

**V e r o r d n u n g**  
**über den Bebauungsplan-Entwurf**  
**Wandsbek 83**

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3635), zuletzt geändert am 26. April 2022 (BGBl. I S. 674, 677), in Verbindung mit § 3 Absatz 1 und 3 sowie § 5 Absatz 1 des Bauleitplanfeststellungsgesetzes in der Fassung vom 30. November 1999 (HmbGVBl. S. 271), zuletzt geändert am 9. Februar 2022 (HmbGVBl. S. 104), § 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 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908), § 81 Absatz 2a der Hamburgischen Bauordnung vom 14. Dezember 2005 (HmbGVBl. S. 525, 563), zuletzt geändert am 20. Februar 2020 (HmbGVBl. S. 148, 155) sowie § 1, § 2 Absatz 1, § 3 der Weiterübertragungsverordnung-Bau in der Fassung vom 8. August 2006 (HmbGVBl. S. 481), zuletzt geändert am 12. April 2022 (HmbGVBl. S. 257), wird verordnet:

**§ 1**

- (1) Der Bebauungsplan Wandsbek 83 für zwei Bereiche nördlich und südlich der Straße Am Neumarkt wird festgestellt.

Das Plangebiet des Bebauungsplans Wandsbek 83 für den **Teilbereich 1** nördlich der Straße Am Neumarkt und östlich der Effttingestraße (Bezirk Wandsbek, Ortsteil 508) wird wie folgt begrenzt:

Effttingestraße, Fenglerstraße, Ostgrenze des Flurstücks 1909, über das Flurstück 3827 (Kornbergstraße), Ostgrenze des Flurstücks 2112 der Gemarkung Wandsbek, Am Neumarkt

Das Plangebiet des Bebauungsplans Wandsbek 83 für den **Teilbereich 2** südlich der Straße Am Neumarkt und westlich der Luetkensallee (Bezirk Wandsbek, Ortsteil 508) wird wie folgt begrenzt:

Westgrenze des Flurstücks 3631, Am Neumarkt, Luetkensallee, Südgrenzen der Flurstücke 3351, 3502, 3503, 3633, 3632, 3631 der Gemarkung Wandsbek

(2) Das maßgebliche Stück des Bebauungsplans und die ihm beigegebene Begründung sowie die zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a Absatz 1 des Baugesetzbuchs und die in § 2 dieser Verordnung in Bezug genommenen DIN-Vorschriften 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 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. In den allgemeinen Wohngebieten werden Ausnahmen für Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen.
2. In den mit „(A)“ bezeichneten Flächen der urbanen Gebiete sind im Erdgeschoss an der Straßenseite nur Geschäfts- und Büronutzungen, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, sonstige Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig.
3. In den urbanen Gebieten sind Verkaufsräume und -flächen, deren Zweck auf den Verkauf von Artikeln oder auf Vorführungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, unzulässig. Ausnahmen für Vergnügungsstätten und Tankstellen werden ausgeschlossen.
4. In den Gewerbegebieten sind Einzelhandelsbetriebe sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes unzulässig.
5. In den Gewerbegebieten werden Ausnahmen für Vergnügungsstätten (insbesondere Spielhallen und ähnliche Unternehmen im Sinne von § 1 Absatz 2 des Gesetzes zur Regelung des Rechts der Spielhallen im Land Hamburg (Hamburgisches Spielhallengesetz - HmbSpielhG) vom 4. Dezember 2012 (HmbGVBl S. 505), geändert am 17. Februar 2021 (HmbGVBl. S. 75, 77) sowie Wettbüros), Bordelle und bordellartige Betriebe ausgeschlossen.
6. In den Gewerbegebieten sind solche Anlagen und Betriebe unzulässig, die hinsichtlich ihrer Luftschadstoff- und Geruchsemission das Wohnen in den angrenzenden Baugebieten wesentlich stören, wie regelhaft Lackierereien, Brotfabriken, Fleischzerlegebetriebe, Räuchereien, Röstereien, kunststofferhitzende Betriebe oder in ihrer Wirkung vergleichbare Betriebe. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn im Genehmigungsverfahren eine immissionsschutzrechtliche Verträglichkeit mit den dem Wohnen dienenden angrenzenden Baugebieten nachgewiesen wird. Zudem sind im Gewerbegebiet Betriebe und Anlagen unzulässig, die einen Betriebsbereich im Sinne des § 3 Absatz 5a des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) in der Fassung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I

2013 S. 1275, 2021 S. 123), zuletzt geändert am 24. September 2021 (BGBl. I. S. 4458), bilden oder Bestandteil eines solchen Betriebsbereichs sind.

7. Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 darf die festgesetzte GRZ von 0,5 für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden.
8. In den urbanen Gebieten MU 1 und MU 4 darf die festgesetzte GRZ von 0,6 für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden.
9. Oberhalb der als Höchstmaß festgesetzten Zahl der Vollgeschosse sind keine weiteren Geschosse zulässig.
10. Technikgeschosse und technische oder erforderliche Aufbauten wie Treppenträume sind auch über der festgesetzten Gebäudehöhe in den allgemeinen Wohngebieten und urbanen Gebieten bis zu einer Höhe von 2,5 m oberhalb des letzten zulässigen Geschosses und in den Gewerbegebieten bis zu einer Höhe von 3,5 m zulässig. Aufbauten, deren Einhausung und Technikgeschosse sind mindestens 2,5 m von den Außenwänden der darunterliegenden Geschosse zurückzusetzen. Ausgenommen davon sind Fahrstuhlüberfahrten.
11. In den Baugebieten können Überschreitungen der Baugrenzen durch Balkone und Loggien
  - entlang der mit „(B.1)“ gekennzeichneten Bereiche um bis zu 1,75 m
  - entlang der mit „(B.2)“ gekennzeichneten Bereiche um bis zu 1,90 m
  - in den übrigen Bereichen um bis zu 1,60 mausnahmsweise zugelassen werden. Für Terrassen können Überschreitungen der Baugrenzen um bis zu 2 m zugelassen werden.
12. In den allgemeinen Wohngebieten und den urbanen Gebieten sind Stellplätze nur in Tiefgaragen zulässig.
13. In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sowie den urbanen Gebieten MU 1 und MU 3 sind Tiefgaragen ausschließlich innerhalb der überbaubaren Flächen und der

festgesetzten Flächen für Tiefgaragen zulässig. Innerhalb der umgrenzten Flächen für Tiefgaragen und ihre Zufahrten sind außerhalb der überbaubaren Grundstückfläche neben der Hauptnutzung als Tiefgarage auch Neben- und Abstellräume bis zu einem Anteil von 10 % der Geschossfläche zulässig.

14. Auf den mit „F“ bezeichneten Flächen dürfen bis zum 31.12.2045 nur Wohngebäude errichtet werden, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten.
15. Die festgesetzten Geh- und Fahrrechte auf den Flurstücken 1909 und 3383 der Gemarkung Wandsbek umfassen die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg zu verlangen, dass die bezeichnete Fläche dem allgemeinen Fußgänger- und Radverkehr zur Verfügung gestellt und unterhalten wird.
16. Das im Nordosten des Teilbereichs 1 festgesetzte Leitungsrecht auf dem Flurstück 1909 der Gemarkung Wandsbek umfasst die Befugnis der Hamburger Wasserwerke GmbH, unterirdische Leitungen zu verlegen und zu unterhalten. Das im Südwesten des Teilbereichs 1 festgesetzte Leitungsrecht auf dem Flurstück 1909 der Gemarkung Wandsbek umfasst die Befugnis der Gasnetz Hamburg GmbH, unterirdische Leitungen zu verlegen und zu unterhalten. Nutzungen, welche die Herstellung beziehungsweise Verlegung und Unterhaltung von Leitungen beeinträchtigen können, sind unzulässig.
17. In den allgemeinen Wohngebieten und urbanen Gebieten ist durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen wie zum Beispiel Doppelfassaden, verglaste Vorbauten (zum Beispiel verglaste Loggien, Wintergärten, verglaste Laubengänge), besondere Fensterkonstruktionen oder vergleichbare Maßnahmen sicherzustellen, dass durch diese baulichen Maßnahmen insgesamt eine Schallpegeldifferenz erreicht wird, die es ermöglicht, dass in den Schlafräumen ein Innenraumpegel bei teilgeöffnetem Fenster von 30 dB(A) während der Nachtzeit (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) nicht überschritten wird. Wohn-/Schlaf Räume in Einzimmerwohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.
18. In den in der Nebenzeichnung mit „(C)“ bezeichneten Fassadenabschnitten ist für einen Außenbereich einer Wohnung entweder durch Orientierung an 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.

19. In den urbanen Gebieten sind in den in der Nebenzeichnung mit „(C)“ bezeichneten Fassadenabschnitten sowie in den Gewerbegebieten die gewerblichen Aufenthaltsräume – hier insbesondere die Pausen- und Ruheräume – durch geeignete Grundrissgestaltung den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Soweit die Anordnung an den vom Verkehrslärm abgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, muss für diese Räume ein ausreichender Schallschutz an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude durch bauliche Maßnahmen geschaffen werden.

20. An den in der Nebenzeichnung

- mit „D.0“ gekennzeichneten Fassadenabschnitten im Erdgeschoss,
- mit „D.1“ gekennzeichneten Fassadenabschnitten im 1. Obergeschoss,
- mit „D.2“ gekennzeichneten Fassadenabschnitten im 2. Obergeschoss,
- mit „D.3“ gekennzeichneten Fassadenabschnitten im 3. Obergeschoss,
- mit „D.4“ gekennzeichneten Fassadenabschnitten im 4. Obergeschoss und
- mit „D.5“ gekennzeichneten Fassadenabschnitten im 5. Obergeschoss

sind vor den zum dauernden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen, verglaste Vorbauten (z. B. verglaste Loggien, Wintergärten, verglaste Laubengänge) oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen vorzusehen. Für nicht einseitig ausgerichtete Wohnungen mit einer lärmabgewandten Seite ist es alternativ möglich, in den Aufenthaltsräumen durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen wie z. B. Doppelfassaden, verglaste Vorbauten, besondere Fensterkonstruktionen oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen sicherzustellen, dass durch diese baulichen Maßnahmen insgesamt eine Schallpegeldifferenz erreicht wird, die es ermöglicht, dass in Aufenthaltsräumen ein Innenraumpegel von 40 dB(A) bei teilgeöffneten Fenstern während der Tagzeit nicht überschritten wird.

21. In den Gewerbegebieten sind nur solche Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente  $L_{EK}$  nach DIN 45691:2006-12 „Geräuschkontingentierung“ weder am Tag (6 Uhr bis 22 Uhr) noch in der Nacht (22 Uhr bis 6 Uhr) überschreiten:

Teilfläche	L <sub>EK, Tag</sub> dB(A)	L <sub>EK, Nacht</sub> dB(A)
GE 1	50	35
GE 2	54	39

Die Prüfung der Einhaltung der Emissionskontingente erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

22. Für die in den Nebenzeichnungen dargestellten Richtungssektoren erhöhen sich die Emissionskontingente L<sub>EK</sub> um folgende Zusatzkontingente L<sub>EK,zus.k.</sub>:

Richtungssektor	Abgrenzung Sektor Bezugspunkt: RW (32U)572631; HW 5936865)	Zusatzkontingent	
		L <sub>EK,zus.k., tags</sub>	L <sub>EK,zus.k., nachts</sub>
A:	329° - 141°	0	0
B:	141° - 236°	GE 1: +5 GE 2: +5	GE 1: +5 GE 2: +5
C:	236° - 264°	GE 1: +10 GE 2: +6	GE 1: +25 GE 2: +21
D:	264° - 329°	GE 1: +5 GE 2: +4	GE 1: +6 GE 2: +2

Die Prüfung der Einhaltung der Emissionskontingente erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) der Norm für die Immissionsorte innerhalb der in der Tabelle genannten Richtungssektoren L<sub>EK,i</sub> durch L<sub>EK,i</sub> + L<sub>EK, zus.k.</sub> zu ersetzen ist.

23. In den Gewerbegebieten 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: Einwirkungen auf Menschen in Gebäuden), Tabelle 1, Zeile 2 (Gewerbegebiete BauNVO) eingehalten werden. Zusätzlich ist durch die baulichen und technischen Maßnahmen zu gewährleisten, dass der sekundäre Luftschall die Immissionsrichtwerte nach Nummer 6.2 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 B5), nicht überschreitet.
24. Dächer sind als Flachdächer oder flach geneigte Dächer mit einer zulässigen Neigung von bis zu 15 Grad auszuführen. Flachdächer und flach geneigte Dächer sind mit einem mindestens 12 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und extensiv

zu begrünen. Ausnahmen von der Dachbegrünung können für Terrassen, Flächen zur Belichtung oder technische Anlagen mit Ausnahme von Solaranlagen zugelassen werden.

25. In den Baugebieten sind auf Dächern Solaranlagen mit einer Kollektorfläche im Verhältnis 1:3 zur Dachfläche zu errichten. Ausnahmen für andere technische Anlagen können zugelassen werden.
26. In den allgemeinen Wohngebieten und urbanen Gebieten sind die Außenwände von Gebäuden in rotem bis rotbraunem Ziegelmauerwerk auszuführen. Für untergeordnete Fassadenteile können ausnahmsweise Ausführungen in anderen Materialien zugelassen werden.
27. In den privaten Grünflächen sind Nebenanlagen unzulässig. Spielgeräte sind hiervon unberührt.
28. Zur Erhaltung festgesetzte Bäume sind bei Ausfall im Nahbereich nach Maßgabe der Nummer 33 zu ersetzen.
29. Außerhalb öffentlicher Straßenverkehrsflächen sind Geländeaufhöhungen und Abgrabungen im Kronenbereich zu erhaltender Bäume unzulässig. Im Einzelfall können Ausnahmen zugelassen werden, wenn die langfristige Erhaltung des betroffenen Baumes dadurch nicht gefährdet ist.
30. In den Gewerbegebieten muss der Durchgrünungsanteil auf den jeweiligen Grundstücken mindestens 20 vom Hundert betragen. Mindestens 10 vom Hundert der Grundstücksflächen sind mit standortgerechten Laubbäumen und -sträuchern zu bepflanzen. Dabei ist je 150 m<sup>2</sup> der zu begrünenden Grundstücksfläche mindestens ein kleinkroniger Baum oder je 300 m<sup>2</sup> der zu begrünenden Fläche mindestens ein großkroniger Baum zu pflanzen.
31. Auf ebenerdigen Stellplatzanlagen in den Gewerbegebieten und der Fläche für Sportanlagen ist für je vier Stellplätze mindestens ein mittelkroniger Laubbaum zu pflanzen.
32. In den allgemeinen Wohngebieten und in den urbanen Gebieten ist je 150 m<sup>2</sup> der nicht überbaubaren Grundstücksfläche mindestens ein kleinkroniger Baum oder für je 300 m<sup>2</sup>



- der nicht überbaubaren Grundstücksfläche mindestens ein mittelkroniger Baum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Zu begrünende Tiefgaragenflächen sind dabei mitzurechnen.
33. Zu pflanzende kleinkronige Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 18-20 cm, mittel- und großkronige Bäume von mindestens 25-30 cm, jeweils in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen, aufweisen. Für die festgesetzten Baum-, Hecken- und Strauchanpflanzungen sowie Ersatzpflanzungen sind standortgerechte einheimische Laubgehölze zu verwenden. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.
  34. Im Kronenbereich jedes Baumes ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m<sup>2</sup> anzulegen und zu begrünen. Für Baumpflanzungen auf Tiefgaragen muss auf einer Fläche von 12 m<sup>2</sup> je Baum die Stärke des durchwurzelbaren Substrataufbaus mindestens 100 cm betragen. Bei der Pflanzung von Bäumen in Zweier- oder Dreiergruppen kann die Pflanzfläche fachgerecht reduziert werden, wenn weiterhin ausreichende Wuchsbedingungen sichergestellt sind.
  35. In den allgemeinen Wohngebieten und urbanen Gebieten sind ebenerdige Standplätze für Abfallbehälter außerhalb von Gebäuden mit Sträuchern oder Hecken einzugrünen. Pflanzungen haben in einem Abstand von 0,5 m zu Straßenverkehrsflächen zu erfolgen.
  36. Die nicht überbauten Grundstücksflächen und nicht überbaute Tiefgaragen sind zu begrünen. Hiervon ausgenommen sind die erforderlichen Flächen für Wege, Terrassen, erforderliche Müllstandorte und Fahrradabstellanlagen, Feuerwehruzufahrten und Kleinkinderspielflächen. Nicht überbaute Tiefgaragen sind mit einem mindestens 80 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen.
  37. Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete und urbanen Gebiete sowie der Fläche für Sportanlagen sind die erforderlichen Zuwegungen und Stellplätze in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.

### § 3

Für das Plangebiet werden die bisher bestehenden Bebauungspläne aufgehoben.