

**V e r o r d n u n g**  
**zur 2. Änderung des Gesetzes über den Bebauungsplan**  
**Wandsbek 56**  
**Vom ...**

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3635) zuletzt geändert am 20. Dezember 2023 (BGBl. I Nr. 394, S. 1, 28) 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 9. Februar 2022 (HmbGVBl. S. 104), § 81 Absatz 2a der Hamburgischen Bauordnung vom 14. Dezember 2005 (HmbGVBl. S. 525, 563), zuletzt geändert am 13. Dezember 2023 (HmbGVBl. S. 443, 455), § 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 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240), sowie § 1, § 2 Absatz 1 und § 3 der Weiterübertragungsverordnung-Bau in der Fassung vom 8. August 2006 (HmbGVBl. S. 481), zuletzt geändert am 13. Dezember 2023 (HmbGVBl. S. 443, 455) wird verordnet:

**§ 1**

Die Verordnung über den Bebauungsplan Wandsbek 56 vom 19. April 1989 (HmbGVBl S. 64), zuletzt geändert am 7. Juli 2011 (HmbGVBl S. 277), wird wie folgt geändert:

1. Der nördliche Änderungsbereich südlich der Wandsbeker Zollstraße wird wie folgt begrenzt:

West- und Nordgrenze des Flurstücks 2620, Nordgrenzen der Flurstücke 2621 und 4033 (Von-Bargen-Straße), Nord-, Nordost-, Ost- und Südgrenze des Flurstücks 3981, Ost-, Südost-, und Südgrenzen des Flurstücks 3982, Südgrenze des Flurstücks 1882, über Flurstück 4033 (Von-Bargen-Straße), Süd- und Westgrenze des Flurstücks 1835 der Gemarkung Wandsbek (Bezirk Wandsbek, Ortsteil 507).

Der südliche Änderungsbereich nördlich der Neumann-Reichardt-Straße wird wie folgt begrenzt:

West-, Nord- und Ostgrenze des Flurstücks 1843, Ost- und Westgrenzen der Flurstücke 1842 und 1841, Ost-, Südost- und Südgrenze des Flurstücks 2782, Süd- und Westgrenze

des Flurstücks 2734, sowie Nord- und Westgrenze des Flurstücks 1856, Nord- und Ostgrenze des Flurstücks 1864, Ostgrenzen der Flurstücke 1863, 1862 und 1861, Ost-, Südost-, Süd-, Südwest-, und Westgrenze des Flurstücks 2780, Westgrenzen der Flurstücke 1858 und 1857 der Gemarkung Wandsbek (Bezirk Wandsbek, Ortsteil 507).

2. Die „Anlage zur Verordnung zur 2. Änderung des Gesetzes über den Bebauungsplan Wandsbek 56“ wird dem Gesetz hinzugefügt.
3. Die festgesetzte Art der baulichen Nutzung auf den in der Anlage mit „(x)“ und „(y)“ bezeichneten Flächen wird von „Kerngebiet“ in „urbanes Gebiet“ geändert. Die festgesetzte Art der baulichen Nutzung auf den in der Anlage mit „(z)“ bezeichneten Flächen wird von „Gewerbegebiet“ in „urbanes Gebiet“ geändert.
4. Die zulässige Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß wird auf der in der Anlage mit „(y)“ bezeichneten Fläche der urbanen Gebiete von „2 Vollgeschosse“ in „4 Vollgeschosse“ geändert.
5. Die auf den in der Anlage mit „(x)“, „(y)“ und „(z)“ bezeichneten Flächen der urbanen Gebiete festgesetzte GFZ wird aufgehoben.
6. Auf der in der Anlage mit „(x)“ bezeichneten Fläche der urbanen Gebiete wird die festgesetzte geschlossene Bauweise aufgehoben.
7. Anstelle der innerhalb der in der Anlage mit „(x)“ und „(y)“ bezeichneten Flächen der urbanen Gebiete werden die bisher festgesetzten Geh- und Leitungsrechte als Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festgesetzt.
8. § 2 wird wie folgt geändert

8.1. Nummer 4 erhält folgende geänderte Fassung:

Auf den in der Anlage mit (x) bezeichneten Flächen sind Schlafräume zur lärmabgewandten Gebäudeseite zu orientieren. Wohn-/Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen. Wird 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. Ausnahmen von Satz 1 können zugelassen werden, wenn mindestens die Hälfte der Schlafräume einer Wohnung den lärmabgewand-

ten Gebäudeseiten zugeordnet wird. Für einzelne Wohnungen, die keine lärmabgewandte Seite besitzen, können Ausnahmen von den Sätzen 1 und 2 zugelassen werden.

In den urbanen Gebieten ist in Schlafräumen, sofern diese nicht zur lärmabgewandten Gebäudeseite orientiert sind, durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen wie z.B. Doppelfassaden, verglaste Vorbauten (z.B. verglaste Loggien, Wintergärten), besondere Fensterkonstruktionen oder vergleichbare Maßnahmen sicherzustellen, dass durch diese baulichen Maßnahmen insgesamt eine Schallpegeldifferenz erreicht wird, die es ermöglicht, dass ein Innenraumpegel bei teilgeöffneten Fenstern von 30 dB(A) während der Nachtzeit (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) nicht überschritten wird. Erfolgt die bauliche Schallschutzmaßnahme in Form von verglasten Vorbauten, muss dieser Innenraumpegel bei teilgeöffneten Bauteilen erreicht werden.

Für einen Außenbereich einer Wohnung ist 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.

Auf den in der Anlage mit (x) bezeichneten Flächen sind die gewerblichen Aufenthaltsräume 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. 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. Zudem ist durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen die Einhaltung eines mittleren Innenschallpegels von 30 dB(A) in Aufenthaltsräumen nachts (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) bei geschlossenen Außenbauteilen sicherzustellen, soweit eine im Nachtzeitraum schutzwürdige Nutzung besteht.

#### 8.2. Nummer 6 erhält folgende geänderte Fassung:

In den Kern-, Gewerbe und Urbanen Gebieten sind Außenwände, deren Fensterabstand mehr als 5 m Breite beträgt, mit Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen; je 2 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu verwenden.

8.3. Nummer 11 erhält folgende geänderte Fassung:

Das festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht auf dem Flurstück 4033 der Gemarkung Wandsbek umfasst die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg zu verlangen, dass die bezeichnete Fläche dem allgemeinen Fußgänger- und Radverkehr zur Verfügung gestellt und unterhalten wird. Weiterhin umfasst es die Befugnis der Anlieger der Flurstücke 2620, 2621, 1835, 3981, 4032, 1884 und 1882 der Gemarkung Wandsbek, der Ver- und Entsorgungsunternehmen sowie Feuerwehr und Rettungsdienste diese Fläche zu befahren. Zudem umfasst es die Befugnis der Leitungsträger und der Ver- und Entsorgungsbetriebe, die Fläche zu befahren, unterirdische Leitungen zu verlegen und zu unterhalten.

8.4. Nummer 15 erhält folgende geänderte Fassung:

In den Kerngebieten sind Vergnügungsstätten unzulässig. In den Gewerbegebieten und Urbanen Gebieten werden Ausnahmen für Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

8.5. In § 2 werden folgende Nummern 16 bis 21 angefügt:

16. Auf den in der Anlage mit „(x)“ bezeichneten Flächen sind in den Erdgeschossen nur nicht wesentlich störende gewerbliche Nutzungen, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie dem Wohnen zuzuordnende Gemeinschaftsräume zulässig. Auf den mit „(y)“ bezeichneten Flächen ist eine Wohnnutzung erst ab dem zweiten Obergeschoss zulässig. Auf den mit „(z)“ bezeichneten Flächen sind in den Erdgeschossen nur nicht wesentlich störende gewerbliche Nutzungen sowie Räume für die Ausübung freier Berufe zulässig, ab dem zweiten Obergeschoss sind nur Wohnungen zulässig.

17. Für die in der Anlage mit „(x)“ und „(y)“ bezeichneten Flächen der urbanen Gebiete wird eine GRZ von 0,8 festgesetzt.

18. Auf der in der Anlage mit „(x)“ bezeichneten Fläche der urbanen Gebiete wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. An der Von-Bargen-Straße ist eine Grenzbebauung auf den Flurstücksgrenzen der Flurstücke 3981 und 2621 zulässig.

19. Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung von bis zu 15 Grad sind mit einem mindestens 12 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und extensiv zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Ausnahmen von der Dachbegrünung können für Terrassen, Flächen zur Belichtung oder technische Anlagen mit Ausnahme von Solaranlagen zugelassen werden.

20. In den urbanen Gebieten ist das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser zu versickern, sofern es nicht gesammelt und genutzt wird. Sollte eine Versickerung nicht möglich sein, kann ausnahmsweise eine Einleitung des nicht versickerbaren Niederschlagswassers in das Siel zugelassen werden. Die Dächer sind dann als Retentionsgründächer auszubilden.

21. An der Wandsbeker Zollstraße werden Überfahrten ausgeschlossen. Dies gilt nicht für den Anschluss der festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte.

## **§ 2**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Wandsbek 56 bleiben die bisherigen Festsetzungen, die nicht durch § 1 geändert oder ergänzt werden, bestehen.

## **§ 3**

(1) Die Anlage zur Verordnung der 2. Änderung des Bebauungsplans und die Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplans werden beim Staatsarchiv zu kostenfreier Einsicht für jedermann niedergelegt.

(2) Es wird auf Folgendes hingewiesen:

1. Ein Abdruck der Anlage 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/e Entschädigungsberechtigte/r Entschädigung verlangen. Die Leistung der Entschädigung ist schriftlich bei den Entschädigungspflichtigen zu beantragen. 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 der Änderung 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 des Baugesetzbuchs beachtlich sind.