

V e r o r d n u n g
über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan
Wandsbek 84

Vom ...

Auf Grund von § 10 in Verbindung mit § 12 des Baugesetzbuchs (BauGB) 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), § 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), § 81 Absatz 2a der Hamburgischen Bauordnung (HBauO) in der Fassung vom 14. Dezember 2005 (HmbGVBl. S. 525, 563), zuletzt geändert am 13. Dezember 2023 (HmbGVBl. S. 443, 455) sowie § 1, § 2 Absatz 1, § 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

- (1) Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Wandsbek 84 für den Bereich zwischen Wandsbeker Zollstraße, Rüterstraße und Wendemuthstraße (Bezirk Wandsbek, Ortsteil 507) wird festgestellt.
Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:
Wandsbeker Zollstraße (anteilig Flurstück 3976) im Norden und im Osten, Rüterstraße (anteilig Flurstück 3977) im Süden und Mitte der Wendemuthstraße (anteilig Flurstücke 3976, 3977) im Westen.
- (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 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. Wird diese Verordnung nach § 12 Absatz 6 BauGB aufgehoben, weil das mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan zugelassene Vorhaben nicht innerhalb der darin nach § 12 Absatz 1 Satz 1 BauGB bestimmten Frist durchgeführt wurde, oder weil der Träger des Vorhabens ohne Zustimmung nach § 12 Absatz 5 Satz 1 BauGB gewechselt hat und Tatsachen die Annahme rechtfertigen, dass die Durchführung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans innerhalb der genannten Frist gefährdet ist, können vom Vorhabenträger keine Ansprüche bei Aufhebung des Plans geltend gemacht werden. Wird diese Verordnung aus anderen als den in Satz 1 genannten Gründen aufgehoben, kann unter den in den §§ 39 bis 42 BauGB bezeichneten Voraussetzungen Entschädigung verlangt werden. Der Entschädigungsberechtigte 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 den §§ 39 bis 42 BauGB 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. Im Vorhabengebiet sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag verpflichtet.
2. Technikgeschosse und technische oder sonstige erforderliche Aufbauten können oberhalb der festgesetzten Gebäudehöhe bis zu einer Höhe von weiteren 2,0 m zugelassen werden. Aufbauten, deren Einhausung und Technikgeschosse, sind mindestens 2,0 m von der Außenfassade zurückzusetzen. Ausgenommen davon sind Fahrstuhlüberfahrten sowie Geländer. Abweichend von Satz 1 und 2 können Ausnahmen für Treppenaufgänge in den mit „(A)“ bezeichneten Bereichen zwischen zwei Gebäudeteilen mit unterschiedlichen Gebäudehöhen zugelassen werden sowie ausnahmsweise Überschreitungen für Lüftungsleitungen auf den Dachflächen.
3. Die Aufenthaltsräume wie Pausen- und Ruheräume sind durch geeignete Grundrissgestaltung den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Soweit die Anordnung an einer vom Verkehrslärm abgewandten Gebäudeseite nicht möglich ist, muss für diese

Räume ein ausreichender Schallschutz an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude durch bauliche Maßnahmen hergestellt werden.

4. Zur Vermeidung erheblicher Schallpegelsteigerungen durch Reflexionen des Straßenverkehrslärms ist die nach Süden zur Rüterstraße ausgerichtete Fassade kleinteilig oder im Ganzen so aus der Parallelität zur Straße zu drehen, dass ein Winkel von mindestens 5 Grad erreicht wird. Ausnahmen sind zulässig, soweit sichergestellt ist, dass mittels anderer in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen, wie zum Beispiel eine schallabsorbierende Fassadengestaltung, erhebliche Schallpegelsteigerungen durch Reflexionen des Straßenverkehrslärms an den gegenüberliegenden Gebäudeseiten der Gebäude südlich der Rüterstraße vermieden werden.
5. Auf den Dachflächen der Gebäudeteile mit einer als Höchstmaß zulässigen Gebäudehöhe von 40 m sind auf mind. 430 m² Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie zu errichten. Anlagen zur Gewinnung solarer Energien sind ausschließlich aufgeständert und unter Berücksichtigung der Dachbegrünung auszuführen.
6. In den Flächen für Gemeinbedarf sind auf ebenerdigen unterbauten Flächen Vegetationsflächen mit einem mindestens 40 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau herzustellen und intensiv zu begrünen. Hiervon ausgenommen sind die erforderlichen Flächen für Wege und Zufahrten, erforderliche Müllstandorte, Fahrradabstellanlagen und Feuerwehruzufahrten.
7. In den Flächen für Gemeinbedarf sind auf Dachflächen Vegetationsflächen mit einem im Mittel 40 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau herzustellen und intensiv zu begrünen. Abweichend von Satz 1 sind auf den obersten Dachflächen in Bereichen mit Photovoltaik- und/ oder Solarthermieanlagen sowie in den mit „(A)“ bezeichneten Bereichen die darunter liegenden Dachflächen mit einem mindestens 12 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und extensiv zu begrünen. Ausgenommen sind notwendige Flächen für technische Dachaufbauten und Dachausstiege sowie Flächen, die dem Brandschutz, der Belichtung, der Be- und Entlüftung oder als Dachterrassen und befestigte Bewegungsflächen dienen.
8. Bauliche oder technische Maßnahmen, die zu einer dauerhaften Absenkung des Grundwasserspiegels führen, sind unzulässig.
9. Im Plangebiet sind zur Vermeidung des Vogelschlags Flächen aus Glas durch geeignete Maßnahmen (z.B. mehrschichtiger Fassadenaufbau, Gliederung der Fassade, Verwendung transluzenter Gläser und Verwendung von Glasflächen mit einem niedrigem Lichtreflexionsgrad) erkennbar für das Vogelauge zu strukturieren bzw. als Hindernis sichtbar zu machen, wenn der Glasanteil der Fassadenseite größer als 75 von Hundert (v. H.) ist oder zusammenhängende Glasflächen mit Glasscheiben von größer 6 Quadratmeter vorgesehen sind. Satz 1 gilt nicht für Glasflächen bis 21 Meter über Normalhöhennull, es sei denn, die Glasflächen befinden sich in unmittelbarer Umgebung zu Gehölzen, Gewässern oder größeren Vegetationsflächen oder ermöglichen eine Durchsicht auf Vegetation, Gewässer oder Himmel.
10. Außenleuchten sind zum Schutz von wildlebenden Tierarten ausschließlich mit Leucht-

mitteln 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.

§ 3

Für das Plangebiet werden die bisher bestehenden Bebauungspläne aufgehoben.