

## V e r o r d n u n g über den Bebauungsplan Wandsbek 81

Vom ...

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2415), zuletzt geändert am 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722, 1731), 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 13. Februar 2015 (HmbGVBl. S. 39), § 4 Absatz 3 Satz 1 des Hamburgischen Gesetzes zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (HamBNatSchAG) vom 11. Mai 2010 (HmbGVBl. S. 350, 402), zuletzt geändert am 13. Mai 2014 (HmbGVBl. S. 167), in Verbindung mit § 9 Absatz 3 Satz 1 Nummer 4 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 13. Oktober 2016 (BGBl. I S. 2258, 2348), § 81 Absatz 1 Nummer 2 der Hamburgischen Bauordnung vom 14. Dezember 2005 (HmbGVBl. S. 525, 563), zuletzt geändert am 17. Februar 2016 (HmbGVBl. S. 63) sowie §1 und § 3 Abs. 1 und 3 der Weiterübertragungsverordnung-Bau vom 08. August 2006 (HmbGVBl. S. 481), zuletzt geändert am 05. April 2013 (HmbGVBl. S. 142, 147) wird verordnet:

### § 1

- (1) Der Bebauungsplan Wandsbek 81 für das Gebiet östlich der Wandsbeker Königstraße und nördlich der Wandse (Bezirk Wandsbek, Ortsteil 505) wird festgestellt.  
Das Gebiet wird wie folgt begrenzt:  
Über das Flurstück 3783 – Wandsbeker Königstraße - Nordgrenze des Flurstückes 3582, Nordgrenze des Flurstückes 3713, Nord- und Ostgrenze des Flurstückes 3612, über das Flurstück 3578, Südgrenze des Flurstückes 3612, der Gemarkung Wandsbek.
- (2) Das maßgebliche Stück des Bebauungsplans und die ihm beigegebene Begründung werden beim Staatsarchiv zur kostenfreien Einsicht für jedermann niedergelegt.
- (3) Es wird auf Folgendes hingewiesen:
  1. Ein Abdruck des Plans 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 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. Satz 1 gilt entsprechend, wenn Fehler nach § 214 Absatz 2a des Baugesetzbuchs beachtlich sind.

## § 2

Für die Ausführung des Bebauungsplans gelten nachstehende Vorschriften:

1. In den Mischgebieten sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig.
2. In den Mischgebieten sind mit Ausnahme des mit „(B)“ bezeichneten Bereichs Einzelhandelsbetriebe unzulässig.
3. In dem mit „(B)“ bezeichneten Bereich des Mischgebietes sind Wohnungen im Erdgeschoss unzulässig.
4. In den gewerblich geprägten Bereichen der Mischgebiete sind Vergnügungsstätten, insbesondere Spielhallen, Wettbüros und ähnliche Unternehmen im Sinne von § 1 Absatz 2 des Hamburgischen Spielhallengesetzes in der Fassung vom 4. Dezember 2012 (HmbGVBl. S. 505), die der Aufstellung von Spielgeräten mit oder ohne Gewinnmöglichkeiten dienen und Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, unzulässig. In den übrigen Teilen der Mischgebiete werden Ausnahmen für Vergnügungsstätten ausgeschlossen.
5. In den mit „(A)“ bezeichneten Bereichen der Mischgebiete sind Stellplätze nur in Tiefgaragen zulässig. Für Tiefgaragen und deren Zufahrten kann in diesen Bereichen die festgesetzte Grundflächenzahl bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.
6. Oberhalb von sieben oder acht festgesetzten Vollgeschossen sind keine weiteren Geschosse zulässig. Ausnahmsweise darf die Abstandsfläche für Gebäude mit sieben oder acht Geschossen auf das Maß von 0,3 H unterschritten werden
7. In den Mischgebieten müssen Dach- und Technikaufbauten mit Ausnahme von Fahrstuhlüberfahrten mindestens 2 m hinter den Gebäudekanten der Außenwände zurück-

bleiben. Eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe durch Dach- und Technikaufbauten ist um höchstens 2 m zulässig.

8. In den Mischgebieten sind Überschreitungen der festgesetzten Baugrenzen durch Balkone und Loggien um bis zu 1,5 m sowie Überschreitungen durch ebenerdige Terrassen um bis zu 3,0 m zulässig.
9. Die Außenwände aller Gebäude sind in rotem Klinker auszuführen. Für Nichtwohngebäude können Ausnahmen zugelassen werden..
10. Die festgesetzten Gehrechte umfassen die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg zu verlangen, dass die bezeichneten Flächen dem allgemeinen Fußgängerverkehr als Gehweg zur Verfügung gestellt und unterhalten werden. Die festgesetzten Leitungsrechte umfassen die Befugnis der Versorgungsträger unterirdische Leitungen zu verlegen und zu unterhalten. Nutzungen, welche die Verlegung sowie Unterhaltung von Leitungen beeinträchtigen können, sind unzulässig.
11. An den mit „(C)“ bezeichneten Fassadenabschnitten ist für Schlafräume durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen wie Doppelfassaden, verglaste Vorbauten (zum Beispiel verglaste Loggien, Wintergärten), besondere Fensterkonstruktionen, Kombinationen der baulichen Schallschutzmaßnahmen oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen sicher zu stellen, dass durch diese baulichen Maßnahmen insgesamt eine Schallpegeldifferenz erreicht wird, die es ermöglicht, dass in Schlafräumen ein Innenraumpegel bei teilgeöffneten Fenstern von 30 dB(A) während der Nachtzeit nicht überschritten wird. Erfolgt die bauliche Schallschutzmaßnahme in Form von verglasten Vorbauten, muss dieser Innenraumpegel bei teilgeöffneten Bauteilen erreicht werden. Wohn-/Schlafräume in Einzimmerwohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.
12. In den Mischgebieten ist für je angefangene 150 m<sup>2</sup> der nicht überbauten Grundstücksfläche einschließlich der zu begrünenden unterbauten Flächen ein kleinkroniger Baum oder für je angefangene 300 m<sup>2</sup> mindestens ein großkroniger Baum zu pflanzen. Vorhandene Laubbäume können dabei angerechnet werden.
13. In den Mischgebieten sind zu der Straßenverkehrsfläche der Planstraße 1 und der Parkanlage (FHH) angrenzende Einfriedigungen nur in Form von Hecken oder durchbrochenen Zäunen in Verbindung mit Hecken zulässig. Pflanzungen müssen einen Abstand von 0,5 m zu den jeweiligen Grenzen einhalten.
14. In den Mischgebieten sind Standplätze für Abfallbehälter außerhalb von Gebäuden mit Sträuchern oder Hecken einzugrünen oder seitlich einzuhausen.
15. Für festgesetzte Anpflanzungen und für Ersatzpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und Hecken sind standortgerechte einheimische Laubgehölzarten zu verwenden. Ausnahmen können zugelassen werden. Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 18 cm, gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden, aufweisen. Im Kronenbereich jedes Baumes ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m<sup>2</sup> anzulegen und zu begrünen. Sträucher und Heckenpflanzen müssen mindestens folgende Qualität aufweisen: Zwei mal verpflanzt, Höhe mindestens 60 cm. Die Anpflanzungen und Ersatzpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten.

- 16.** Außerhalb von öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind Geländeaufhöhungen und Abgrabungen sowie Ablagerungen im Kronenbereich zu erhaltender Bäume unzulässig. Ausnahmen für Abgrabungen zum Zweck der Oberflächenentwässerung können zugelassen werden.
- 17.** In den Mischgebieten sind die Dachflächen mit einem mindestens 8 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und mindestens extensiv zu begrünen. Ausnahmen von der Begrünung sind zum Beispiel für Terrassen und technische Aufbauten zulässig.
- 18.** Nicht überbaute Tiefgaragen sind mit einem mindestens 50 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und dauerhaft zu begrünen. Ausnahmen für erforderliche befestigte Flächen oder anderweitige Nutzungen können zugelassen werden. Für anzupflanzende Bäume auf Tiefgaragen muss auf einer Fläche von mindestens 12 m<sup>2</sup> je Baum die Schichtstärke des durchwurzelbaren Substrataufbaus mindestens 1 m betragen. Tiefgaragenzufahrten sind mindestens seitlich baulich einzufassen.
- 19.** Auf den privaten Grundstücken sind Feuerwehrumfahrten und -aufstellflächen sowie nicht überdachte Stellplatzflächen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.
- 20.** Drainagen oder sonstige bauliche oder technische Maßnahmen, die zu einer dauerhaften Absenkung des vegetationsverfügbaren Grundwassers bzw. von Stauwasser führen, sind unzulässig. Die Entwässerung von Kasematten (Licht- und Lüftungsschächte unter Gelände) ist nur in einem geschlossenen Leitungssystem zulässig.
- 21.** Im Plangebiet sind bauliche Gassicherungsmaßnahmen vorzusehen, die sowohl Gasansammlungen unter den baulichen Anlagen und den befestigten Flächen als auch Gaseintritte in die baulichen Anlagen verhindern. Für die Flurstücke 3582 und 3713 kann alternativ durch ein Bodenluftgutachten der Nachweis der Unbedenklichkeit der Bodenluftzusammensetzung auf dem Grundstück erbracht werden.

### **§ 3**

Für das Plangebiet werden die bisher bestehenden Bebauungspläne aufgehoben.