

ENTWURF

V e r o r d n u n g

über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Rahlstedt 135 (Wiesenredder)

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 22. Dezember 2025 (BGBl. I Nr. 348 S. 1, 7) 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 18. November 2025 (HmbGVBl. S. 679), § 85 Absatz 7 der Hamburgischen Bauordnung vom 06. Januar 2025 (HmbGVBl. S. 93), zuletzt geändert am 18. November 2025 (HmbGVBl. S. 679), § 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 23. Oktober 2024 (BGBl. I Nr. 323 S. 1, 22), § 9 Absatz 4 des Hamburgischen Abwassergesetzes in der Fassung vom 24. Juli 2001 (HmbGVBl. S. 258, 280), zuletzt geändert am 18. November 2025 (HmbGVBl. S. 679), sowie § 1, § 2 Absatz 1, § 3 und § 4 Nummer 3 der Weiterübertragungsverordnung-Bau in der Fassung vom 8. August 2006 (HmbGVBl. S. 481), zuletzt geändert am 3. Februar 2026 (HmbGVBl. S. 58, 61):

§ 1

- (1) Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Rahlstedt 135 für den Bereich östlich der Straße Wiesenredder, nördlich der Straße Am Sooren und beidseits des Gewässers Stellau (Bezirk Wandsbek, Ortsteil 526) wird festgestellt.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

Wiesenredder bis zur Straßenmitte – Nord- und Ostgrenze des Flurstücks 7139 – über das Flurstück 1315 – über das Flurstück 2419 – Ostgrenze des Flurstücks 7139 – Ost- und Südgrenze des Flurstücks 7140 der Gemarkung Alt-Rahlstedt.

- (2) Das maßgebliche Stück des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und die ihm beigegebene Begründung sowie der Vorhaben- und Erschließungsplan und die zusammenfassende Erklärung nach §10a Absatz 1 des BauGB werden beim Staatsarchiv zu kostenfreier Einsicht für jedermann niedergelegt.
- (3) Es wird auf Folgendes hingewiesen:
1. Ein Abdruck des Plans und die Begründung sowie der Vorhaben- und Erschließungsplan und 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 des BauGB aufgehoben, weil das mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan zugelassene Vorhaben nicht innerhalb der nach § 12 Absatz 1 Satz 1 des BauGB bestimmten Frist durchgeführt wurde, oder weil der Träger des Vorhabens ohne Zustimmung nach § 12 Absatz 5 Satz 1 des 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 aus der 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 des BauGB bezeichneten Voraussetzungen Entschädigung verlangt werden. Die entschädigungsberechtigte Person kann die Fälligkeit des Anspruchs dadurch herbeiführen, dass er die Leistung der Entschädigung schriftlich bei der entschädigungspflichtigen Person beantragt. Ein Entschädigungsanspruch erlischt, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die in den §§ 39 bis 42 des 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 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
- b) eine unter Berücksichtigung des § 214 Absatz 2 des BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und
- c) nach § 214 Absatz 3 Satz 2 des BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,

wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit der Bekanntmachung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans schriftlich gegenüber dem örtlich zuständigen Bezirksamt unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind.

§ 2

Für die Ausführung des vorhabenbezogenen 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. Im allgemeinen Wohngebiet sind die nach § 4 Absatz 3 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787), zuletzt geändert am 3. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176, S. 1, 6) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig.
- 3. Technische oder sonstige erforderliche Aufbauten, wie Treppenträume, sind oberhalb der Oberkante der Attika des als Höchstmaß zulässigen Vollgeschosses bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig. Dach- und Technikaufbauten sind mindestens 2 m von der Außenfassade zurückzusetzen. Hiervon ausgenommen sind Aufzugsüberfahrten und Anlagen zur Gewinnung solarer Energie.

4. Im allgemeinen Wohngebiet ist eine Überschreitung der Baugrenzen für Terrassen um bis zu 3,0 m zulässig. Eine Überschreitung der Baugrenzen für Balkone ist um bis zu 2,3 m zulässig.
5. Oberhalb der als Höchstmaß festgesetzten Zahl der zulässigen Vollgeschosse sind keine weiteren Geschosse zulässig.
6. Für die Bemessung der Zahl der Vollgeschosse gilt als Geländeoberfläche eine Höhe von 30,4 m ü. NHN.
7. Im allgemeinen Wohngebiet sind Stellplätze nur in Tiefgaragen zulässig. Tiefgaragen und ihre Zufahrten sind nur innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen und innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Eine Überschreitung der festgesetzten Flächen durch Belichtungs- und Belüftungsschächte ist zulässig.
8. Die festgesetzten Leitungsrechte umfassen die Befugnis der Ver- und Entsorgungsunternehmen, unterirdische Leitungen zu verlegen und zu unterhalten. Nutzungen, welche die Verlegung und Unterhaltung beeinträchtigen können, sind unzulässig. Geringfügige Abweichungen von den festgesetzten Leitungsrechten können zugelassen werden.
9. Im allgemeinen Wohngebiet sind Dächer von Hauptanlagen als Flachdächer herzustellen und zu mindestens 65 v.H. der Dachflächen mit einem mindestens 12 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und extensiv mit standortgerechten Stauden und Gräsern zu begrünen. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu erhalten.
10. Im allgemeinen Wohngebiet sind Außenwände, deren Fensterabstand mehr als 5 m Breite beträgt, mit Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen und dauerhaft zu erhalten; je 2 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu verwenden.
11. Nicht überbaute Flächen von Tiefgaragen sowie unterirdischen Nebenanlagen sind mit einem mindestens 60 cm starken, durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und dauerhaft zu begrünen. Im Bereich von Baumpflanzungen auf Tiefgaragen ist auf mindestens 12 m² ein mindestens 100 cm starker durchwurzelbarer Substrataufbau herzustellen.
12. Sofern und soweit das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser nicht versickert oder gesammelt und genutzt wird, ist es vor Ableitung durch offene oder verdunstungsoffene Anlagen zurückzuhalten. Sofern eine offene oder verdunstungsoffene Rückhaltung nicht möglich ist, kann die Rückhaltung auch in geschlossenen Anlagen zugelassen werden. Das im Bereich der Teilfläche mit der Bezeichnung (A) anfallende Niederschlagswasser ist in das nächstgelegene Gewässer abzuleiten.
13. Außerhalb von öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind Geländeaufhöhungen, Nebenanlagen und Abgrabungen sowie Ablagerungen im Kronen- und Wurzelbereich der zum Erhalt festgesetzten Bäume unzulässig. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn die langfristige Erhaltung der betroffenen Bäume dadurch nicht gefährdet ist.
14. Auf den Flächen für die Erhaltung und zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind die vorhandenen Gehölze zu erhalten und durch Anpflanzungen so zu ergänzen, dass sich eine geschlossene, freiwachsende Strauch-Baumhecke entwickelt. Dabei ist für je 2 m² eine Pflanze zu verwenden. Es sind 5 v.H. Bäume als Heister mit einer Höhe

von mindestens 2m oder als Hochstämme mit einem Stammdurchmesser von mindestens 16 cm, in 1 m über dem Erdboden gemessen, und 95 v.H. Sträucher mit einer Höhe von mindestens 100 cm zu pflanzen. Für zu pflanzende und zu erhaltende Gehölze sind bei Abgang Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Dabei sind Charakter und Umfang der jeweiligen Gehölzpflanzung zu erhalten. Für die Pflanzungen sind standortgeeignete, heimische Laubgehölzarten zu verwenden.

15. Im allgemeinen Wohngebiet ist für je angefangene 200 m² der nicht überbaubaren Grundstücksfläche einschließlich der zu begrünenden unterbauten Flächen mindestens ein klein- bis mittelkroniger Laubbaum oder für je angefangene 400 m² der nicht überbaubaren Grundstücksfläche einschließlich der zu begrünenden unterbauten Flächen mindestens ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen. Vorhandene Bäume können dabei angerechnet werden.
16. Für die festgesetzten Einzelbäume sind bei Abgang Ersatzpflanzungen so vorzunehmen, dass der Charakter und Umfang der jeweiligen Gehölzpflanzung als Einzelbaum erhalten bleibt. Eine geringfügige Abweichung von den festgesetzten Standorten der Einzelbäume kann zugelassen werden.
17. Für festgesetzte Baumpflanzungen im Sinne des § 2 Nr.15 sind standortgeeignete, heimische Laubgehölzarten zu verwenden. Großkronige Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 20 cm, klein- bis mittelkronige Bäume einen Stammumfang von mindestens 18 cm jeweils in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen aufweisen. Im Kronenbereich jedes Baumes ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m² anzulegen. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten.
18. Auf den privaten Grundstücksflächen sind Geh- und Radwege, Feuerwehrezufahrten und -aufstellflächen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.
19. Bauliche und technische Maßnahmen, die zu einer dauerhaften Absenkung des vegetationsverfügbaren Stau- und Schichtenwasserspiegels führen, sind unzulässig.
20. Auf der mit „M1“ (Naturnahe Gehölz- und Wiesenfläche) bezeichneten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist eine extensiv gepflegte Wiese mit einzelnen heimischen Bäumen und Sträuchern zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Auf der Fläche dürfen keine Dünger und keine Pflanzenschutzmittel ausgebracht werden.
21. Die mit „M1“ bezeichnete Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft wird für Ausgleichsmaßnahmen dem Wohngebiet und der Straßenverkehrsfläche zugeordnet.
22. Als Ausgleichsmaßnahme des zu erwartenden Eingriffs in Natur und Landschaft (Ersatz des Stillgewässers) wird dem allgemeinen Wohngebiet das außerhalb des Bebauungsplangebiets liegende Flurstück 1151 der Gemarkung Alt-Rahlstedt zugeordnet.
23. Außenleuchten sind zum Schutz von wildlebenden Tierarten ausschließlich mit Leuchtmitteln 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 Grad Celsius nicht überschreiten. Eine Abstrahlung oberhalb der Horizontalen sowie auf angrenzende Gewässer, Gehölze oder Grünflächen ist unzulässig.

§ 3

Für das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans werden die bisher bestehenden Bebauungspläne aufgehoben.