

Verordnung
über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Wandsbek 85

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 (BauleitplG) in der Fassung vom 30. November 1999 (HmbGVBl. S. 271), zuletzt geändert am 18. November 2025 (HmbGVBl. S. 679), § 4 Absatz 3 Satz 1 des Hamburgischen Gesetzes zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (HmbBNatSchAG) 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 (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 23. Oktober 2024 (BGBl. I Nr. 323 S. 1, 22), § 85 Absatz 7 der Hamburgischen Bauordnung vom 6. Januar 2025 (HmbGVBl. S. 93), zuletzt geändert am 18. November 2025 (HmbGVBl. S. 679) sowie § 1, § 2, § 3 der Weiterübertragungsverordnung-Bau vom 8. August 2006 (HmbGVBl. S. 481), zuletzt geändert am 3. Februar 2026 (HmbGVBl. S. 58, 61), wird verordnet:

§ 1

- (1) Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Wandsbek 85 für den Geltungsbereich zwischen Wandsbeker Königstraße, Quarree, Schünemannstieg und Wandsbeker Marktstraße (Bezirk Wandsbek, Ortsteil 505) wird festgestellt.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

Wandsbeker Königstraße, Nordgrenze des Flurstücks 2511 – Quarree – Schünemannstieg – Südost-, Süd- und Südwestgrenzen des Flurstücks 2513 der Gemarkung Wandsbek, Ortsteil 505.

- (2) Das maßgebliche Stück des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und die ihm beigegebene Begründung sowie der Vorhaben- und Erschließungsplan werden beim Staatsarchiv zu kostenfreier Einsicht 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. 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. Wenn die in den §§ 39 bis 42 BauGB 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 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
- b) eine unter Berücksichtigung des § 214 Absatz 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des vorhabenbezogenen 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 vorhabenbezogenen 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 BauGB beachtlich 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. Die Vorhabengebiete „Nord“ und „Süd“ dienen der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben sowie dem Wohnen, Büro-, Dienstleistungs- und sonstigen Nutzungen. Es sind folgende Nutzungen allgemein zulässig:
 - großflächige und sonstige Einzelhandelsbetriebe,
 - Wohnungen,
 - Geschäfts- und Büroflächen,
 - Räume für freie Berufe,
 - Schank- und Speisewirtschaften,
 - sonstige die Wohnnutzung nicht wesentlich störende Handwerks- und Gewerbebetriebe sowie
 - Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, soziale, kulturelle und gesundheitliche Zwecke.
- 2.1. Im Vorhabengebiet „Süd“ sind Wohnungen erst ab dem 3. Obergeschoss zulässig.
- 2.2. In dem mit „(A)“ bezeichneten Bereich des Vorhabengebietes „Süd“ sind Wohnungen unzulässig.
- 2.3. Im Vorhabengebiet sind Spielhallen und ähnliche Unternehmen im Sinne von § 33i der Gewerbeordnung, die der Aufstellung von Spielgeräten mit oder ohne Gewinnmöglichkeiten dienen sowie Verkaufsräume und Verkaufsflächen, Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf den Verkauf von Artikeln, auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, unzulässig.
3. Technische oder sonstige erforderliche Aufbauten können oberhalb der tatsächlichen Gebäudehöhe bis zu einer Höhe von 2,0 m zugelassen werden. In dem mit „(B)“ bezeichneten Bereich dürfen Aufbauten oberhalb der tatsächlichen Gebäudehöhe lediglich bis zu einer Höhe von 1,5 m zugelassen werden. In den mit „(C)“ bezeichneten Bereichen können oberhalb der Gebäudehöhe technische Dachaufbauten sowie Lärmschutzeinhausungen bis zu einer Höhe von 4,0 m zugelassen werden. Aufbauten und deren Einhausung sind mindestens 2,0 m von der Außenfassade zurückzusetzen. Ausgenommen davon sind Fahrstuhlüberfahrten und die mit „(C)“ bezeichneten Bereiche.
4. Im Vorhabengebiet „Nord“ ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 durch Wege und Nebenanlagen, sofern sie dem Kinderspiel dienen, bis zu

einer GRZ von 0,9 zulässig.

5. Die mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Fläche auf dem Flurstück 2513 in der Gemarkung Wandsbek ist zugunsten der Benutzer und Besucher des Flurstücks 2629 in der Gemarkung Wandsbek zu belasten. Geringfügige Abweichungen von dem festgesetzten Geh- und Fahrrecht können zugelassen werden.
6. Das festgesetzte Geh- und Leitungsrecht auf dem Flurstück 2513 umfasst die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg, zu verlangen, dass die bezeichneten Flächen auf Höhe des anschließenden öffentlichen Gehweges als allgemein zugänglicher Fußweg zur Verfügung gestellt und unterhalten werden. Weiterhin umfasst es die Befugnis der Leitungsträger und der Ver- und Entsorgungsbetriebe, unterirdische Leitungen zu verlegen und zu unterhalten.
7. Die festgesetzten Gehrechte auf dem Flurstück 2513 umfassen die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg, zu verlangen, dass die bezeichneten Flächen auf Höhe des anschließenden öffentlichen Gehweges als allgemein zugänglicher Fußweg zur Verfügung gestellt und unterhalten werden.
8. In dem mit „(A)“ bezeichneten Bereich des Vorhabengebietes „Süd“ sind gewerbliche Aufenthaltsräume – hier insbesondere die Pausen- und Ruheräume – durch geeignete Grundrissgestaltung der lärmabgewandten Gebäudeseite in Richtung Norden zuzuordnen. Soweit die Anordnung an der vom Verkehrslärm abgewandten Gebäudeseite nicht möglich ist, muss für diese Räume ein ausreichender Schallschutz an den Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern des Gebäudes durch bauliche Maßnahmen geschaffen werden.
9. Entlang der mit „(D)“ bezeichneten Fassade sind Schlafräume zur lärmabgewandten Gebäudeseite zu orientieren. Wohn- und Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.
10. Entlang der mit „(E)“ bezeichneten Fassade sind Schlaf- und Wohnräume zur lärmabgewandten Gebäudeseite zu orientieren.
11. Entlang der mit „(F)“ bezeichneten Fassaden sind Fenster von gewerblichen Aufenthaltsräumen als nicht zu öffnende Fenster auszuführen und die ausreichende Belüftung sicherzustellen.
12. Werbeanlagen sind ausschließlich im Erdgeschoss sowie im Vorhabengebiet Süd am Sockelgeschoss zulässig. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.
13. Im Vorhabengebiet sind die Außenwände der Gebäude, mit Ausnahme der zum Innenhof gerichteten Fassaden und der Fassaden im Bereich „(A)“, sowie Seitenwände von Durchgängen in rotem, orange-rotem oder rotbraunem Ziegelmauerwerk oder Verblendmauerwerk auszuführen. Andere Materialien können in untergeordnetem Umfang zugelassen werden.
14. Auf den privaten Grundstücksflächen sind nicht überdachte Geh- und Fahrwege sowie Terrassen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.

15. Bauliche oder technische Maßnahmen, die geeignet sind, das Stau- und Schichtenwasser dauerhaft abzusenken, sind unzulässig.
16. Im Vorhabengebiet sind Dächer von Hauptanlagen als Flachdach herzustellen. Ausgenommen davon ist der denkmalgeschützte Gebäudeteil an der Wandsbeker Marktstraße.
17. Die Dächer der obersten Geschosse sind mit Ausnahme der mit „(H)“ bezeichneten Bereiche als Retentionsgründächer zur Rückhaltung von Niederschlagswasser auszuführen. Die Dächer nach Satz 1 sind mit einem mindestens 15 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und extensiv mit standortgerechten, einheimischen Stauden und Gräsern dauerhaft zu begrünen. Es sind mindestens 70 vom Hundert (v.H.) der jeweiligen Bruttodachfläche zu begrünen.
18. Nicht überbaute Flächen des mit „(G)“ bezeichneten Bereichs sind abweichend von § 2 Nr. 17 Satz 2 mit einem mindestens 60 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und dauerhaft zu begrünen. Für Baumpflanzungen muss die Schichtstärke des durchwurzelbaren Substrataufbaus auf einer Fläche von mindestens 12 m² pro Baum mindestens 100 cm betragen.
19. 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°C nicht überschreiten. Eine Abstrahlung oberhalb der Horizontalen sowie auf angrenzende Wasserflächen, Gehölze und Grünflächen ist unzulässig.

§ 3

Für das Plangebiet werden die bisher bestehenden Bebauungspläne aufgehoben.

Hamburg, den xx.xx.xxxx

Das Bezirksamt Wandsbek