



Age Group	Percentage
18-24	~10%
25-34	~35%
35-44	~25%
45-54	~20%
55-64	~15%
65-74	~10%
75-84	~5%
85+	~2%

lagen herzustellen und zu unterhalten. Geringfügige Abweichungen von den festgesetzten Geh- und Leitungsrechten können zugelassen werden. Nutzungen, welche die Herstellung und Unterhaltung beeinträchtigen können, sind unzulässig.

6. In dem nach § 172 des Baugesetzbuchs als „Erhaltungsbereich“ bezeichneten Gebiet bedürfen zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt der Abbruch, die Änderung, die Nutzungsänderung oder die Errichtung baulicher Anlagen einer Genehmigung, und zwar auch dann, wenn nach der Baufreistellungsverordnung vom 5. Januar 1988 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 1) eine Genehmigung nicht erforderlich ist. Die Genehmigung zum Abbruch, zur Änderung oder zur Nutzungsänderung darf

nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere baugeschichtlicher Bedeutung ist. Die Genehmigung zur Errichtung der baulichen Anlage darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebiets durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird.

7. Im allgemeinen Wohngebiet sind auf den Flurstücken 4171 und 4072 der Gemarkung Dockenhuden nicht störende Gewerbebetriebe allgemein zulässig.

§ 3

Für das Plangebiet werden die bisher bestehenden Bebauungspläne aufgehoben.

Ausgefertigt Hamburg, den 19. April 1989.

Der Senat

Gesetz

über den Bebauungsplan Wandsbek 56

Vom 19. April 1989

Der Senat verkündet das nachstehende von der Bürgerschaft beschlossene Gesetz:

§ 1

(1) Der Bebauungsplan Wandsbek 56 für den Geltungsbereich zwischen Wandsbeker Zollstraße, Efftingestraße, Bundesbahn, Bovestraße und Morewoodstraße (Bezirk Wandsbek, Ortsteil 507) wird festgestellt.

Das Gebiet wird wie folgt begrenzt:

Wandsbeker Zollstraße — Efftingestraße — Ostgrenze des Flurstücks 1804, Südgrenzen der Flurstücke 1804 bis 1806 der Gemarkung Wandsbek — Bovestraße — Neumann-Reichardt-Straße — Morewoodstraße — Südgrenze des Flurstücks 1685, über das Flurstück 1701 der Gemarkung Wandsbek — Josephstraße — Böhmestraße — Morewoodstraße — Nordgrenzen der Flurstücke 2220 und 3280, Westgrenzen der Flurstücke 1837, 1836, 1835 und 2620 der Gemarkung Wandsbek.

(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 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 in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (Bundesgesetzblatt I Seite 2254) 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 sind

a) eine Verletzung der in § 214 Absatz 1 Satz 1 Nummern 1 und 2 des Baugesetzbuchs bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften und

b) Mängel der Abwägung,

wenn sie nicht in den Fällen des Buchstabens a innerhalb eines Jahres, in den Fällen des Buchstabens b innerhalb von sieben Jahren seit dem Inkrafttreten des Bebauungsplans schriftlich gegenüber dem örtlich zuständigen Bezirksamt geltend gemacht worden sind; der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen.

§ 2

Für die Ausführung des Bebauungsplans gelten nachstehende Vorschriften:

1. In den Kerngebieten sind Einkaufszentren und großflächige Handels- und Einzelhandelsbetriebe nach § 11 Absatz 3 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 15. September 1977 mit der Änderung vom 19. Dezember 1986 (Bundesgesetzblatt I 1977 Seite 1764, 1986 Seite 2665) unzulässig.
2. In dem mit „(A)“ bezeichneten Kerngebiet sowie in den Gewerbegebieten sind Einzelhandelsbetriebe unzulässig.
3. In den Gewerbegebieten sind luftbelastende und geruchsbelästigende Betriebe unzulässig. Betriebe und Anlagen sind so herzustellen, daß schädliche Lärmeinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes für die benachbarte Wohnbebauung ausgeschlossen sind.
4. Im Kerngebiet entlang der Wandsbeker Zollstraße muß für die zur Straße gerichteten Aufenthaltsräume ein ausrei-

- chender Lärmschutz durch bauliche Maßnahmen an Türen, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden.
5. Im allgemeinen Wohngebiet sind innerhalb der Abstandsflächen ebenerdige Stellplätze unzulässig.
 6. In den Kern- und Gewerbegebieten 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.
 7. Auf Stellplatzflächen ist je vier Stellplätze ein einheimischer großkroniger Laubbaum zu pflanzen. Je Baum ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m² vorzusehen.
 8. Geländeaufhöhungen und Abgrabungen sind im Kronenbereich der nach der Planzeichnung zu erhaltenden Bäume unzulässig. Abweichungen von Satz 1 sind im Bereich der Straßenverkehrsflächen zulässig, sofern die Notwendigkeit besteht, Leitungen und Siele zu verlegen und zu unterhalten. Im Fall von Abweichungen von Satz 1 ist der Erhalt der Bäume durch fachgerechten Kronenschnitt und/oder fachgerechte Wurzelbehandlung zu sichern.
 9. Für Baum- und Strauchpflanzungen sind einheimische Arten zu verwenden. Großkronige Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 16 cm in 1 m Höhe über dem Erdboden aufweisen.
 10. Die Durchlässigkeit gewachsenen Bodens ist nach baubedingter Verdichtung wieder herzustellen.
 11. Das festgesetzte Geh- und Leitungsrecht umfaßt die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg, einen allgemein zugänglichen Weg sowie unterirdische öffentliche Sielanlagen herzustellen und zu unterhalten, ferner die Befugnis der Hamburger Gaswerke GmbH, der Hamburger Wasserwerke GmbH, der Hamburgischen Electricitätswerke AG und der Deutschen Bundespost, unterirdische Leitungen zu verlegen und zu unterhalten. Nutzungen, welche die Herstellung und Unterhaltung beeinträchtigen können, sind unzulässig.
 12. Im Gewerbegebiet an der Neumann-Reichardt-Straße sowie in den Kerngebieten sind die den Straßenverkehrsflächen zugewandten Außenwände von Gebäuden architektonisch zu gliedern, insbesondere durch Anordnung von Vor- und Rücksprüngen.
 13. Die entlang der Morewoodstraße festgesetzte Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern kann für die Erschließung der Flurstücke 2220, 2218, 2228, 1825 und 2216 unterbrochen werden.
- § 3
- Für das Plangebiet werden die bisher bestehenden Bebauungspläne aufgehoben.

Ausgefertigt Hamburg, den 19. April 1989.

Der Senat

Verordnung zur Änderung des Gesetzes über den Bebauungsplan Wandsbek 56

Vom 7. Juli 2011

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2415), zuletzt geändert am 12. April 2011 (BGBl. I S. 619, 633), 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 14. Juni 2011 (HmbGVBl. S. 256), und § 1 der Weiterübertragungsverordnung-Bau vom 8. August 2006 (HmbGVBl. S. 481), zuletzt geändert am 11. Mai 2010 (HmbGVBl. S. 350, 370), wird verordnet:

§ 1

Das Gesetz über den Bebauungsplan Wandsbek 56 vom 19. April 1989 (HmbGVBl. S. 64), zuletzt geändert am 4. November 1997 (HmbGVBl. S. 494, 505, 507), wird wie folgt geändert:

1. Die beigefügte „Anlage zur Verordnung zur Änderung des Gesetzes über den Bebauungsplan Wandsbek 56“ wird dem Gesetz hinzugefügt.
2. In § 2 werden folgende Nummern 14 und 15 angefügt:
 - „14. Bordelle und bordellartige Nutzungen sowie Verkaufsräume und Verkaufsflächen, Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf den Verkauf von Artikeln, auf Darstellungen oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, sind unzulässig.
 15. In den Kerngebieten sind Vergnügungsstätten unzulässig. In den Gewerbegebieten werden Ausnahmen für Vergnügungsstätten ausgeschlossen.“

§ 2

Die Begründung der Änderung des Bebauungsplans wird beim Staatsarchiv zu kostenfreier Einsicht für jedermann niedergelegt.

§ 3

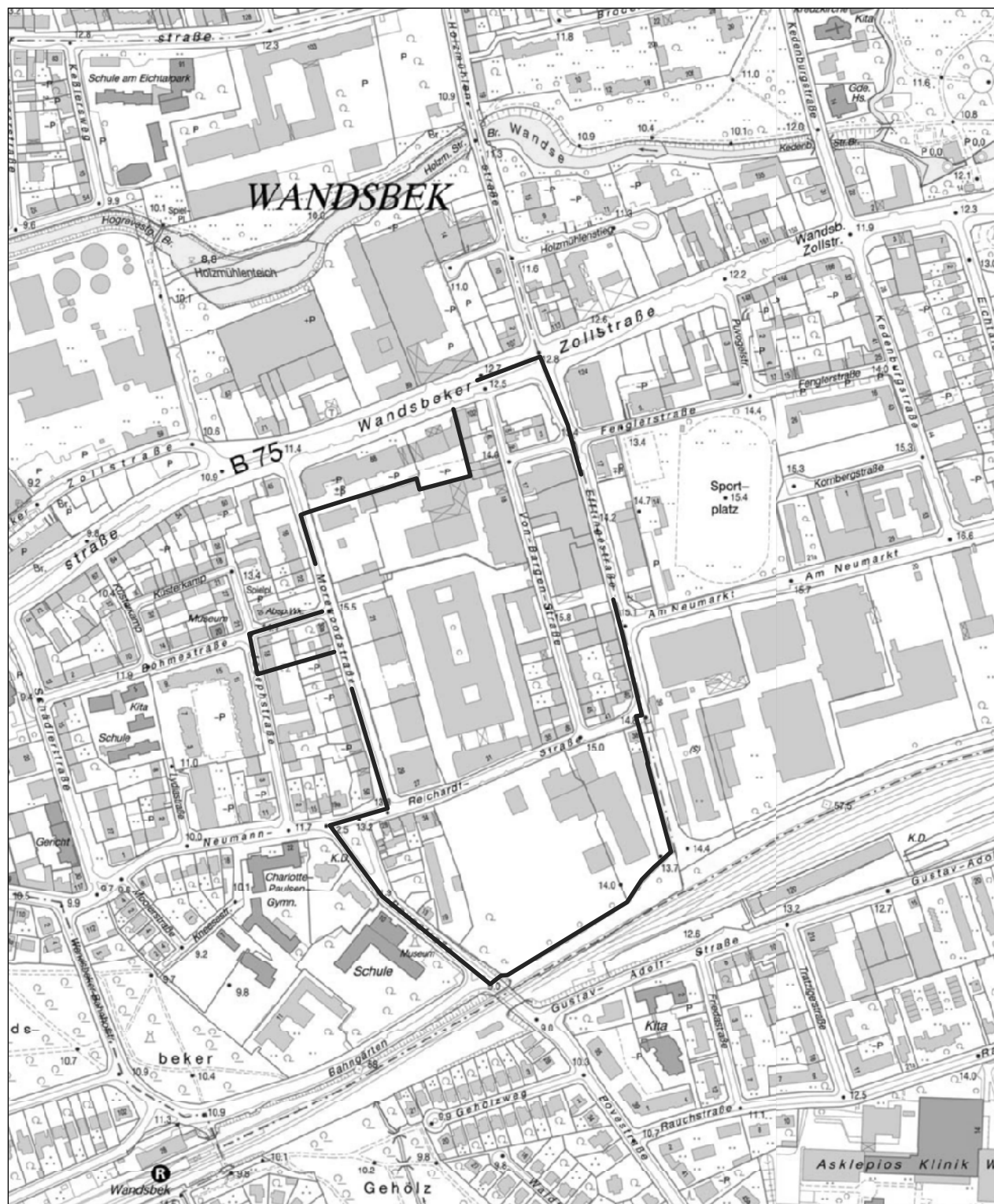
Es wird auf Folgendes hingewiesen:

1. Die Begründung der Planänderung kann auch beim örtlich zuständigen Bezirksamt während der Dienststunden kos-

tenfrei eingesehen werden. Soweit zusätzliche Abdrucke beim Bezirksamt vorhanden sind, können sie gegen Kosten-erstattung 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.

Anlage zur Verordnung zur Änderung des Gesetzes über den Bebauungsplan Wandsbek 56



Gebiet der Änderung

M 1 : 5.000

Herausgegeben von der Behörde für Justiz und Gleichstellung der Freien und Hansestadt Hamburg.
 Druck, Verlag und Ausgabestelle Lütcke & Wulff, Rondenbarg 8, 22525 Hamburg, — Telefon: 23 51 29-0 — Telefax: 23 51 29 77.
 Bestellungen nimmt der Verlag entgegen. Bezugspreis für Teil I und II zusammen jährlich 75,- Euro. Einzelstücke je angefangene
 vier Seiten 0,26 Euro (Preise einschließlich 7 % Mehrwertsteuer).

- gehäuse 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 oder Grünflächen ist unzulässig.
19. Gläserne Brüstungen beziehungsweise Dacheinfassungen und, sofern der verglaste Anteil einer Fassade eines Gebäudes mehr als 75 v.H. beträgt oder die Glasscheiben größer als 6 m² sind, auch Fenster und Fassadenteile aus Glas sind durch wirksame Maßnahmen so auszubilden, dass sie für Vögel wahrnehmbar sind. Satz 1 gilt nicht für Schaufenster im Erdgeschoss.
 20. In der mit „(C5)“ bezeichneten überbaubaren Grundstücksfläche sind unterhalb der westlichen Dachkante des Gebäudes vier Nistkästen für Mauersegler in fachlich geeigneter Weise anzubringen und zu erhalten.
 21. In dem Kerngebiet sind einzeln an den neu zu errichtenden Gebäuden zwei Nistkästen für Halbhöhlenbrüter wie beispielsweise Hausrotschwänze in fachlich geeigneter Weise anzubringen oder zu integrieren und zu erhalten. Die Nistkästen müssen mindestens einen Abstand von 20 m zueinander haben.
 22. Innerhalb der Flächen mit Ausschluss von Nebenanlagen sind im Baumbestand insgesamt zwei Nistkästen für Höhlen- und Nischenbrüter wie beispielsweise Stare in fachlich geeigneter Weise anzubringen und zu erhalten.
 23. In dem Kerngebiet sind Feuerwehraufstellflächen und Gehwege in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.
- § 3
- Für das Plangebiet werden die bisher bestehenden Bebauungspläne aufgehoben.

Hamburg, den 27. Oktober 2025.

Das Bezirksamt Eimsbüttel

Zweite Verordnung zur Änderung des Gesetzes über den Bebauungsplan Wandsbek 56 Vom 29. Oktober 2025

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3635), zuletzt geändert am 12. August 2025 (BGBl. I Nr. 189 S. 1, 9), 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 23. Mai 2025 (HmbGVBl. S. 351), § 81 Absatz 2a der Hamburgischen Bauordnung vom 14. Dezember 2005 (HmbGVBl. S. 525, 563), zuletzt geändert am 5. März 2025, HmbGVBl. S. 270), § 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 6. Januar 2025 (HmbGVBl. S. 93, 127), 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 24. September 2024 (HmbGVBl. S. 490) wird verordnet:

§ 1

Das Gesetz 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 Süd-

grenze 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 Zweiten Verordnung zur 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 Fassung:

- „4. Auf den in der Anlage mit „(x)“ bezeichneten Flächen sind Schlafräume zu den lärmabgewandten Gebäudeseiten 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 Gebäudeseiten orientierten Wohnräume bauliche Schallschutzmaßnahmen in Form von verglasten Vorbauten (zum Beispiel verglaste Loggien, Wintergärten) oder vergleichbare Maßnahmen vorzusehen. Ausnahmen von Satz 1 können zugelassen werden, wenn mindestens die Hälfte der Schlafräume einer Wohnung den lärmabgewandten 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 zu den lärmabgewandten Gebäudeseiten orientiert sind, durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen wie zum Beispiel Doppelfassaden, verglaste Vorbauten (zum Beispiel 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 zum Beispiel 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 Fassung:

- „6. 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 Fassung:

- „11. 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 Anliegenden 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 Fassung:

- „15. In den Kerngebieten sind Vergnügungsstätten unzulässig. In den Gewerbegebieten und urbanen Gebieten werden Ausnahmen für Vergnügungsstätten ausgeschlossen.“

8.5 Es 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 sport-

liche 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 12cm 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 Zweiten Verordnung zur Änderung des Bebauungsplans und die Begründung zur 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 der Planänderung 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 BauGB 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 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 Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und
 - c) nach § 214 Absatz 3 Satz 2 BauGB 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 BauGB beachtlich sind.

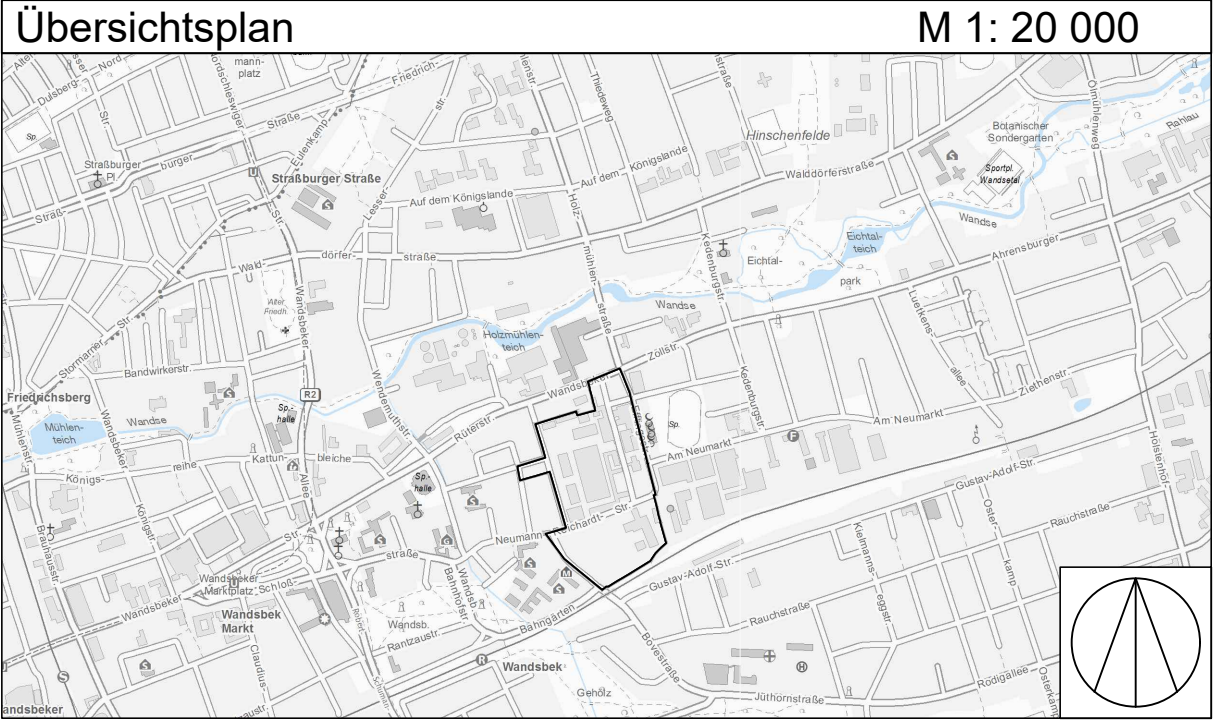
Hamburg, den 29. Oktober 2025.

Das Bezirksamt Wandsbek



Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Wandsbek 56
- Änderungsbereiche
- Sonstige Abgrenzung
- z. B. (x) Besondere Festsetzungen (siehe § 2)



FREIE UND HANSESTADT HAMBURG



Anlage zur zweiten Verordnung zur
Änderung des Gesetzes über den
Bebauungsplan Wandsbek 56
Maßstab 1:1000 (im Original)

Bezirk Wandsbek

Ortsteil 507