
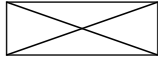



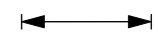
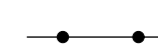






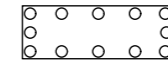

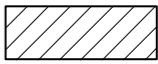


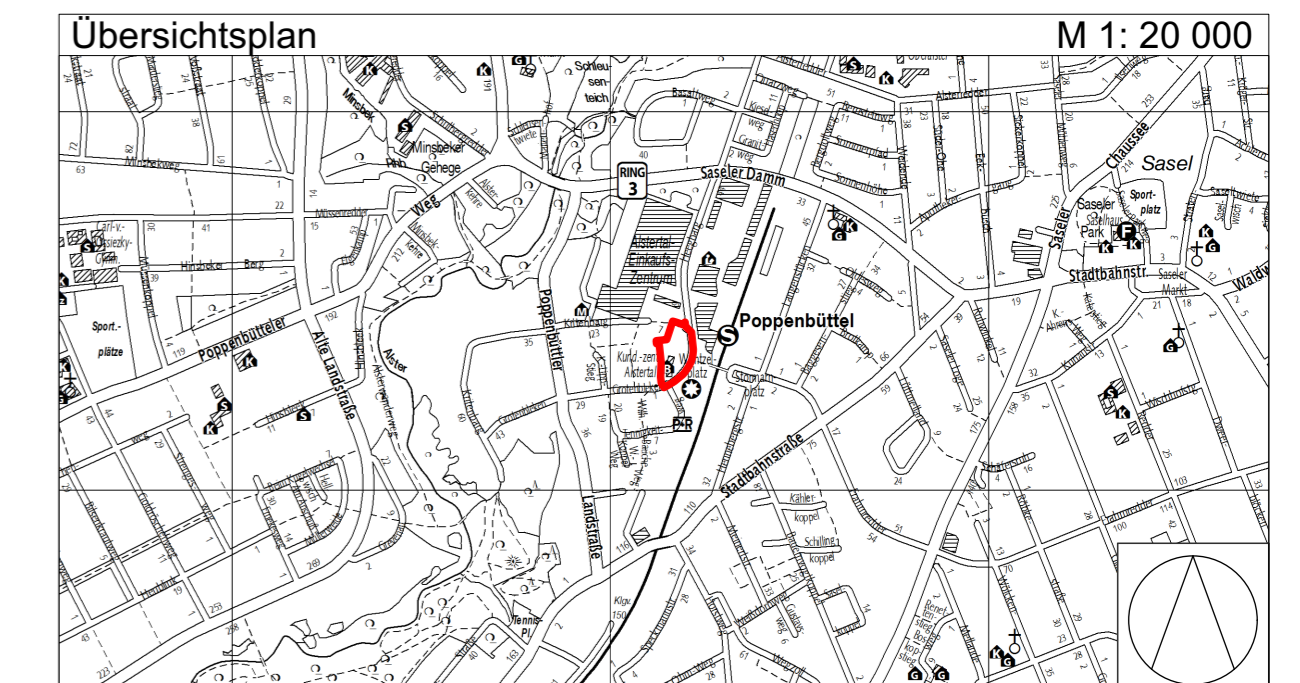
# Vorhabenbezogener Bebauungsplan Poppenbüttel 44

## Festsetzungen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans		Durchgang / Durchfahrt
	WA Allgemeines Wohngebiet		Höhenlage neue Geländeoberfläche, über NHN
	MK Kerngebiet		Sonstige Abgrenzung
z.B. VII	Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß	z.B. (A)	Besondere Festsetzungen (siehe § 2)
z.B. GH 56,5	Gebäudehöhe bezogen auf NHN, als Höchstmaß		Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen
z.B. GRZ 1,0	Grundflächenzahl, als Höchstmaß		
z.B. LH 3,5	Lichte Höhe, als Mindestmaß		
	Baugrenze		
	Straßenverkehrsfläche		
	Straßenbegrenzungslinie		
	Mit Gehrechten zu belastende Flächen		
	TGa Fläche für Tiefgarage und ihre Zufahrt		Kennzeichnungen Grenze des Vorhaben- und Erschließungsplans (Vorhabengebiet)
	Umgrenzung der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern		Straßenhöhe, über NHN
			Vorhandene Gebäude

## Hinweise

Bestandteil des Bebauungsplans ist ein Vorhaben- und Erschließungsplan. Zu diesem Bebauungsplan existiert ein Durchführungsvertrag.  
Maßgebend ist die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787).  
Längenmaße und Höhenangaben in Metern.  
Der Kartenausschnitt aus dem Amtlichen Liegenschaftsinformationssystem (ALKIS) entspricht für den Geltungsbereich des Bebauungsplans dem Stand vom November 2022.



FREIE UND HANSESTADT HAMBURG

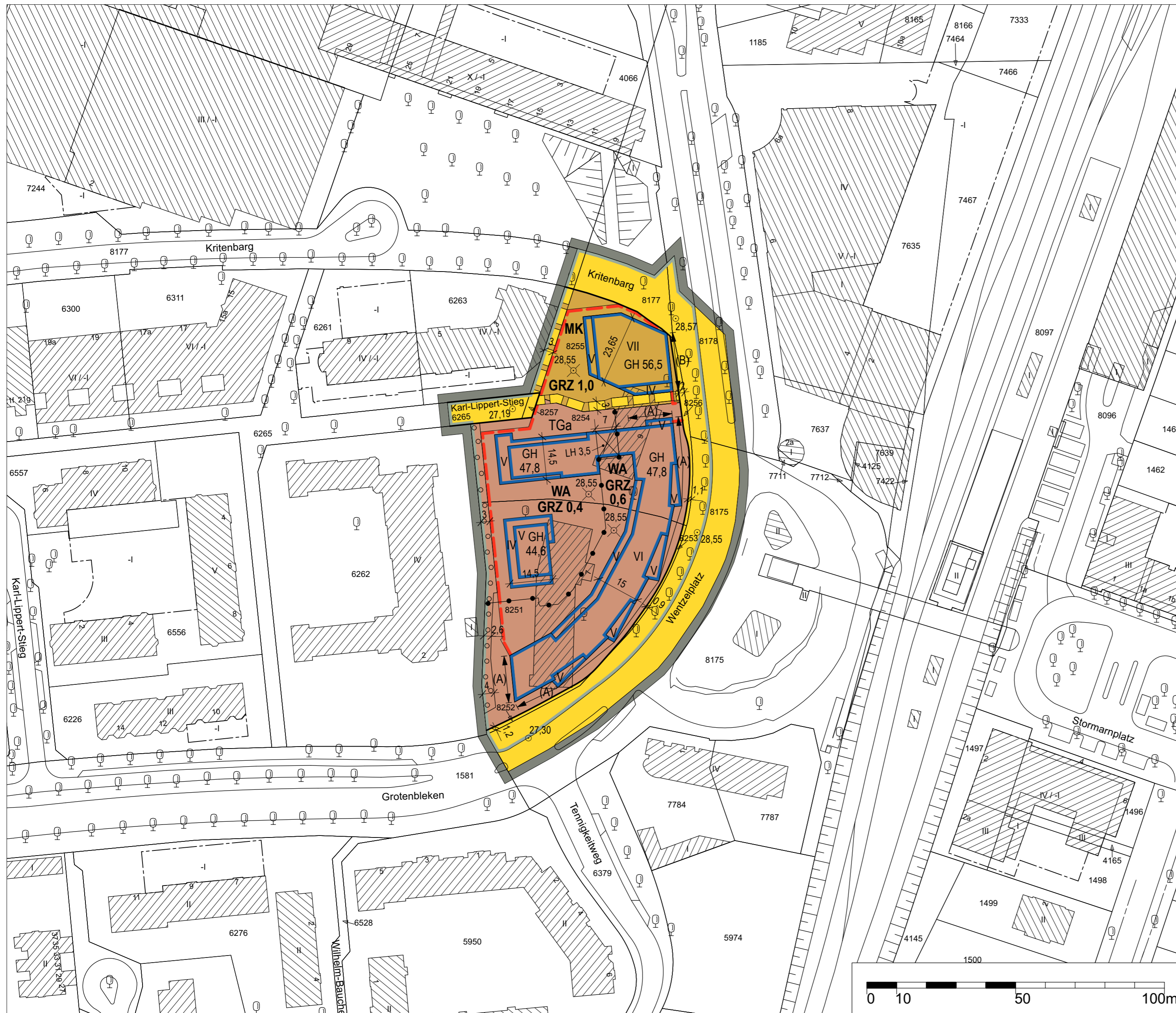


**Vorhabenbezogener  
Bebauungsplan  
Poppenbüttel 44**

Maßstab 1:1000 (im Original)

Bezirk Wandsbek

Ortsteil 519





# Vorhaben- und Erschließungsplan

zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Wentzelplatz Poppenbüttel 44"



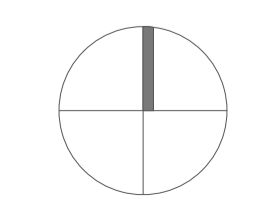
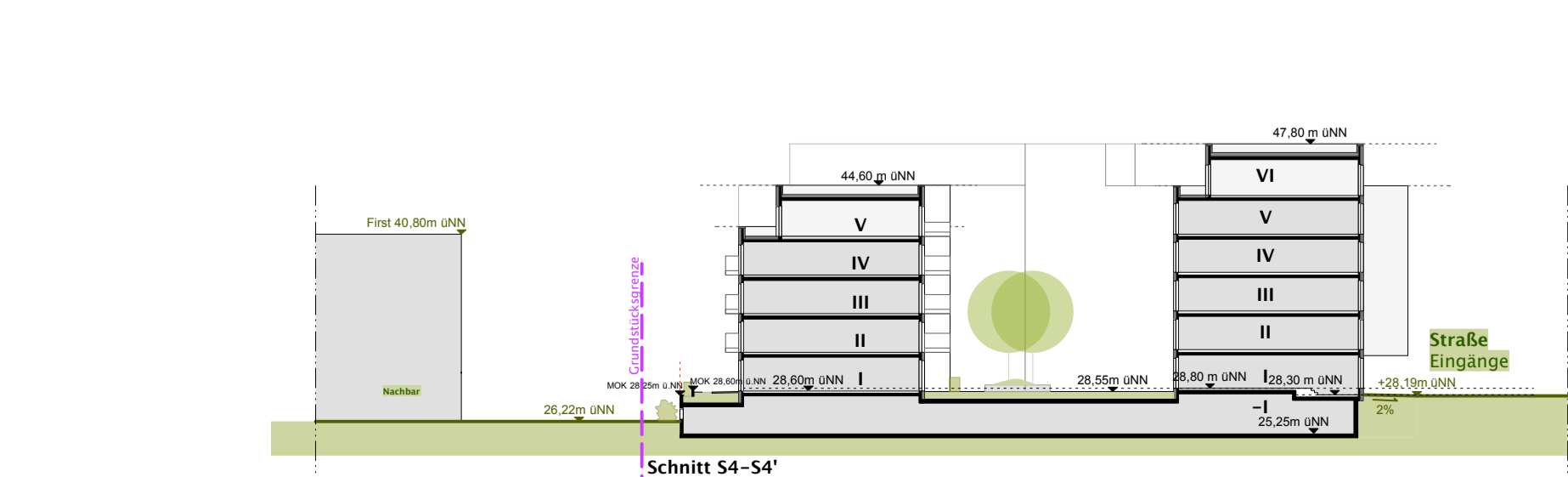
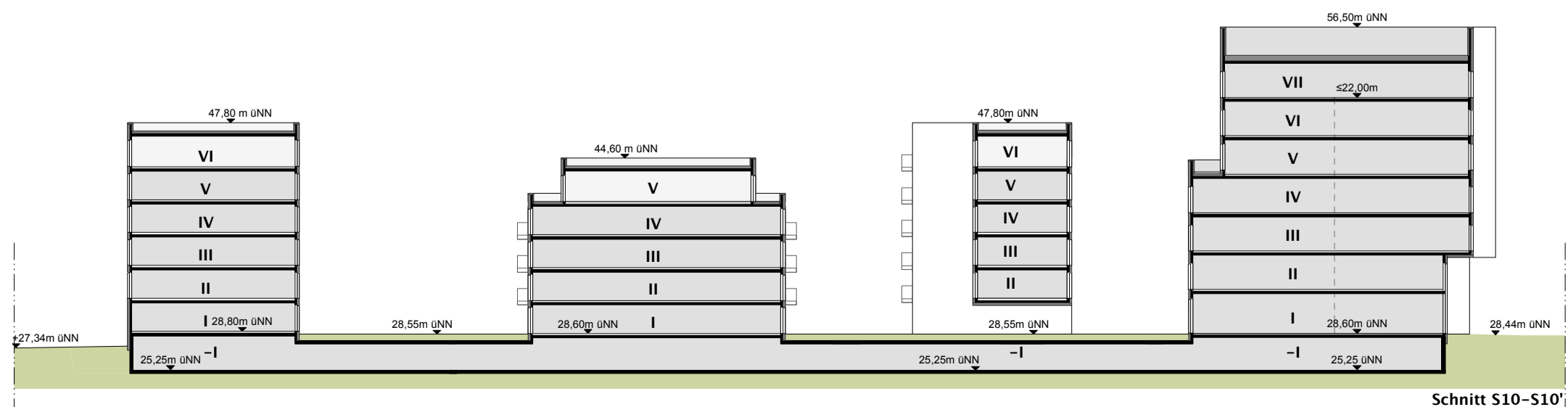
## LEGENDE

- Grundstücksgrenze ALT
- Grundstücksgrenze NEU
- Baugrenze
- Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen
- Schnittlinie
- Anzahl der Geschosse
- Bemaßung Gebäude
- Zugang Gebäude
- Tiefgaragen Außenwand (weiße Linie)
- Tiefgaragen Ein- und Ausfahrten
- Grundstücksüberfahrten
- Dachbegrünung
- private Erschließungsflächen
- Öffentliche Erschließungsflächen
- Feuerwehrzufahrt
- Feuerwehrzufahrt und -aufstellungsflächen
- private Grünflächen
- Spielflächen nach §10 HBauO
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Abgrenzung des Vorhaben- und Erschließungsplanes
- mit Gerechten zu belastende Fläche
- Baum Bestand
- Baum Neupflanzung
- Baum Entfall

## FLÄCHENBILANZ

Anzahl PKW- Stellplätze (Büro+Wohnen)	ca. 115 St.
Anzahl privater Fahrrad-Stellplätze (Wohnen)	ca. 353 St.
Anzahl Wohneinheiten	136 St.
BGF Büro	4.163 m <sup>2</sup>

<b>BAUVORHABEN:</b>	Wentzelplatz 5-7 und 9, Hamburg Poppenbüttel Neubau von 136 freifinanzierten und geförderten WE, sowie einem Bürogebäude		
<b>VORHABEN-TRÄGER:</b>	W+W Grundstücksgesellschaft Hamburg GmbH & Co.Kg		
<b>GESELLSCHAFTER VORHABEN-TRÄGER:</b>	 wph Wohnbau und Projektentwicklung Hamburg GmbH Röhlfenstraße 44 20148 Hamburg Tel. 040 2711670 www.wph-into.de	<small>DATEM UNTERSCHRIFT</small>	
<b>GESELLSCHAFTER VORHABEN-TRÄGER:</b>	 OTTO WULFF Architektur und Stadtplanung Graf Wulff Bau-Unternehmens-Group Artenholzstraße 42 22117 Hamburg Tel. 040 736230 www.otto-wulff.de	<small>DATEM UNTERSCHRIFT</small>	
<b>STADTPLANER:</b>	 clausen-segelle stadtplaner Sel. Wst. Clausen-Segelle Partnerschaftsgesellschaft Holstenweg 30 20099 Hamburg Tel. 040 290340 www.clausen-segelle.de	<small>DATEM UNTERSCHRIFT</small>	
<b>LANDSCHAFTS-ARCHITEKT:</b>	 dn Bruno & Möller GmbH & Co. KG Dinn-Möller-Str. 12-14 20097 Hamburg Tel. 40 422770 www.dn-la.de	<small>DATEM UNTERSCHRIFT</small>	
<b>ARCHITEKT:</b>	 LR ARCHITECTEN UND STADTPLANER Lützen, Rosthoff + Weller Perle 108 Klosterstraße 9 22765 Hamburg Tel. 040 4150186-0 www.lr-architekten.de	<small>DATEM UNTERSCHRIFT</small>	
<b>BEZIRKSAMTSLEITER:</b>	Freie und Hansestadt Hamburg Bezirksamt Poppenbüttel Schötenstraße 60 22611 Hamburg Tel. 040 110 7 bebauung@wv-wab-hamburg.de	<small>DATEM UNTERSCHRIFT</small>	
<b>PLANINHALT:</b>	Vorhaben- und Erschließungsplan		
<b>MASSTAB:</b>	1:500	GEZ: Gebäudetiefe Haus 2 gem B-Plan korrigiert ÄNDER: Verlauf der Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen geändert Verlauf der Abgrenzung erneut geändert	12.02.20 io 03.03.20 io 20.03.20 io
<b>PLANSTAND:</b>	Entwurf		Format: DIN A 1





# HAMBURGISCHES GESETZ- UND VERORDNUNGSBLATT

## TEIL I

HmbGVBl. Nr. 4	FREITAG, DEN 27. JANUAR	2023
Tag	Inhalt	Seite
17. 1. 2023	Verordnung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Poppenbüttel 44 .....	47
Angaben unter dem Vorschriftentitel beziehen sich auf die Gliederungsnummern in der Sammlung der Gesetze und Verordnungen der Freien und Hansestadt Hamburg.		

### Verordnung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Poppenbüttel 44 Vom 17. Januar 2023

Auf Grund von § 10 in Verbindung mit § 12 des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3635), zuletzt geändert am 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6 S. 1), 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 9. Februar 2022 (HmbGVBl. S. 104), § 81 Absatz 2a der Hamburgischen Bauordnung vom 14. Dezember 2005 (HmbGVBl. S. 525, 563), zuletzt geändert am 20. Februar 2020 (HmbGVBl. S. 148, 155), § 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), sowie § 1, § 2 Absatz 1 und § 3 der Weiterübertragungsverordnung-Bau in der Fassung vom 8. August 2006 (HmbGVBl. S. 481), zuletzt geändert am 10. Mai 2022 (HmbGVBl. I S. 328), wird verordnet:

#### § 1

(1) Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Poppenbüttel 44 für den Bereich zwischen der Straße Heegberg, Grotenbleken, Kritenbarg und Wentzelplatz (Bezirk Wandsbek, Ortsteil 519) wird festgestellt.

Das Gebiet wird wie folgt begrenzt: Kritenbarg – Wentzelplatz – Westgrenzen der Flurstücke 8252, 8251 und 8254 – Südgrenze des Flurstücks 6265, über das Flurstück 6265 und Nordgrenze des Flurstücks 6265 – Westgrenze des Flurstücks

8257 – Nordwestgrenze des Flurstücks 8255 der Gemarkung Poppenbüttel.

(2) Das maßgebliche Stück des vorhabenbezogenen 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 Dienststun-

den 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 Baugesetzbuchs aufgehoben, weil das mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan zugelassene Vorhaben nicht innerhalb der nach § 12 Absatz 1 Satz 1 des Baugesetzbuchs bestimmten Frist durchgeführt wurde, oder weil der Träger des Vorhabens ohne Zustimmung nach § 12 Absatz 5 Satz 1 des Baugesetzbuchs 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 des Baugesetzbuchs 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 des Baugesetzbuchs 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 der 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 des Baugesetzbuchs beachtlich 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 der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.
2. Im allgemeinen Wohngebiet sind Ausnahmen für Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen.
3. Im allgemeinen Wohngebiet dürfen die festgesetzten Grundflächenzahlen für Tiefgaragen und ihre Zufahrten, nicht überbaute Untergeschosse sowie Wege und die erforderlichen Nebenanlagen nach § 14 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787) bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden.
4. Innerhalb der umgrenzten Fläche für Tiefgarage und ihre Zufahrt sind neben der Hauptnutzung als Tiefgarage auch Neben- und Abstellräume bis zu einer Geschossfläche von

insgesamt 250 m<sup>2</sup>, entsprechend 125 m<sup>2</sup> je Baugebiet, zulässig.

5. Oberhalb der als Höchstmaß festgesetzten Zahl der zulässigen Vollgeschosse sind keine weiteren Geschosse zulässig.
6. Im Kerngebiet sind Aufzugsüberfahrten, Treppenhäuser, Anlagen der Haus- und Klimatechnik, Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sowie andere technische Anlagen und technische Aufbauten bis zu einer Höhe von 1,0 m über der festgesetzten Gebäudehöhe zulässig, sofern sie um mindestens 2,0 m, gemessen von der Innenkante der Attika, zurückgesetzt errichtet werden.
7. Im allgemeinen Wohngebiet ist, mit Ausnahme der zum Wentzelplatz gerichteten Baugrenzen, eine Überschreitung der Baugrenzen durch Balkone bis zu einer Tiefe von 2,5 m und durch Terrassen bis zu einer Tiefe von 5,0 m zulässig.
8. Im Kerngebiet sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Einkaufszentren und großflächige Einzelhandels- und sonstige großflächige Handelsbetriebe nach § 11 Absatz 3 BauNVO, Vergnügungsstätten, Bordelle und bordellartige Betriebe, Verkaufsräume und -flächen, deren Zweck auf den Verkauf von Artikeln mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist sowie Tankstellen unzulässig.
9. Nicht überbaute Flächen von Tiefgaragen und Kellergeschossen müssen inklusive Überdeckung unter der festgesetzten neuen Geländeoberfläche liegen.
10. Das festgesetzte Gehrecht umfasst die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg zu verlangen, dass die bezeichnete private Fläche dem allgemeinen Fußgängerverkehr zur Verfügung gestellt und unterhalten wird. Geringfügige Abweichungen vom festgesetzten Gehrecht können zugelassen werden.
11. In den mit „(A)“ gekennzeichneten Fassadenbereichen des allgemeinen Wohngebiets ist durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen wie zum Beispiel Doppelfassaden, verglaste Vorbauten (zum Beispiel verglaste Loggien), besondere Fensterkonstruktionen oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen sicherzustellen, 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 mit „(A)“ bezeichneten Bereichen des allgemeinen Wohngebiets ist für einen Außenbereich einer Wohnung entweder durch Orientierung an lärmabgewandten Gebäudeseiten oder durch bauliche Schallschutzmaßnahmen wie zum Beispiel verglaste Vorbauten (zum Beispiel verglaste Loggien, Wintergärten) 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 (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) von kleiner 65 dB(A) erreicht wird.
13. In den mit „(B)“ bezeichneten Bereichen des Kerngebiets sind für die Aufenthaltsräume geeignete passive bauliche Schallschutzmaßnahmen an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude vorzusehen.
14. Nicht überbaute Flächen von Tiefgaragen sind mit Ausnahme von Wegen, Spielflächen und Terrassen mit einem

mindestens 50 cm starken, durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und dauerhaft zu begrünen. Im Bereich von Baumpflanzungen auf Tiefgaragen ist auf mindestens 12 m<sup>2</sup> ein mindestens 1 m starker durchwurzelbarer Substrataufbau herzustellen.

15. Im Plangebiet sind die Dachflächen mit einem mindestens 12 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und mindestens extensiv zu begrünen. Ausnahmen können für Dachaufbauten, Dachterrassen und technische Anlagen zugelassen werden.
16. Im allgemeinen Wohngebiet ist für je angefangene 300 m<sup>2</sup> der nicht überbaubaren Grundstücksfläche mindestens ein klein- bis mittelkroniger Baum zu pflanzen.
17. Für festgesetzte Baumpflanzungen sind standortgerechte heimische Laubbäume zu verwenden. Bäume müssen

einen Stammumfang von mindestens 25 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. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind gleichwertige Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

18. Bauliche und technische Maßnahmen, wie zum Beispiel Drainagen, die zu einer dauerhaften Absenkung des vegetationsverfügbaren Grund- und Stauwasserspiegels führen, sind unzulässig.

§ 3

Für das Plangebiet werden die bisher bestehenden Bebauungspläne aufgehoben.

Hamburg, den 17. Januar 2023.

**Das Bezirksamt Wandsbek**