B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Wandsbek 56

1. Grundlage und Verfahrensablauf

Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (Bundesgesetzblatt I Seite 2254). Mit der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange ist vor Inkrafttreten des Gesetzes über das Baugesetzbuch (1. Juli 1987) begonnen worden, so daß noch die in § 233 Absatz 1 BauGB genannten, bis dahin geltenden Vorschriften des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 18. August 1976 (Bundesgesetzblatt I Seiten 2257 und 3617), zuletzt geändert am 18. Februar 1986 (Bundesgesetzblatt I Seite 265), anzuwenden sind. In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan bauordnungs- und naturschutzrechtliche Festsetzungen.

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluß Nummer W 3/83 vom 30. Dezember 1983 (Amtlicher Anzeiger 1984 Seite 21) eingeleitet. Am 30. Juli 1988 wurde dieser Aufstellungsbeschluß für die Flurstücke 1802 und 1803 im Bereich der Bundesbahnstrecke aufgehoben (Amtlicher Anzeiger Seite 1461). Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Darlegung und Anhörung und die öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 9. August 1984 und 19. August 1988 (Amtlicher Anzeiger 1984 Seite 1291, 1988 Seite 1517) stattgefunden.

2. Inhalt des Flächennutzungsplans

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 21. Dezember 1973 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 542) stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans gewerbliche Bauflächen, westlich der Morewoodstraße Wohnbauflächen dar. Die Wandsbeker Zollstraße ist als Hauptverkehrsstraße hervorgehoben.

3. Anlaß der Planung

Durch den Bebauungsplan sollen Gewerbeflächen und Kerngebiete planungsrechtlich neu geordnet und dem Bestand entsprechend ergänzt werden.

Zentrumsgefährdende Nutzungen - wie großflächige Einzelhandelseinrichtungen - sollen in den Kerngebieten ausgeschlossen werden. Dabei geht es insbesondere um den Schutz des Bezirkszentrums Wandsbeker Markt und des Ortszentrums Jenfeld.
Die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben würde diese Zentren schwächen. Dadurch müßte mit Nachteilen für die Versorgung der Bevölkerung gerechnet werden. Außerdem sollen die Gewerbeflächen des Bebauungsplans vornehmlich für produzierendes Gewerbe vorbehalten bleiben. Damit wird dem vorhandenen Bedarf an Gewerbeflächen in zentraler Lage und in Wohngebietsnähe Rechnung getragen. Diese Planungsziele entsprechen den Zielsetzungen der Stadtentwicklungsplanung für den Stadtteil Wandsbek.

4. Angaben zum Bestand

Die Flächen südlich Neumann-Reichardt-Straße (Flurstücke 1804 bis 1806) liegen größtenteils brach. Es sind darauf einige alte Gebäude vorhanden, in denen eine Metallhärterei, ein Busbetrieb, Wohnungen, Büros und Lagernutzungen untergebracht sind. Ein vorhandener Bahngleisanschluß wird z. Zt. nicht genutzt.

Westlich schließen gewerblich genutzte Flächen und im Eckbereich Bovestraße/Neumann-Reichardt-Straße Wohnbebauung an. In den Erdgeschossen der Gebäude Neumann-Reichardt-Straße 26 bis 32 gibt es eine Gastwirtschaft, einen Lebensmittelladen und einen Imbiß.

Westlich Morewoodstraße stehen ein- bis dreigeschossige Wohnhäuser. Im Gebäude Morewoodstraße 32 ist im Erdgeschoß ein Lebensmittelladen vorhanden.

Nördlich Neumann-Reichardt-Straße zwischen Morewoodstraße und Efftingestraße erstreckt sich ein größerer, weitgehend gewerblich genutzter Bereich. Beiderseits der Von-Bargen-Straße und westlich der Efftingestraße sind einige Wohngebäude aus der Zeit der Jahrhundertwende vorhanden.

Im südlichen Bereich der Morewoodstraße stehen 3 Linden in der Straßenverkehrsfläche.

5. Planinhalt

5.1 Kerngebiete

Mit der Festsetzung von mehrgeschossigen Kerngebieten südlich der Wandsbeker Zollstraße und südlich der Neumann-Reichardt-Straße soll eine diesen zentralen Geschäftsbereichen angemessene Ausnutzung ermöglicht werden. Die Flächen sollen der Ansiedlung von zentralen Einrichtungen der Wirtschaft und der Verwaltung dienen.

In den Kerngebieten sind Einkaufszentren und großflächige Handels- und Einzelhandelsbetriebe nach § 11 Absatz 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 15. September 1977 mit der Änderung vom 19. Dezember 1986 (Bundesgesetzblatt I 1977 Seite 1764, 1986 Seite 2665) unzulässig (vgl. § 2 Nummer 1). Hierdurch sollen die Funktion des Zentrums an der Wandsbeker Marktstraße und umliegender Stadtteilzentren erhalten werden. Das

Plangebiet liegt außerhalb der im Flächennutzungsplan dargestellten Bauflächen für Dienstleistungszentren, auf denen die Unterbringung von Einrichtungen der Wirtschaft und der Verwaltung erwünscht ist. Eine Niederlassung von großflächigen Handels- und Einzelhandelsbetrieben in diesem an das Wandsbeker Bezirkszentrum angrenzenden Plangebiet widerspricht gesamtstädtischen Konzeptionen und dem "Entwicklungsmodell für Hamburg und sein Umland" sowie dem Ordnungsplan "Zentrale Standorte - Flächen des Einzelhandels".

Eine Ausdehnung des großflächigen Einzelhandelsangebots im verstärkten Umfang innerhalb des Plangebiets würde das Bezirkszentrum Wandsbek ungünstig beeinflussen und dadurch städtebaulich wichtige Entwicklungsimpulse in die falsche Richtung lenken.

Südlich der Neumann-Reichardt-Straße wird eine bis zu fünfgeschossige Bebauung in Anpassung an die dort westlich vorhandene und die gegenüberliegende Bebauung festgesetzt. Im Bereich der Bovestraße wird eine maximal viergeschossige Bebauung zugelassen. Südlich der Wandsbeker Zollstraße wird eine sechsgeschossige Bebauung zwingend vorgeschrieben, um die Bauhöhen der westlich hiervon liegenden sechs- bis siebengeschossigen Bürogebäude aufzunehmen. Die seitlich und rückwärtig hiervon ausgewiesene zweigeschossige Bebauung entspricht dem unmittelbar westlich angrenzenden Gebäudeteil und berücksichtigt den östlich der Efftingestraße vorhandenen flacheren Baukörper. Durch die Ausweisung des sechsgeschossigen Baukörpers in geschlossener Bauweise soll an der Wandsbeker Zollstraße die vorgesehene Straßenüberbauung der Von-Bargen-Straße gesichert werden. An der Ecke Bovestraße/Neumann-

Reichardt-Straße soll durch die geschlossene Bauweise eine durchgehende Eckbebauung des Baublocks erreicht werden.

Die Festsetzung der Grundflächenzahl von jeweils 0,8 unterschreitet den in § 17 Absatz 1 BauNVO angegebenen Wert für das höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung. Dies erfolgt mit der Absicht, ausreichende Freiflächen für eine Durchgrünung der Kerngebiete zu erhalten. Die ausgewiesenen Geschoßflächenzahlen von 1,6 (südlich Wandsbeker Zollstraße) bzw. 2,2 (südlich Neumann-Reichardt-Straße) entsprechen den Höchstwerten der Baunutzungsverordnung.
Südlich der Neumann-Reichardt-Straße sind in dem mit "(A)" bezeichneten Kerngebiet Einzelhandelsbetriebe unzulässig (vgl. § 2 Nummer 2). Damit soll in dem hier ausgewiesenen großflächigen Kerngebiet verhindert werden, daß unabhängig von den nach § 2 Nummer 1 ausgeschlossenen größeren Einzelhandelseinrichtungen insbesondere durch Läden ein zentraler Einkaufsbereich entstehen könnte, welcher für das benachbarte Zentrum am Wandsbeker Markt unerwünschte Strukturveränderungen mit sich bringen würde. Hierin wäre eine städtebaulich nicht vertretbare Gefährdung der Versorgungsfunktion des Zentrums an der Wandsbeker Marktstraße zu sehen, so daß auf dieser Fläche ein umfassender Ausschluß von Einzelhandelsbetrieben erforderlich ist.
In den Kerngebieten sind die den Straßenverkehrsflächen zugewandten Außenwände von Gebäuden architektonisch zu gliedern, insbesondere durch Anordnung von Vor- und Rücksprüngen (vgl. § 2 Nummer 12). Dadurch sollen die Fassaden von langen Baukörpern aufgelockert werden.

5.2 Gewerbegebiet

Die gewerblichen Bauflächen zwischen Morewoodstraße und Efftingestraße sowie nördlich der Bahnanlagen

sollen entsprechend dem Bestand für nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe zur Verfügung stehen.

Die Abstufung der Bauhöhen durch Festsetzung von höchstzulässigen Geschoßzahlen und Gebäudehöhen erfolgt aus städtebaulichen Gründen; hierdurch sollen angemessene Übergänge zu den jeweils anschließenden Bauflächen erreicht werden. Die Begrenzung der Gebäudehöhe auf 10 m bei zweigeschossiger Bebauung, und auf 14 m bei dreigeschossiger Bebauung erfolgt jeweils in den Bereichen, in denen eine unmittelbare Nachbarschaft zu vorhandenen Wohngebieten gegeben ist. Die Begrenzung der Gebäudehöhe auf 17 m bei viergeschossiger und auf 20 m bei fünfgeschossiger Bebauung ist erforderlich, um den Bau von unverhältnismäßig hohen Gebäuden, z. B. mehrgeschossigen Regallagern, auszuschließen, welches zu einer Störung des Stadtbildes führen würde. Insbesondere würden hierdurch die angrenzenden Wohnnutzungen südlich der Bahnanlagen und westlich der Morewoodstraße beeinträchtigt.
Die festgesetzten Grundflächenzahlen von 0,8 und Geschoßflächenzahlen von 2,0 und 2,2 entsprechen den Höchstwerten des § 17 Absatz 1 BauNVO.

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 (vgl. § 2 Nummer 3). Damit sollen Beeinträchtigungen der westlich und südlich angrenzenden Wohngebiete sowie der angrenzenden Schulen und des Kindertagesheimes durch gewerbliche Nutzungen verhindert werden und die Nachbarschaft zwischen Wohngebieten und gewerblich genutzten Flächen verträglich gestaltet werden.
In den Gewerbegebieten sind Einzelhandelsbetriebe unzulässig (vgl. § 2 Nummer 2). Damit soll die planerische Zielsetzung, die Flächen für produzierendes Gewerbe vor-

zuhalten, gesichert werden.

Die überwiegend viergeschossigen Wohngebäude im südlichen Bereich der Von-Bargen-Straße und der Efftingestraße werden in die Gewerbegebiete einbezogen. Auch in den bisher hier geltenden Durchführungsplänen D 406 und D 495 von 1961 waren diese Bereiche als Geschäftsgebiete ausgewiesen. Die städtebauliche Zielsetzung, dieses Gebiet in den Gewerbebereich zu integrieren, wird weiterhin verfolgt. Eine Ausweisung von Wohnbauflächen für diesen Bereich wäre aufgrund der engen Nachbarschaft zu den angrenzenden Industrie- und Gewerbegebieten nicht vertretbar. Die hier vorhandenen Wohnungen genießen Bestandsschutz.

Das Absetzen der Baugrenzen von den Straßenbegrenzungslinien geschieht in der Absicht, bei einer Neubebauung Vorgärten im Sinne von § 9 Absatz 2 der Hamburgischen Bauordnung in der Fassung vom 1. Juli 1986 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 183) errichten zu können.

Im Gewerbegebiet an der Neumann-Reichardt-Straße sind die den Straßenverkehrsflächen zugewandten Außenwände von Gebäuden architektonisch zu gliedern, insbesondere durch Anordnung von Vor- und Rücksprüngen (vgl. § 2 Nummer 12). Der Neumann-Reichardt-Straße kommt als Verlängerung des Straßenzugs Wandsbeker Marktstraße - Schloßstraße besondere städtebauliche Bedeutung zu. Der Straßenraum, der als Eingangssituation zu dem sich von hier weiter nach Osten erstreckenden Gewerbe- und Industriegebiet zu verstehen ist, soll durch eine angemessene Fassadengestaltung gefaßt werden.

Östlich der Morewoodstraße auf dem Flurstück 3280 befindet sich ein unterirdischer Löschwasserbehälter. Der Lösch-

wasserbehälter unterliegt den Bestimmungen des Schutzbaugesetzes vom 9. September 1965 (Bundesgesetzblatt I Seite 1232), zuletzt geändert am 21. Dezember 1974 (Bundesgesetzblatt I Seite 3656). Ohne Genehmigung der zuständigen Behörde darf das Löschwasserbecken weder beseitigt noch baulich so verändert werden, daß der Verwendungszweck beeinträchtigt wird. Eine teilweise Überbauung des Behälters kann nur unter Berücksichtigung der im vorhandenen Umfang gegebenen Funktionstüchtigkeit erfolgen. Es sind hierfür folgende Bedingungen zu erfüllen:

- Für die durch Überbauung entfallende Wasserentnahmeöffnung ist ein gleichwertiger Ersatz nach näheren Angaben der Feuerwehr zu schaffen,

- die neue Wasserentnahmestelle muß so angelegt werden, daß sie außerhalb des Trümmerbereichs des zu errichtenden Gebäudes liegt und für die Feuerwehr jederzeit erreichbar ist,

- die Kosten für die Anlage einer neuen Wasserentnahmestelle gehen zu Lasten des Antragstellers,

- statische Lasten sind vom Löschwasserbecken fernzuhalten.

Die vorstehenden Anforderungen werden im Baugenehmigungsverfahren erhoben.

5.3 Allgemeines Wohngebiet

Westlich Morewoodstraße ist eine kleine Fläche in den Bebauungsplan einbezogen, da die hier bisher nach dem Durchführungsplan D 495 geltende Ausweisung von Ladenflächen langfristig nicht realsisierbar ist.
Die Festsetzung einer dreigeschossigen

Bebauung in geschlossener Bauweise erfolgt in Anlehnung an den Bestand der südlich vorhandenen Gebäudezeilen. Damit kann die vorhandene Ladennutzung, die der Versorgung des Gebietes dient, weiterhin ermöglicht werden. Die Gebäudetiefen von 10 und 12 m entsprechen der vorhandenen bzw. südlich anschließenden Bebauung.
Im allgemeinen Wohngebiet sind innerhalb der Abstandsflächen ebenerdige Stellplätze unzulässig (vgl. § 2 Nummer 5). Hierdurch soll eine Versiegelung des Bodens im Blockinneren weitgehend verhindert und eine Beeinträchtigung der Wohnruhe durch Stellplätze in unmittelbarer Nähe der Gebäude vermieden werden. Gegenwärtig sind auf den betreffenden Flurstücken z.T. Garagen vorhanden.

5.4 Straßenverkehrsflächen

Die Straßenverkehrsflächen, die zur Anbindung der Gewerbegebiete an den Güterbahnhof in Wandsbek dienen, müssen dem Schwerlastverkehr gerecht werden. Um die Sicherheit des Verkehrs zu gewährleisten, soll die Verbindung Bovestraße - Neumann-Reichardt-Straße - Morewoodstraße aufgeweitet werden. Deshalb können die an dieser Straßenecke vorhandenen Gebäude nicht in vollem Umfang bestandsgemäß berücksichtigt werden. Entlang der Neumann-Reichardt-Straße sowie im Eckbereich zur Efftingestraße werden zusätzliche Straßenverkehrsflächen gesichert. Dieses ist erforderlich, um einen Radweg anlegen zu können.

An der Bovestraße sind Gehwegüberfahrten für die Flurstücke 2178 und 1806 nicht zugelassen. Hierdurch soll einer Veränderung der bestehenden Hangkante entgegengewirkt werden und der hier vorhandene zum Teil wertvolle Baumbestand geschützt werden. Der Anschluß dieser Grundstücke muß über die Neumann-Reichardt-Straße erfolgen.

Die Wandsbeker Zollstraße gehört zum Netz der hamburgischen Hauptverkehrsstraßen ; Veränderungen sind in diesem Straßenabschnitt nicht vorgesehen.

In der Efftingestraße werden Straßenerweiterungsflächen ausgewiesen, um die erforderlichen Flächen für eine

Bushaltestelle, die mittlerweile realisiert wurde, zu sichern.

Die Anbindung der Von-Bargen-Straße an die Wandsbeker Zollstraße soll für den Fahrverkehr aufgehoben werden, um einen zügigeren Verkehrsfluß der Bundesstraße zu ermöglichen.
Das südlich der Wandsbeker Zollstraße 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 Electricitäts-Werke AG und der Deutschen Bundespost, unterirdische Leitungen zu verlegen und zu unterhalten. Nutzungen, welche die Herstellung und Unterhaltung beeinträchtigen können, sind unzulässig (vgl. § 2 Nummer 11).
Für den Fußgängerverkehr wird somit eine Verbindung zwischen Von-Bargen-Straße und Wandsbeker Zollstraße gesichert. Die lichte Durchgangshöhe wird mit 3 m sowie die Durchgangsbreite mit 10 m funktionsentsprechend festgesetzt. Zum Zwecke der Unterhaltung oder Neuverlegung von Sielen bzw. Leitungen ist ein Leitungsrecht im Bebauungsplan festgesetzt.

5.5. Lärmschutz

Die Wandsbeker Zollstraße ist als Teilstück der Bundesstraße B 75 eine stark belastete Hauptverkehrsstraße (Prognosedaten für 1990: 39000 Kraftfahrzeuge/Tag bei 7 % Schwerlastverkehr).
Für die bis zu sechsgeschossige zur Wandsbeker Marktstraße orientierte Kerngebietsnutzung ist geprüft worden, ob und in welchem Umfang - unter Berücksichtigung der gegebenen Vorbelastung durch die Wandsbeker Zollstraße - Lärmschutzmaßnahmen erforderlich sind.

Eine alternative Trasse für die Straße ist im gesamthamburgischen Straßennetz nicht gegeben, ohne daß die bestehenden Verkehrslärmimmissionen in andere Bereiche "verlagert" würden. Außerdem hat diese Straße Erschließungsfunktion für die vorhandene Bebauung und sichert die Anfahrbelegenheit von Läden, Einzelhandelsbetrieben, gewerblichen Einrichtungen und dgl. Ebenso mußten wegen des vorgegebenen Straßenraums Maßnahmen des aktiven Lärmschutzes (wie die Anlage von Lärmschutzwällen

oder -wänden) **ausscheiden.** Nach allem kann den Lärmimmissionen nur mit passiven Lärmschutzmaßnahmen an den Gebäuden begegnet werden, wenn die Errichtung, wesentliche Änderung oder Nutzungsänderung einer baulichen Anlage beantragt wird. In § 2 Nummer 4 ist bestimmt, daß im Kerngebiet für die zur Wandsbeker Zollstraße gerichteten Aufenthaltsräume ein ausreichender Lärmschutz durch bauliche Maßnahmen an Türen, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden muß. Durch diese planungsrechtliche Festsetzung wird die bauordnungsrechtliche Forderung des § 18 Absatz 2 der Hamburgischen Bauordnung nicht berührt. Danach müssen Gebäude einen ihrer Nutzung entsprechenden Schallschutz gegen Innen- und Außenlärm haben. Dies gilt in jedem Fall und für alle Gebäudeseiten. Für die im Baugenehmigungsverfahren zu stellenden Anforderungen sind die als Technische Baubestimmungen - Schallschutz - erlassenen "Richtlinien für bauliche Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm" vom 6. Mai 1981 mit den Änderungen vom 21. Juni 1983 und vom 23. Juni 1987 (Amtlicher Anzeiger 1981 Seite 1049, 1983 Seite 1109, 1987 Seite 1619) maßgebend.

5.6 Begrünungsmaßnahmen

Die Gewerbegebiete sollen gegenüber den westlich anschließenden Wohnbauflächen an der Morewoodstraße durch eine 6 m und gegenüber dem Schulgelände an der Bovestraße und den Bahnanlagen (Verbesserung des Stadtbilds entlang wichtiger Zufahrt nach Hamburg) durch eine 15m breite Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern abgeschirmt werden.
Durch diese Festsetzung sollen hier die schon weitgehend vorhandenen Gehölze erhalten und soweit erforderlich ergänzt werden. Um eine Anfahrbarkeit der Flächen östlich Morewoodstraße zu sichern, ist in § 2 Nummer 13 bestimmt, daß die entlang der Morewoodstraße festgesetzte Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern für die Erschließung der Flurstücke 2220, 2218, 2228, 1825 und 2216 unterbrochen werden kann.
Die Festsetzung zum Anpflanzen von Einzelbäumen südlich Neumann-Reichardt-Straße sowie an der Wandsbeker Zollstraße und der Efftingestraße erfolgt mit der Absicht,

den Straßenraum zu gliedern. Die in der Straßenverkehrsfläche der Neumann-Reichardt-Straße vorh ndenen Bäume werden bei der Anlage eines Radwegs voraussichtlich nicht erhalten werden können.

Zur Verbesserung der Umweltsituation sind als Begrünungsmaßnahmen vorgesehen:

- In den Gewerbegebieten und in den Kerngebieten 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 (vgl. § 2 Nummer 6). Hierdurch soll die optische Wirkung bei architektonisch ungegliederten Wandflächen verbessert werden. Gleichzeitig wird der Anteil an stadtklimatisch und lufthygienisch wirksamer Vegetationsfläche erhöht und für Vögel und Insekten zusätzlicher Lebensraum geschaffen.

- Auf Stellplatzflächen ist je vier Stellplätze ein einheimischer großkroniger Laubbaum zu pflanzen. Je Baum ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m² vorzusehen (vgl. § 2 Nummer 7). Diese Maßnahmen sind aus gestalterischen, kleinklimatischen und lufthygienischen Gründen erforderlich. Die Bäume mindern durch Schattenwurf und Verdunstungskälte die extreme Aufheizung der befestigten Flächen und filtern Staub und Schadstoffe aus der Luft. Die Anlage einer mindestens 12 m² großen Vegetationsfläche ist erforderlich, um eine für den Erhalt der Bäume ausreichend große Fläche von einer Bodenversiegelung freizuhalten.

- Zur langfristigen Sicherung des Baumbestandes ist in §2 Nummer 8 bestimmt worden, daß Geländeaufhöhungen und Aufgrabungen im Kronenbereich der nach der Planzeichnung zu erhaltenden Bäume unzulässig sind. Dadurch wird erreicht, daß Schädigungen im Wurzelbereich der Bäume ausgeschlossen werden können. Sofern die Notwendigkeit

besteht, Leitungen und Siele im Bereich der Straßenverkehrsflächen zu verlegen oder zu unterhalten, muß der Erhalt der Bäume durch fachgerechten Kronenschnitt und/oder fachgerechte Wurzelbehandlung gesichert werden.

- 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 (vgl. § 2 Nummer 9). Die Wahl von einheimischen Gehölzarten gewährleistet langfristig ein stärker durchgrüntes Stadtbild. Die Festsetzung der Pflanzgröße der Bäume von 16 cm Stammumfang in 1 m Höhe ermöglicht, daß bei Ersatzpflanzung schon nach kurzer Zeit die ursprüngliche Situation wahrnehmbar wieder hergestellt wird.

- Die Durchlässigkeit gewachsenen Bodens ist nach baubedingter Verdichtung wieder herzustellen (vgl. § 2 Nummer 10), um insbesondere zur Erhöhung der Wasseraufnahmekapazität, zur Förderung des Bodenlebens und zur Erhaltung des Baumbestandes beizutragen.

5.7 Schutz der Bäume

Für die im Plangebiet vorhandenen Bäume gelten Beschränkungen nach der Baumschutzverordnung vom 17. September 1948 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 791 - i), zuletzt geändert am 2. Juli 1981 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 167). Die besonders schützens- und erhaltenswerten Bäume, insbesondere die an der Wandsbeker Zollstraße stehenden Bäume (Kugelakazien) und die an der Fenglerstraße vorhandene Platanenreihe, sind darüber hinaus durch Festsetzung für die Erhaltung von Einzelbäumen gesichert worden, weil diese Bäume neben ihrer ökologischen Funktion auch prägend für das Ortsbild dieses Bereichs sind. Östlich der Bovestraße wurden eine Kiefer sowie drei Ahornbäume durch entsprechende Festsetzungen gesichert, weil ein Erhalt dieser Bäume aufgrund ihrer ökologischen Bedeutung (kleinklimatische und lufthygienische Gründe) für diesen Bereich erforderlich ist.

Im südlichen Abschnitt der Morewoodstraße stehen drei Linden in der Straßenfläche. Da diese Bäume den Straßenraum prägen, hat deren Erhaltung städtebauliche Bedeutung. Die in der Planzeichnung enthaltene, nicht bindende Zeichnung bietet einen Schnitt in diesem Bereich.

5.8 Zuordnung von Grünfestsetzungen

In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan in § 2 Nummern 6 und 7 Festsetzungen nach § 6 Absätze 4 und 5 des Hamburgischen Naturschutzgesetzes vom 2. Juli 1981 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 167). Die Festsetzungen in § 2 Nummern 8 bis 10 sowie die Festsetzung für die Erhaltung von vier Einzelbäumen östlich der Bovestraße erfolgen allein nach dem Hamburgischen Naturschutzgesetz.

6. Aufhebung bestehender Pläne, Hinweis auf Fachplanung

Für das Plangebiet werden die bisher bestehenden Bebauungspläne aufgehoben. Es handelt sich insbesondere um den

- Baustufenplan Wandsbek-Marienthal in der Fassung seiner erneuten Feststellung vom 14. Januar 1955 (Amtlicher Anzeiger Seite 61)

- Durchführungsplan D 406
  vom 24. Februar 1961 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 37)

- Durchführungsplan D 495
  vom 4. April 1961 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 136)

- Teilbebauungsplan TB 363
  vom 18. April 1958 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 129).

An der südlichen Plangrenze liegen Bundesbahnanlagen. Hier wird bei Errichtung eines von der Fernbahn gesonderten S-Bahnbetriebs ein zusätzliches Gleispaar erforderlich. Bei der dafür als "vorgesehene Bahnanlagen" gekennzeichneten Fläche handelt es sich um eine unverbindliche Vormerkung. Die verbindliche Festsetzung dieser Fläche erfolgt aufgrund eines gesonderten Planfeststellungsverfahrens nach § 36 des Bundesbahngesetzes vom 13. Dezember 1951 (Bundesgesetzblatt I Seite 955), zuletzt geändert am 18. Februar 1986 (Bundesgesetzblatt I Seite 265).

7. Flächen- und Kostenangaben

Das Plangebiet ist etwa 130 000 m² groß. Hiervon werden für Straßen etwa 21 000 m² (davon neu etwa 1 200 m²) benötigt.

Für die Realisierung des Bebauungsplans müssen die neu ausgewiesenen Straßenflächen teilweise noch durch die Freie und Hansestadt Hamburg erworben werden. Die Gebäude Bovestraße 1 und Neumann-Reichardt-Straße 26 müssen für einen plangemäßen Straßenausbau abgebrochen werden.
Weitere Kosten entstehen durch den Ausbau der Straßen.

8. Maßnahmen zur Verwirklichung

Enteignungen können nach den Vorschriften des Fünften Teils des Ersten Kapitels des Baugesetzbuchs durchgeführt werden, sofern die gesetzlichen Voraussetzungen vorliegen.

Maßnahmen zur Bodenordnung können nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs durchgeführt werden, sofern die gesetzlichen Voraussetzungen vorliegen. In den als "vorgesehene Bodenordnungsgebiete" gekennzeichneten Bereichen

sind die Grundstücke für die zukünftige bauliche und sonstige Nutzung unzweckmäßig gestaltet und sollen deshalb bei Bedarf zu gegebener Zeit (z.B. nach Abgang wesentlicher Teile der vorhandenen Bebauung) in einem hoheitlichen Bodenordnungsverfahren nach dem Baugesetzbuch neu geordnet werden, soweit dies nicht durch ausreichende andere Regelungen entbehrlich **geworden ist.**

9. Grundsätze für soziale Maßnahmen

Über die in Ziffer 5 genannten Maßnahmen hinaus sollen durch Hilfen im Einzelfall Nachteilen entgegengewirkt werden, die den im Plangebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen entstehen. Wenn Gebäude geräumt oder abgebrochen oder Grundstücke von vorhandenen Nutzungen freigemacht werden müssen, um sie einer dem Bebauungsplan entsprechenden privaten oder öffentlichen Nutzung zuzuführen, wird Hamburg darauf hinwirken, daß nachteilige Auswirkungen für die Betroffenen möglichst vermieden oder doch gemildert werden.Hamburg wird die Betroffenen insbesondere beraten und ihnen im Rahmen der Rechtsordnung Hilfe gewähren. Als solche Hilfen kommen z.B. bei Vorliegen der gesetzlichen Voraussetzungen die Gewährung von Wohngeld oder der Nachweis von Ersatzwohnraum in Frage.

In besonderen Fällen kommt auch ein Härteausgleich in Betracht.

Zuständig für die Beratung ist das Bezirksamt Wandsbek.

Begründung zur
Änderung des Bebauungsplans Wandsbek 56

Inhaltsverzeichnis

1 Grundlagen und Verfahrensablauf 2

2 Anlass und Ziele der Planung 2

3 Planerische Rahmenbedingungen 3

3.1 Rechtlich beachtliche Tatbestände 3

3.1.1 Flächennutzungsplan 3
3.1.2 Landschaftsprogramm 3

3.2 Andere rechtlich beachtliche Tatbestände 3

3.2.1 Bestehender Bebauungsplan 3
3.2.2 Erfordernis einer Umweltprüfung 3
3.2.3 Baumschutz 3
3.2.4 Altlasten / Altlastverdachtsflächen 4

3.3 Andere planerisch beachtliche Tatbestände 5

3.4 Angaben zum Bestand 6

4 Umweltbericht 6

5 Planinhalt und Abwägung 7

5.1 Art der baulichen Nutzung 7

5.2 Bodenverunreinigungen 9

6 Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft 9

7 Aufhebung bestehender Pläne/Hinweise auf Fachplanungen 9

8 Flächen- und Kostenangaben 9

1 Grundlagen und Verfahrensablauf

Grundlage der Änderung des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2415), zuletzt geändert am 12. April 2011 (BGBl. I. S. 619, 633). Die Änderung des Bebauungsplans wird nach dem vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt, weil die Grundzüge der Planung durch die Änderung nicht berührt und die Anforderungen des § 13 Absatz 1 Nummern 1 und 2 BauGB erfüllt werden.

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss W 03/09 vom 11. September 2009 (Amtlicher Anzeiger Seite 1817) eingeleitet. Dieser Aufstellungsbeschluss wurde ergänzt am 25. Januar 2010 (Amtl. Anz. S. 216). Die öffentliche Auslegung der Änderung hat nach der Bekanntmachung vom 09. März 2010 (Amtl. Anz. Nr. 19 S. 390) stattgefunden.

Von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Absatz 1 des BauGB wurde nach § 13 Absatz 2 Nummer 1 gemäß Beschluss des Planungsausschusses der Bezirksversammlung Wandsbek vom 01. September 2009 abgesehen.

Eine Planzeichnung erübrigt sich, da mit der Änderung des Bebauungsplans ausschließlich textliche Regelungen getroffen werden, deren räumlicher Bezug aus der „Anlage zur Verordnung zur Änderung des Gesetzes über den Bebauungsplan Wandsbek 56“ hervorgeht.

2 Anlass und Ziele der Planung

Zwei eingereichte Vorbescheidsanträge über eine Bordellnutzung im Plangebiet sowie die Möglichkeit weiterer Vorhaben ähnlicher Nutzung wurden zum Anlass genommen, ein Planänderungsverfahren einzuleiten. Städtebauliches Planungsziel ist es, insbesondere die Kern- und Gewerbegebietsflächen durch den Ausschluss von Bordellen und bordell-ähnlichen Nutzungen in den Kerngebieten vorrangig für Büro- und Verwaltungsgebäude, in den Gewerbegebieten vorrangig für gewerbegebietstypische Betriebe zu sichern. Diese sind auf Grund ihres Angebotes oder der gebotenen Darbietungen und Leistungen auf die vorhandenen Kern- bzw. Gewerbegebiete und/oder die gegebene Lagegunst in der Nähe des Bezirkszentrums von Wandsbek (Wandsbeker Markt) angewiesen. Zugleich sollen städtebauliche Konflikte mit dem Wohngebiet des Bebauungsplans und weiteren im Plangebiet ansässigen sowie angrenzenden Wohnnutzungen vermieden werden.

Nach geltender Rechtsprechung werden Bordellbetriebe grundsätzlich als gewerbliche Nutzungen eingestuft und können daher im Kerngebiet u.U. im Einzelfall als „sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe“ sowie im Gewerbegebiet regelhaft als "Gewerbebetriebe aller Art" zulässig sein.

Im bestehenden Plangebiet Wandsbek 56 befindet sich westlich der Morewoodstraße außerdem allgemeines Wohngebiet. Auch hier wären möglicherweise im Einzelfall bordellartige Nutzungen (Wohnungsprostitution) nicht gänzlich auszuschließen.

Um nunmehr alle im Bebauungsplan Wandsbek 56 festgesetzten Baugebiete für gebietstypische Nutzungen zu sichern, werden Bordelle und bordellartige Nutzungen sowie Verkaufsräume und Verkaufsflächen, Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf den Verkauf von Artikeln mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, ausgeschlossen. Ferner werden Vergnügungsstätten ausgeschlossen, wie z.B. Spiel- und Automatenhallen oder Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist.

3 Planerische Rahmenbedingungen

3.1 Rechtlich beachtliche Tatbestände

3.1.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt in der Fassung der Neubekanntmachung vom 22. Oktober 1997 (HmbGVBl. S. 485) stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans gewerbliche Bauflächen, westlich der Morewoodstraße Wohnbauflächen dar. Die Wandsbeker Zollstraße ist als Hauptverkehrsstraße dargestellt.

3.1.2 Landschaftsprogramm

Das Landschaftsprogramm für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 (HmbGVBl. S. 363) stellt den Bereich des Plangebiets als „Milieu Gewerbe/Industrie und Hafen“, entlang der Wandsbeker Zollstraße als Milieu „Verdichteter Stadtraum“ dar. Darüber hinaus erfolgt die Darstellung als „Entwicklungsbereich Naturhaushalt“ für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans.

3.2 Andere rechtlich beachtliche Tatbestände

3.2.1 Bestehender Bebauungsplan

Für das Planänderungsgebiet gilt der Bebauungsplan Wandsbek 56 vom 19. April 1989 (HmbGVBl. S. 64) mit den Änderungen vom 11. Juni 1997 (HmbGVBl. S. 215, 225, 228) und 4. November 1997 (HmbGVBl. S. 494, 505, 507).

Hinsichtlich der Regelung von Nutzungen setzt der bestehende Bebauungsplan Folgendes fest:

Zwischen der Wandsbeker Zollstraße und der Fenglerstraße sowie in einem Streifen südlich der Neumann-Reichardt-Straße ist Kerngebiet festgesetzt. Zwischen Morewoodstraße und Efftingestraße sowie südlich des Kerngebiets entlang der Neumann-Reichardt-Straße bzw. östlich der Bovestraße ist Gewerbegebiet festgesetzt. Westlich der Morewoodstraße ist allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

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 unzulässig. In dem mit „(A)“ bezeichneten Kerngebiet (südlich Neumann-Reichardt-Straße mit Ausnahme des Eckbereichs zur Bovestraße) sowie in den Gewerbegebieten sind Einzelhandelsbetriebe unzulässig.

3.2.2 Erfordernis einer Umweltprüfung

Im vereinfachten Verfahren wird gemäß § 13 Absatz 3 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Absatz 5 Satz 3 und § 10 Absatz 4 Bau GB abgesehen; § 4c BauGB wird nicht angewendet.

3.2.3 Baumschutz

Für den Geltungsbereich der Änderung gilt die Baumschutzverordnung vom 17. September 1948 (Sammlung des bereinigten Hamburgischen Landesrechts I-791-i), zuletzt geändert am 11. Mai 2010 (HmbGVBl. S. 350, 359, 369).

3.2.4 Altlasten / Altlastverdachtsflächen

Innerhalb des Geltungsbereichs der Planänderung befinden sich gemäß Altlastenhinweiskataster eine Fläche, eine Tankstelle sowie vier Altlastverdachtsflächen. Die Bewertung der Altlastensituation lässt sich zum gegenwärtigen Zeitpunkt wie folgt zusammenfassen:

Flächennummer 7038-042/00, Von-Bargen-Straße 3: Das Grundstück ist im Fachinformationssystem -Altlasten als Altlastverdächtiger Altstandort eingestuft. Es sind Hinweise auf eine altlastenrelevante Nutzung von vor 1966 aktenkundig. Bei Neubebauung oder sensibler Umnutzung muss diesen Hinweisen nachgegangen und nachgewiesen werden, dass keine Gefährdung für die zukünftige Nutzung besteht.

Flächennummer 7038-176/00: Bei dieser Fläche handelt es sich um eine Eigenverbrauchstankstelle. Weitere Informationen liegen nicht vor. Bei zukünftigen Nutzungsänderungen, baulichen Maßnahmen oder sonstigen Eingriffen in den Untergrund ist zu prüfen, ob ggf. weiterer Handlungsbedarf besteht, da bisher nicht erfasste Kontaminationen auf der Fläche nicht auszuschließen sind. Sofern diese Böden nicht wieder einbaubar wären, müssten sie entsprechend den dann geltenden Bestimmungen entsorgt werden, so dass ggf. Entsorgungsmehrkosten anfallen würden.

Flächennummer 7038-016/00, Neumann-Reichardt-Straße 29-33: Für die Fläche ist zumindest seit ca. 1954 eine altlastrelevante Nutzung registriert (Druckereien). Schadstoffuntersuchungen des Untergrundes wurden auf der Fläche bislang nicht durchgeführt. Im Umfeld der Verdachtsfläche ist eine Grundwasserverunreinigung mit leichtflüchtigen chlorierten Kohlenwasserstoffen vorhanden, deren Schadensquelle bzw. deren Ausmaß bislang nicht bekannt ist.

Bei zukünftigen Nutzungsänderungen, baulichen Maßnahmen oder sonstigen Eingriffen in den Untergrund ist zu prüfen, ob ggf. weiterer Handlungsbedarf besteht, da bisher nicht erfasste Kontaminationen auf der Fläche nicht auszuschließen sind. Sofern diese Böden nicht wieder einbaubar wären, müssten sie entsprechend den dann geltenden Bestimmungen entsorgt werden, so dass ggf. Entsorgungsmehrkosten anfallen würden.

Bei Baumaßnahmen mit Eingriffen in das Grundwasser wäre den Grundwasserverunreinigungen in geeigneter Form Rechnung zu tragen. Es werden ggf. Mehrkosten durch die erforderliche Wasseraufbereitung entstehen.

Flächennummer 7038-09/00, Neumann-Reichardt-Straße 34-38: Für die Fläche ist zumindest seit ca. 1945 eine altlastrelevante Nutzung registriert (u.a. Metall-/ Schrotthandel, Metallverarbeitung, Druckerei, Zahnradfabrik). Flächendeckende Schadstoffuntersuchungen des Untergrundes wurden bislang nicht durchgeführt. Im Umfeld der Verdachtsfläche ist eine Grundwasserverunreinigung mit leichtflüchtigen chlorierten Kohlenwasserstoffen vorhanden, deren Schadensquelle bzw. deren Ausmaß bislang nicht bekannt ist.

Bei zukünftigen Nutzungsänderungen, baulichen Maßnahmen oder sonstigen Eingriffen in den Untergrund ist zu prüfen, ob ggf. weiterer Handlungsbedarf besteht, da bisher nicht erfasste Kontaminationen auf der Fläche nicht auszuschließen sind. Sofern diese Böden nicht wieder einbaubar wären, müssten sie entsprechend den dann geltenden Bestimmungen entsorgt werden, so dass ggf. Entsorgungsmehrkosten anfallen würden.

Bei Baumaßnahmen mit Eingriffen in das Grundwasser wäre den Grundwasserverunreinigungen in geeigneter Form Rechnung zu tragen. Es werden ggf. Mehrkosten durch die erforderliche Wasseraufbereitung entstehen.

Flächennummer 7038-013/00, Von-Bargen-Straße 32: Für die Fläche ist seit ca. 1948 eine altlastrelevante Nutzung registriert (Nährmittelfabrik, Maschinenfabrik). Verfüllungen von Bombentrichtern mit potentiell belastetem Bodenmaterial aus unbekannten Nutzungen sind nicht auszuschließen. Bei Untersuchungen zum Pfad Boden-Grundwasser wurden keine Schadstoffe festgestellt. Schützende Deckschichten sind über dem 1. Grundwasserleiter nicht vorhanden.

Bei zukünftigen Nutzungsänderungen, baulichen Maßnahmen oder sonstigen Eingriffen in den Untergrund ist zu prüfen, ob ggf. weiterer Handlungsbedarf besteht, da bisher nicht erfasste Kontaminationen auf der Fläche nicht auszuschließen sind. Sofern diese Böden nicht wieder einbaubar wären, müssten sie entsprechend den dann geltenden Bestimmungen entsorgt werden, so dass ggf. Entsorgungsmehrkosten anfallen würden.

Flächennummer 7038-041/00, Von-Bargen-Straße 36: Das Grundstück ist im Fachinformationssystem Altlasten als „Fläche“ vermerkt. In dem Gebäude war über einen Zeitraum von annähernd 10 Jahren bis zum Jahr 2000 ein Oberflächenbehandlungsbetrieb (Galvanik) ansässig. Nach Prüfung der Örtlichkeiten und der Aktenlage beim Fachamt Immissionsschutz und Betriebe ist nicht davon auszugehen, dass es am Standort während des Betriebszeitraumes zu schädlichen Bodenveränderungen gekommen ist. Die Betriebsräume waren unterkellert und der Akte sind keine Hinweise auf Unregelmäßigkeiten zu entnehmen.

Für „Flächen“ besteht laut Bundesbodenschutzgesetz kein weiterer Handlungsbedarf.

Weiterhin kann nach heutigem Kenntnisstand im Bereich des Planänderungsgebiets das Vorhandensein von Bombenblindgängern aus dem II. Weltkrieg nicht ausgeschlossen werden. Nach der Verordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung) ist vor Eingriffen in den Baugrund die Kampfmittelfrage zu klären.

3.3 Andere planerisch beachtliche Tatbestände

Programmplan-Entwurf Wandsbek (Stand 1974)

Es wird Gewerbegebiet mit einer Geschoßflächenzahl (GFZ) von 1,8 dargestellt, entlang der Wandsbeker Zollstraße Kerngebiet mit einer GFZ von ebenfalls 1,8. Westlich Morewoodstraße wird reines Wohngebiet dargestellt.

Architekturolympiade

In der Architekturolympiade 2006 der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt, einem städtebaulichen Architekturwettbewerb, wurden u.a. Ideen zur Entwicklung der Magistrale B 75 (Wandsbeker Zollstraße) entwickelt, die im Jahr 2010 im Auftrag des Bezirksamts Wandsbek durch ein Gutachten aktualisiert und stellenweise vertieft wurden. Ergebnis war neben städtebaulichen und landschaftsplanerischen Empfehlungen die Zielsetzung zur Ordnung der Nutzungsstruktur.

Gutachten „Wandsbek Achse-Ost“

Im Jahr 1999 wurden im Auftrag der Stadtentwicklungsbehörde im Gutachten „Wandsbek Achse-Ost“ städtebauliche Zielsetzungen und Vorschläge zur Entwicklung des Bereichs entlang der B 75 zwischen Wandsbeker Zentrum und dem Zentrum Tonndorf formuliert. Bereits dieses Gutachten identifiziert erhebliche Entwicklungspotenziale und eine entsprechend unterschätzte Standortqualität entlang der Wandsbeker Zollstraße.

3.4 Angaben zum Bestand

An der Wandsbeker Zollstraße befinden sich Geschäftsnutzungen, u.a. ein Friseurladen und ein Autohandel mit Verkaufszelt.

Südlich anschließend, zwischen Morewoodstraße und Von-Bargen-Straße, befindet sich ein größerer, gewerblich genutzter Bereich rund um einen viergeschossigen Gewerbehofkomplex (ehemalige Fabrik der Kakao-Compagnie Theodor Reichardt von 1898). Er beherbergt zahlreiche Dienstleistungsunternehmen, darunter diverse Unternehmen aus dem Medienbereich wie Druckereien, Buchbindereien, weitere Unternehmen der Papierverarbeitung, Werbeagenturen, Design- und Fotostudios.

Im südlichen Bereich beiderseits der Von-Bargen-Straße bestehen u.a. gründerzeitliche Gebäude mit Wohnnutzungen, im nördlichen Bereich befinden sich u.a. eine Medizintechnikfirma, ein Indoor-Spielplatz und ein weiterer Gewerbehof mit zahlreichen Dienstleistungsunternehmen.

Darüber hinaus sind in der Von-Bargen-Straße bereits zwei nicht genehmigte Bordelle vorhanden gewesen, gegen deren Betrieb das Bezirksamt mit Nutzungsuntersagungen vorgegangen ist. Die Nutzungen sind zwischenzeitlich eingestellt worden.

Im Bereich Fenglerstraße/Efftingestraße befinden sich u.a. ein Klempnerbetrieb und eine Autowerkstatt sowie im südlichen Teil der Efftingestraße Wohnnutzungen und eine weitere Werkstatt.

Die Flächen südlich Neumann-Reichardt-Straße (Flurstücke 1804 bis 1806) liegen größtenteils brach. Es sind darauf einige z.T. alte Gebäude vorhanden, in denen u.a. eine Metallhärterei, eine Firma für Werkzeugbau und eine Autowerkstatt untergebracht sind.

Westlich schließen gewerblich genutzte Flächen und im Eckbereich Bovestraße/Neumann-Reichardt-Straße Wohnbebauung an. In den Erdgeschossen der Gebäude Neumann-Reichardt-Straße 26 bis 32 gibt es u.a. einen Kiosk und einen Imbiss.

Westlich Morewoodstraße befinden sich ein- bis dreigeschossige Wohnhäuser. Im Gebäude Morewoodstraße 32 ist ein Lebensmittelladen untergebracht.

Im Bereich südlich und östlich der heutigen Neumann-Reichardt-Straße entwickelten sich bereits frühzeitig gewerbliche Nutzungen. So waren hier um 1890 bereits zwei Brauereien angesiedelt. Die Kakao-Compagnie Theodor Reichardt von 1898 entwickelte sich zum zeitweise größten Arbeitgeber Wandsbeks. Nach dem 1. Weltkrieg war die Kakao- und Schokoladenfabrik mit bis zu 4.000 Beschäftigten die größte ihrer Art in Deutschland. Folgerichtig wurde der Bereich im Baustufenplan Wandsbek-Marienthal (in der Fassung seiner erneuten Feststellung vom 14. Januar 1955) als Industriegebiet ausgewiesen. Im Jahre 1961 erfolgte mit den Durchführungsplänen D 406 und D 495 eine Ausweisung der Baublöcke zwischen Morewoodstraße und Efftingestraße als Geschäftsgebiet für geschäftliche und gewerbliche Zwecke.

Im Plangebiet befinden sich heute vier Netzstationen der Vattenfall Europe Distribution Hamburg GmbH, die auch weiterhin für die Versorgung mit elektrischer Energie benötigt werden. Des Weiteren befinden sich zwei Kundennetzstationen im Plangebiet.

4 Umweltbericht

Ein Umweltbericht ist nicht erforderlich (vgl. Ziffer 3.2.2).

5 Planinhalt und Abwägung

Die beigefügte „Anlage zur Verordnung zur Änderung des Gesetzes über den Bebauungsplan Wandsbek 56 wird der Verordnung hinzugefügt (Vgl. § 1 Nummer 1).

5.1 Art der baulichen Nutzung

Veranlasst durch zwei Vorbescheidsanträge für teilweise größere Bordellnutzungen, soll das Plangebiet Wandsbek 56 in den Gewerbegebieten für gewerbegebietstypische Nutzungen dadurch gesichert werden, dass Bordelle und bordellähnliche Nutzungen, aber auch Ausnahmen für Vergnügungsstätten, ausgeschlossen werden. In den übrigen Baugebieten dient dieser Ausschluss vorrangig der Sicherung und Entwicklung von Einrichtungen der Wirtschaft und Verwaltung (Kerngebiete) sowie der Sicherung der Wohnnutzung (allgemeines Wohngebiet) und der Vermeidung städtebaulicher Konflikte. Daher wird der bestehende Bebauungsplan Wandsbek 56 in § 2 geändert, indem folgende Festsetzungen als Nummern 14 und 15 angefügt werden:

„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 ausgeschlossen“ (§ 1 Nummer 2, zweiter Absatz (neue Nummer 14)).

„In den Kerngebieten sind Vergnügungsstätten unzulässig. In den Gewerbegebieten werden Ausnahmen für Vergnügungsstätten ausgeschlossen “ (§ 1 Nummer 2, dritter Absatz (neue Nummer 15)).

Mit diesen Festsetzungen sollen insbesondere die im Bebauungsplan Wandsbek 56 festgesetzten Kern- und Gewerbegebiete für die jeweils gebietstypischen Einrichtungen und Betriebe gesichert werden, um eine weitergehende Zweckentfremdung von Flächen für sexuelle Dienstleistungen aller Art zu vermeiden.

Insbesondere Gewerbebetriebe, die auf die Festsetzung „Gewerbegebiet“ angewiesen sind, reagieren in der Regel kritisch auf die möglichen Bodenpreiseffekte einer Überformung dieser Baugebiete durch eher bodenpreissteigernde Nutzungen und könnten durch diese in städtebaulich problematischer Weise verdrängt werden. Außerdem könnte ein „Trading-down-Effekt“, wie er bereits bei Ansiedlung weniger Betriebe des sexuellen Dienstleistungssektors möglich wäre, dazu führen, dass bestehende Gewerbebetriebe zur Abwanderung veranlasst werden.

In ähnlicher Weise reagieren Kerngebietsnutzungen wie Büro- und Verwaltungsgebäude, nicht störende Gewerbebetriebe sowie kulturellen oder sozialen Zwecken dienende Anlagen auf die Ansiedlung von sexuellen Dienstleistungsbetrieben bzw. auf eine Massierung derselben.

Insbesondere das nördliche Kerngebiet des Plangebiets an der Wandsbeker Zollstraße kann dem östlichen Eingangsbereich zum Wandsbeker Zentrum zugerechnet werden. Seit vielen Jahren gibt es Bestrebungen, diesen Bereich planerisch aufzuwerten durch Ansiedlung adäquater Nutzungen, Ermöglichung einer höheren Verdichtung und die Schaffung klarer Raumkanten. In unmittelbarer Nachbarschaft des Plangebiets ist dieses in der Vergangenheit teilweise bereits gelungen (Gebäude von Krankenkassen, Firmenzentrale eines Baumarkts). Zuletzt wurde im Rahmen der Architekturolympiade 2006 ein städtebauliches Leitbild für den gesamten Bereich der Wandsbeker Zollstraße erarbeitet und ein Bebauungsplanverfahren u.a. zur Sicherung dieser Leitziele auf der Nordseite der Magistrale initiiert.

Westlich Morewoodstraße befindet sich auch ein kleines Wohngebiet, dass in den geltenden Bebauungsplan einbezogen wurde, um eine hier vorher ausgewiesene Laden-

nutzung zugunsten der Festsetzung als allgemeines Wohngebiet zurückzunehmen. Regelhaft sind bordellähnliche Nutzungen im allgemeinen Wohngebiet unzulässig. Im Einzelfall könnten sich hier angesichts von Tendenzen im Gewerbegebiet des Plangebiets möglicherweise jedoch bordellähnliche Nutzungen bzw. Wohnungsprostitution entwickeln. Daher hat die o.g. Festsetzung des § 1 Nummer 2, zweiter Absatz (neue Nummer 14) für das allgemeine Wohngebiet vor allem klarstellenden Charakter. Außerdem soll damit deutlich gemacht werden, dass der Ausschluss von Bordellen / bordellartigen Nutzungen im gesamten bestehenden Plangebiet gilt.

Im allgemeinen Wohngebiet bleiben Läden, die der Versorgung des Gebiets dienen, weiterhin zulässig, so auch der bestehende Lebensmittel-Laden an der Morewoodstraße.

Neben den Bordellen und bordellartigen Nutzungen sollen auch Verkaufsräume und Verkaufsflächen, Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf den Verkauf von Artikeln, auf Darstellungen oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, ausgeschlossen werden. Hierbei handelt es sich insbesondere um die sogen. „Sex-Shops“, die als Einzelhandelsbetriebe einzuordnen sind. Zwar sind bereits im bestehenden Bebauungsplan Einzelhandelsbetriebe in den Gewerbegebieten und im Kerngebiet südlich der Neumann-Reichardt-Straße (mit Ausnahme des Eckbereichs entlang der Bovestraße) unzulässig, d.h. aber auch, dass Sexshops im Kerngebiet entlang der Magistrale B 75 (Wandsbeker Zollstraße) bisher grundsätzlich genehmigungsfähig waren. Insofern hat diese Festsetzung für den größten Teil des Plangebiets lediglich klarstellenden Charakter, erklärt aber nun auch im nördlichen Kerngebiet die oben genannten sexuellen Dienstleistungen für unzulässig, um die erwähnten städtebaulichen Zielsetzungen für die Wandsbeker Zollstraße zu unterstützen.

Mit dem Begriff „Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist“, sind insbesondere die so genannten „Peep-Shows“ erfasst; diese werden planungsrechtlich als Vergnügungsstätten eingeordnet. Die oben genannten Sexshops sind im Zusammenhang mit mehreren Video- und Filmkabinen ebenfalls als Vergnügungsstätten anzusehen. U.a. aus diesen Gründen werden auch Vergnügungsstätten in den Kern- und Gewerbegebieten ausgeschlossen (vgl. § 1 Nummer 2, 3. Absatz (Nummer 15)). Erfasst werden zudem Sexshops, die neben oder statt Video- und Filmkabinen Möglichkeiten der Verbreitung sexueller Inhalte durch die neuen Medien nutzen.

Zu den Vergnügungsstätten zählen insbesondere auch Spiel- und Automatenhallen, Diskotheken und Nachtlokale.

Damit soll in Verbindung mit den Regelungen zum Ausschluss von Einzelhandel die planerische Zielsetzung verfolgt werden, im hier betrachteten Teil des östlichen Eingangsbereichs zum Zentrum von Wandsbek mit seinen Kern- und Gewerbegebieten den Entwicklungsspielraum für jene Nutzungen zu sichern, die sich typischerweise in zentrumsnahen Kern- und Gewerbegebieten ansiedeln, breite Kreise der Bevölkerung ansprechen bzw. bei den Gewerbegebieten auf Grund ihrer Eigenart auf entsprechende Baugebiete angewiesen sind. Die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten aller Art kann sich negativ auf das gewerbliche Umfeld der Kern- und Gewerbegebiete auswirken und zu einem Verlust an Attraktivität der hier ansässigen Nutzungen (sog. Trading-down-Effekt) führen, so dass sich eine erhöhte Gefahr der Verdrängung bestehender gewerblicher Einrichtungen bzw. eine erschwerte Entwicklung von städtebaulich erwünschten Funktionen in den Kerngebieten und den Gewerbegebieten ergibt.

Außerdem ist auch durch den Ausschluss von Vergnügungsstätten eine bessere Verträglichkeit mit den im Plangebiet vorhandenen sowie angrenzenden Wohnnutzungen gegeben.

Demgegenüber sollen gewerbliche Freizeiteinrichtungen, wie bisher auch, in den Kern- und Gewerbegebieten zulässig bleiben, um Nutzungsangebote im Einzugsbereich des Bezirkszentrums und in sinnvoller Ergänzung zu dortigen Einrichtungen anbieten zu können. Im Plangebiet besteht derzeit ein Indoor-Spielplatz, außerhalb des Plangebiets auf der nördlich gegenüberliegenden Seite der Wandsbeker Zollstraße befindet sich ein Fitness-Center.

Das wirtschaftliche Interesse von Betrieben, deren Ansiedlung nach § 2 Nummer 14 und 15 der geänderten Verordnung zum Bebauungsplan aus städtebaulichen Gründen nicht erfolgen soll, wiegt weniger schwer als das Interesse der Allgemeinheit an der Erreichung der oben genannten Ziele.

Insgesamt dient die Planänderung der Wahrung der allgemeinen Zweckbestimmungen der Nutzungen im Bereich des Plangebiets Wandsbek 56 und berührt nicht die Grundzüge der Planung.

5.2 Bodenverunreinigungen

Wegen des hohen Versiegelungsgrades und der vergleichsweise unempfindlichen Nutzungen können die bereits im bestehenden Bebauungsplan von 1989 festgesetzten Kern- und Gewerbegebietsnutzungen grundsätzlich weiter ausgeübt werden, die vorhandenen Wohngebäude (Bestandsschutz) sind nicht betroffen. Sofortmaßnahmen zum Schutz des Grundwassers oder der Menschen sind nach bisherigen Erkenntnissen nicht erforderlich. Dennoch ist hinsichtlich einer zukünftigen baulichen Nutzung in Teilbereichen des Planänderungsgebiets ein besonders sorgsames Vorgehen erforderlich. Für Teilflächen werden derzeit Untersuchungen durchgeführt.

Insgesamt wird die Gefährdungssituation in Bezug auf die unter Pkt. 3.2.4 aufgeführten Altlasten und Altlastverdachtsflächen derzeit als gering eingeschätzt. Daher sind nach bisheriger Kenntnis Kennzeichnungen von Teilbereichen gemäß § 9 Absatz 5 Satz 3 BauGB als Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, verzichtbar.

6 Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft

Mit der Änderung des Bebauungsplans Wandsbek 56 werden naturschutzrechtlich keine Eingriffe vorbereitet.

7 Aufhebung bestehender Pläne/Hinweise auf Fachplanungen

Für den Geltungsbereich der Änderung bleiben im Übrigen die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans Wandsbek 56 vom 19. April 1989 (HmbGVBl. S. 64) bestehen.

8 Flächen- und Kostenangaben

Das Gebiet der Änderung ist etwa 130.000 m² groß.

Der Freien und Hansestadt Hamburg entstehen keine Kosten.

Begründung zur
2. Änderung des Bebauungsplans Wandsbek 56
(„Wandsbeker Zollstraße“)

Inhaltsverzeichnis

1 Anlass der Planung 3
2 Grundlage und Verfahrensablauf 4
3 Planerische Rahmenbedingungen 4
3.1 Raumordnung und Landesplanung 4
3.1.1 Flächennutzungsplan 4
3.1.2 Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutz 5
3.2 Rechtlich beachtliche Rahmenbedingungen 5
3.2.1 Bestehende Bebauungspläne 5
3.2.2 Denkmalschutz / Erhaltungsverordnung 5
3.2.3 Altlastenverdächtige Flächen 6
3.2.4 Kampfmittelverdacht 6
3.2.5 Baumschutz 6
3.2.6 Artenschutz 6
3.3 Planerisch beachtliche Rahmenbedingungen 6
3.3.1 Übergeordnete Programm- und Entwicklungspläne 6
3.3.2 Fachtechnische Untersuchungen und Gutachten 9
3.4 Angaben zum Bestand 9
3.4.1 Lage und Größe des Plangebietes 9
3.4.2 Nutzungen und Gebäude im Planänderungsgebiet 10
3.4.3 Baumbestand 10
3.4.4 Erschließung und Versorgung 10
3.4.5 Öffentlicher Personennahverkehr 11
3.4.6 Umgebung der Planänderungsbereiche 11
4 Umweltprüfung 11
5 Planinhalt und Abwägung 12
5.1 Art der baulichen Nutzung 12
5.1.1 Urbane Gebiete 12
5.2 Maß der baulichen Nutzung 15
5.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise 17
5.4 Verkehrsflächen 18
5.4.1 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte 18

5.4.2 Überfahrten 19
5.5 Technischer Umweltschutz 19
5.5.1 Lärmschutz 19
5.5.2 Luftschadstoffe 24
5.5.3 Geruch 24
5.6 Klimaschutz 25
5.7 Entwässerung 25
5.8 Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege 26
5.8.1 Dachbegrünung 26
5.8.2 Fassadenbegrünung 27
5.8.3 Artenschutz 27
6 Maßnahmen zur Verwirklichung, Bodenordnung 28
7 Aufhebung bestehender Pläne 28
8 Flächen- und Kostenangaben 28
8.1 Flächenangaben 28
8.2 Kostenangaben 28

1 Anlass der Planung

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplans „Wandsbek 56“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung gemischter Nutzungen unter Einbeziehung der Wohnnutzung an der Magistrale „Wandsbeker Zollstraße“ geschaffen werden. Darüber hinaus sollen bereits bebaute Flächen südlich der Magistrale mit dem Ziel einer Anpassung an den vorhandenen Bestand überplant werden.

Die 2. Änderung des Bebauungsplans „Wandsbek 56“ wird für zwei Änderungsbereiche aufgestellt. Der nördliche Änderungsbereich liegt zwischen der Wandsbeker Zollstraße im Norden, der Efftingestraße im Osten und der Fenglerstraße im Süden. Es umfasst die Flurstücke 1835, 1882, 1884, 2620, 2621, 3981, 3982, 4032 und 4033 (Von-Bargen-Straße, teilweise) und misst ca. 4.500 m².

Die Magistralenentwicklung des Bezirk Wandsbeks sieht eine Nachverdichtung und verstärkte Wohnnutzung entlang der Magistralen und der direkt daran angrenzenden Stadtbereiche vor. Da bauliche Ränder der Magistralen vielfach untergenutzte Flächen nachweisen, sollen bauliche Potenziale durch die Arrondierung dieser Ränder und die Optimierung der Flächen durch gemischte Strukturen aktiviert werden.

Die beabsichtigte Planänderung soll in dem Sinne die größtenteils durch eine Trennung von Wohnen und Arbeiten geprägten Magistralen für vielfältige und gemischte Nutzungen öffnen. An der Wandsbeker Zollstraße, östlich der Von-Bargen-Straße und westlich der Efftingestraße, soll eine sechsgeschossige Wohnbebauung zzgl. Staffelgeschoss mit gewerblicher Nutzung im Erdgeschoss ermöglicht werden. Eine Genehmigung derartiger Vorhaben mit einer überwiegenden Wohnnutzung ist nach dem bestehenden Planungsrecht, welches diesen Bereich als Kerngebiet festsetzt, nicht möglich. Um die planungsrechtliche Voraussetzung für die Etablierung der angeführten Nutzung zu gewährleisten, ist eine Änderung des bestehenden Planungsrechts notwendig.

In dem nördlichen Änderungsbereich soll zudem ein auf einer als Kerngebiet festgesetzten Fläche neu zu errichtende Wohnungsbauvorhaben westlich der Von-Bargen-Straße (Flurstücke 2620 und 2621 der Gemarkung Wandsbek (Bezirk Wandsbek, Ortsteil 507)) einbezogen werden. Das Wohnungsbauvorhaben mit den vorgesehenen sechs Vollgeschossen und einem Staffelgeschoß sowie einem Anteil an gewerblicher Nutzungen im Erdgeschoss ist bereits genehmigt und soll im Rahmen der Bebauungsplanänderung planungsrechtlich gesichert werden.

Zusätzlich werden im Sinne der bezirklichen Magistralenstrategie auch die rückwärtig angrenzenden Flurstücke, auf denen sich im Bestand gewerbliche Nutzungen befinden, mit in den nördlichen Änderungsbereich einbezogen und weiterentwickelt.

Der südliche Änderungsbereich umfasst die Bebauung im südlichen Teil der Von-Bargen-Straße und der Efftingestraße bis hin zur Neumann-Reichardt Straße. Mit einer Größe von rund 5.800 m² umfasst sie die Flurstücke 1841, 1842, 1843, 1856, 1857, 1858, 1861, 1862, 1863, 1864, 2734, 2780 und 2782. In diesem bisher als Gewerbegebiet festgesetzten Bereich befinden sich überwiegend bestandsgeschützte, nicht betriebsbezogene Mehrfamilienhäuser. Die dort aus der Gründerzeit bestehende Bebauung mit Etagenhäusern, ein damaliger „moderner Werkswohnungsbau“, ist aufgrund der städtebaulichen Eigenart durch die städtebauliche Erhaltungsverordnung Wandsbek I als Teil eines Erhaltungsbereichs festgelegt worden. Eine vom Bestand stark abweichende Nutzung ist hier nicht realistisch. Es wird mit der 2.

Änderung des Bebauungsplans Wandsbek 56 deshalb auch für diesen südlichen Änderungsbereich das Planrecht geändert, um die bereits vorhandenen Wohnnutzungen planungsrechtlich zu sichern und mit der Möglichkeit der Nutzungsmischung weiterzuentwickeln.

Insgesamt beträgt die Fläche der Änderungsbereiche somit rund 10.300 m².

2 Grundlage und Verfahrensablauf

Grundlage ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert am 12. August 2025 (BGBl. I Nr. 189 S. 1, 9).

Die 2. Änderung des Bebauungsplans wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB mit Verzicht auf eine Umweltprüfung, auf den Umweltbericht und auf die Anwendung der Eingriffsregelung aufgestellt. Die Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB sind gegeben, da die aufzustellende Bebauungsplanänderung eine der Nachverdichtung bzw. der Wiedernutzbarmachung einer Fläche dienende Maßnahme der Innenentwicklung darstellt und die festzusetzende zulässige Grundfläche von 20.000 m^2 im Sinne des § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787), zuletzt geändert am 3. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176 S. 1, 6) unterschritten wird, wobei kein sachlicher und räumlicher Zusammenhang zum Bebauungsplan Wandsbek 83 besteht. Zudem ist das Plangebiet bereits überwiegend bebaut. Somit werden die Vorgaben des § 13a BauGB eingehalten.

Das Planänderungsverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss W 02/24 vom 12.02.2024 (Amtl. Anz. Nr. 15) eingeleitet. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung hat nach der Bekanntmachung vom 27.11.2020 (Amtl. Anz. Nr. 102) in der Zeit vom 07.12. bis zum 21.12.2020 stattgefunden. Die Veröffentlichung nach §3 Abs. 2 BauGB hat nach der Bekanntmachung vom 20.02.2024 (Amtl. Anz. 15, S. 235) in der Zeit vom 28.02.2024 bis einschließlich 28.03.2024 stattgefunden.

Eine Änderung der Planzeichnung ist nicht notwendig, da mit der Änderung des Bebauungsplans ausschließlich textliche Regelungen getroffen werden, deren räumlicher Bezug aus der „Anlage zur Verordnung zur 2. Änderung des Gesetzes über den Bebauungsplan Wandsbek 56“ hervorgeht.

3 Planerische Rahmenbedingungen

3.1 Raumordnung und Landesplanung

3.1.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg in der Fassung der Neubekanntmachung vom 22. Oktober 1997 (HmbGVBl. I S. 485) stellt die Planänderungsbereiche als „Gewerbliche Bauflächen“ dar.

Eine Berichtigung des Flächennutzungsplans ist aufgrund der Größe der Änderungsbereiche nicht erforderlich. Demnach ist gemäß § 8 Absatz 2 BauGB die Bebauungsplanänderung mit ihren vorgesehenen Festsetzungen aus dem Flächennutzungsplan entwickelbar.

3.1.2 Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutz

Das Landschaftsprogramm für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 (HmbGVBl. I S. 363) stellt den nördlichen Planänderungsbereich an der Wandsbeker Zollstraße als Milieu „Verdichteter Stadtraum“ und die südlichen Planänderungsbereiche als Milieu „Gewerbe/Industrie und Hafen“ mit der milieuübergreifenden Funktion „Entwicklungsbereich Naturhaushalt“ dar.

Die Fachkarte Arten- und Biotopschutz stellt den nördlichen Planänderungsbereich an der Wandsbeker Zollstraße als Biotopentwicklungsraum 13a „Geschlossene und sonstige Bebauung mit sehr geringem Grünanteil“ und die südlichen Planänderungsbereiche als Biotopentwicklungsraum 14a „Industrie-, Gewerbe- und Hafenflächen“ dar.

Die Änderung des Bebauungsplans ist mit ihren vorgesehenen Festsetzungen aus dem Landschaftsprogramm entwickelbar. Es ist keine Berichtigung des Landschaftsprogramms erforderlich.

3.2 Rechtlich beachtliche Rahmenbedingungen

3.2.1 Bestehende Bebauungspläne

Die Planänderungsgebiete liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Wandsbek 56 vom 19. April 1989, zuletzt geändert am 07. Juli 2011 (Ausschluss von Bordellen und bordellähnlichen Nutzungen sowie von Vergnügungsstätten, deren Zweck auf Darstellungen oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind).

Das geltende Planrecht setzt den nördlichen Änderungsbereich an der Wandsbeker Zollstraße als Kerngebiet mit einer straßenbegleitenden Anzahl von zwingend sechs bzw. rückwärtig zwei Geschossen als Höchstmaß fest. Im Teilbereich entlang der Wandsbeker Zollstraße ist zudem eine geschlossene Bauweise festgesetzt. Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen festgesetzt. Im rückwärtigen Teilbereich sind eine GRZ von 0,8 und eine GFZ von 1,6 festgesetzt. Zudem ist die Fläche in Verlängerung der Von-Bargen-Straße, die den nördlichen Änderungsbereich in Nord-Süd-Richtung durchläuft und die Von-Bargen-Straße mit der Wandsbeker Zollstraße verbindet, als mit Geh- und Leitungsrechten zu belastende Fläche festgesetzt. In deren nördlichem Teil ist ein Durchgang mit Geh- und Leitungsrechten festgesetzt.

Der südliche Änderungsbereich ist als Gewerbegebiet mit vier Geschossen als Höchstmaß festgesetzt. Die Baufelder sind durch Baugrenzen festgesetzt. Als Maß der baulichen Nutzung sind eine GRZ von 0,8 und eine GFZ von 2,2 festgesetzt.

3.2.2 Denkmalschutz / Erhaltungsverordnung

Im Bereich der Bebauungsplanänderung besteht kein Denkmalschutz.

Die „Verordnung über die Erhaltung baulicher Anlagen in Wandsbek und Marienthal – Wandsbeker Marktstraße – Rüterstraße – Von-Bargen-Straße – Efftingestraße – Neumann-Reichardt-Straße – Bahngärten – Schloßstraße – Robert-Schuman-Brücke – Am Alten Posthaus – (Städtebauliche Erhaltungsverordnung „Wandsbek I“)“ vom 4. April 2016 (HmbGVBI. S. 158) setzt für den südlichen Änderungsbereich ein Erhaltungsgebiet nach § 172 Absatz 1 Nummer 1 BauGB fest. In diesem Gebiet stehen Vorhaben unter einem besonderen Genehmigungsvorbehalt nach §§ 172 ff BauGB.

3.2.3 Altlastenverdächtige Flächen

Innerhalb des Geltungsbereichs der Planänderung befindet sich gemäß Planportal Altlasten/Bodenschutz eine altlastverdächtige Fläche nach dem Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz – BBodSchG), Flächennummer 7038-042/00, Von-Bargen-Straße 3. Das Grundstück ist als altlastverdächtige Fläche mit der Spezifizierung „Oberflächenveredelung“ eingestuft.

Bei zukünftigen Nutzungsänderungen, baulichen Maßnahmen oder sonstigen Eingriffen in den Untergrund ist zu prüfen, ob ggf. weiterer Handlungsbedarf besteht, da bisher nicht erfasste Kontaminationen auf der Fläche nicht auszuschließen sind. Sofern diese Böden nicht wieder einbaufähig wären, müssten sie entsprechend den dann geltenden Bestimmungen entsorgt werden, sodass ggf. Entsorgungsmehrkosten anfallen könnten.

Bei Baumaßnahmen mit Eingriffen in das Grundwasser wäre zum Schutz vor Grundwasserverunreinigungen in geeigneter Form Rechnung zu tragen. Es können ggf. Mehrkosten durch die erforderliche Wasseraufbereitung entstehen.

3.2.4 Kampfmittelverdacht

Für den Geltungsbereich der Planänderung liegt nach derzeitigem Kenntnisstand kein Hinweis auf Bombenblindgänger oder vergrabene Kampfmittel aus dem 2. Weltkrieg vor. Das Vorhandensein von Bombenblindgängern kann jedoch nicht ausgeschlossen werden. Nach der Verordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung) ist vor Eingriffen in den Baugrund die Kampfmittelfrage zu klären.

3.2.5 Baumschutz

Für den Geltungsbereich der Planänderung gilt die Baumschutzverordnung (BaumschutzVO) vom 28. Februar 2023 (HmbGVBI. S.81,126). Aufgrund der am bestehenden Planrecht orientierten Ausweisungen von Baugebieten und des unspektakulären Baumbestandes ist ein Konflikt mit dem Baumschutz nicht zu erwarten. Ggf. werden Ersatzbepflanzungen im Rahmen etwaiger Fällgenehmigungen geregelt.

3.2.6 Artenschutz

Bei der Umsetzung von Vorhaben im Geltungsbereich der Planänderung sind die Vorschriften für die nach europäischem Recht besonders und streng geschützten Tier- und Pflanzenarten entsprechend § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBI, I S. 2542), zuletzt geändert am 23. Oktober 2024 (BGBl. I Nr. 323 S. 1, 22) zu beachten.

3.3 Planerisch beachtliche Rahmenbedingungen

3.3.1 Übergeordnete Programm- und Entwicklungspläne

<u>Bezirkliches Wohnungsbauprogramm 2025</u>

Für die Freie und Hansestadt Hamburg (FHH) wird in den nächsten Jahren mit einem andauernden Anstieg der absoluten Bevölkerungszahl bei gleichzeitig steigenden Wohnflächen pro Kopf gerechnet. Vor diesem Hintergrund spielt die Bereitstellung von zusätzlichen Wohneinheiten eine wichtige Rolle für eine vorausschauende und nachhaltige Stadtentwicklung in der Hansestadt.

Mit dem „Vertrag für Hamburg – Wohnungsneubau“ vom 4. Juli 2011 und den Neuauflagen von 2016 und 2021 hat der Senat das politische Ziel vorgegeben, jährlich mindestens 10.000 Wohneinheiten zu realisieren und dabei einen Anteil von 35% öffentlich geförderter Wohnungen zu erreichen.

Gleichzeitig wurde vereinbart, dass die Bezirke eigene Wohnungsbauprogramme erarbeiten und diese jährlich aktualisieren.

Kappungsgrenzenverordnung, Mietpreisbegrenzungsverordnung, Verordnungsermächtigung zur Bestimmung von Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt

Der Senat der Freien und Hansestadt Hamburg hat in der Verordnung über die Absenkung der Kappungsgrenze bei Mieterhöhungen bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete nach § 558 Absatz 3 des Bürgerlichen Gesetzbuchs (Kappungsgrenzenverordnung) vom 26. Juni 2018 und am 08. August 2023 (HmbGVBl. 2023, 267) festgestellt, dass die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessen Bedingungen besonders gefährdet ist. Die Planung entspricht den Zielsetzungen der Freien und Hansestadt Hamburg, dem hohen Wohnraumbedarf Rechnung zu tragen und verstärkt bezahlbaren Wohnraum zu schaffen.

Die Freie und Hansestadt Hamburg ist eine Gemeinde im Sinne des § 558 Absatz 3 Satz 2 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 17. Juli 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 163) geändert worden ist, in der die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessen Bedingungen besonders gefährdet ist (§ 1 Kappungsgrenzenverordnung) und welche einen angespannten Wohnungsmarkt im Sinne des §556d Absatz 1 BGB aufweist (§ 1 Verordnung zur zulässigen Miethöhe bei Mietbeginn nach § 556d des Bürgerlichen Gesetzbuchs (Mietpreisbegrenzungsverordnung) vom 10. Juni 2025).

Seit Juli 2021 ist die Freie und Hansestadt Hamburg im Sinne des § 201a BauGB als ein Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt festgestellt (HmbGVBl. 2021, 530). Ein Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt liegt vor, wenn die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen in einer Gemeinde oder einem Teil der Gemeinde zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist.

Hamburger Maß – Leitlinien zur lebenswerten kompakten Stadt

Die Leitlinien zur lebenswerten kompakten Stadt (Hamburger Maß) wurden im September 2019 durch die Senatskommission für Stadtentwicklung und Wohnungsbau beschlossen und sind als „städtebauliches Entwicklungskonzept“ im Sinne des § 1 Abs. 6 Ziffer 11 BauGB zu berücksichtigen. Die Leitlinien formulieren den Handlungsrahmen wie bei der Umsetzung von städtebaulichen Lösungen angemessen mit Dichte und Höhe der Bebauung umzugehen ist. Senat und Bezirke sind dazu aufgefordert, dafür zu sorgen, dass in der Bauleitplanung die Orientierungswerte bezüglich Grund- und Geschossflächenzahlen des §17 BauNVO in den Baugebieten möglichst ausgenutzt werden. Gleichzeitig soll eine bauliche Verdichtung mit der Schaffung neuer oder der Aufwertung bestehender Freiräume einhergehen. Mit der vorliegenden Planung wird den programmatischen Vorgaben entsprochen, indem Wohnraum mit einer dem Umfeld angemessenen baulichen Dichte bei gleichzeitiger Herstellung von Erholungs- und Aufenthaltsflächen für die Bevölkerung geschaffen wird.

Grünes Netz Hamburg

Das Grüne Netz stellt die leitende, gesamtstädtische Freiraumstrategie der Stadt Hamburg dar und formuliert auf Basis des vorhandenen Grüns in der Stadt ein räumliches Zielbild der übergeordneten Vernetzung. Die zentrale Planfigur aus zwölf Landschaftsachsen und zwei Grünen Ringen legt sich als raumwirksames und gliederndes Gerüst über das Grün der Stadt und beschreibt die Entwicklungsrichtung dieser Räume als bedeutender Teil der blau-grünen Infrastruktur Hamburgs. Landschaftsachsen und Grüne Ringe verlaufen über bestehende Landschaftselemente wie Gewässerläufe, über Grünlagen wie die großen Parks und Friedhöfe und weiten sich in die Kultur- und Naturlandschaft des Umlands aus. Die gesamtstädtisch bedeutsamen Grünverbindungen bilden dazwischen eine kleinräumige, engmaschige Vernetzung.

Das Grüne Netz ist im Landschaftsprogramm dargestellt. Geringfügige fachlich begründete Aktualisierungen sind in der Fachkarte Grün Vernetzen dargestellt.

Vertrag für Hamburgs Stadtgrün

Im „Vertrag für Hamburgs Stadtgrün“ vom 22. Juni 2021 (Senatsdrucksache 21/01547) verpflichten sich die Hamburger Behörden, die Bezirksämter und die öffentlichen Unternehmen zum Schutz und Weiterentwicklung des Stadtgrüns bei gleichzeitiger Siedlungsentwicklung. Der Vertrag ist Teil der Einigung, die die Bürgerschaft 2019 mit der vom NABU initiierten Volksinitiative „Hamburgs Grün erhalten“ geschlossen hat (Drucksache 21/16980).

Bei der Entwicklung neuer Wohnquartiere sind gemäß Einigung mit der Volksinitiative (Drucksache 21/16980) regelhaft weitere öffentliche Grünanlagen zu schaffen, soweit sie nicht direkt an vorhandenen großen öffentlichen Parkanlagen liegen.

Gründachstrategie für Hamburg

Im Rahmen des Planverfahrens ist die vom Senat am 8. April 2014 beschlossene „Gründachstrategie für Hamburg“ (Drucksache 20/11432) zu berücksichtigen. Ziel der Strategie ist es, eine nachhaltige Flächenentwicklung mit den Zielen der Klimafolgenanpassung und des Klimaschutzes zu verbinden.

Strategie Grüne Fassaden

Als Ergänzung der Gründachstrategie und Baustein zur Anpassung Hamburgs an den Klimawandel ist im Frühjahr 2024 die „Strategie Grüne Fassaden“ (Drucksache 22/14976) vom Senat beschlossen worden. Im Planverfahren soll grundsätzlich geprüft werden, ob Fassadenbegrünungen an geeigneten Wänden festgesetzt werden können, um als Baustein des Hamburger Klimaplans und der Qualitätsoffensive Freiraum die positiven Auswirkungen auf das Lokalklima und den Stadtraum umfänglich auszuschöpfen.

Hamburger Klimaplan

Mit der zweiten Fortschreibung des Hamburger Klimaplan (Drucksache 22/12774) setzt der Senat die Klimaziele für Hamburg fest und unterlegt diese mit Maßnahmen. Sofern die Planung von den Zielen und Maßnahmen des Hamburger Klimaplan berührt ist, sind diese im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Klimaanpassungsstrategie und Integriertes Klimaschutzkonzept Wandsbek (IKK)

Die Strategie zur Anpassung Hamburgs an den Klimawandel (Drucksache 22/18165) legt die Ziele und Maßnahmen für die gesamtstädtische Anpassung an den Klimawandel fest. Diese sind, soweit sie städtebauliche Relevanz besitzen, im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Der Bezirk strebt mit dem IKK eine Umsetzung von Klimaschutzmaßnahmen in allen

Bereichen des Planens und Bauens an. Mit dem 2020 beschlossenen integrierten Klimaschutzkonzept für den Bezirk Wandsbek wird eine Arbeitsgrundlage für die zukünftigen bezirklichen Klimaschutzaktivitäten gebildet, deren Umsetzung dazu beitragen soll, Wandsbek sukzessive klimafreundlicher zu gestalten.

Magistralengutachen “Die Magistralen in Wandsbek“

Das bezirkliche Magistralengutachten „Die Magistralen in Wandsbek“ vom Februar 2023 bildet einen wichtigen Baustein der Magistralenentwicklung im Bezirk Wandsbek und u.a. auch für Teilstücks M1.B Urbanisierungszone Rüterstraße, Wandsbeker Zollstraße und Ahrensburger Straße bis zum Tonndorfer Friedhof. Der nördliche Änderungsbereich (2. Änderung) ist unmittelbar an der Magistrale gelegen.

Zentren – Raum für urbanes Leben! - Zentrenkonzept

Das Zentrenkonzept der Freien und Hansestadt Hamburg wurde von der Senatskommission für Stadtentwicklung und Wohnungsbau im September 2019 beschlossen. In diesem werden für die Entwicklung der Hamburger Zentren gesamtstädtische Zielsetzungen festgelegt, um die Potenziale für die Stadtentwicklung auszuschöpfen. Das Zentrenkonzept enthält konkrete Ziele, Handlungsbedarfe und Entwicklungschancen für einzelne Zentren, die als Grundlage für die Weiterentwicklung und Stärkung dieser Zentren dienen sollen. Das Plangebiet liegt außerhalb des Kernzentrums Wandsbek am Rande des Zentralen Versorgungsbereichs am Wandsbeker Markt. Gesonderte Festsetzungen zum Einzelhandel werden in der Änderung des Bebauungsplanes nicht getroffen, da aufgrund der geringen Größe des Gebietes keine negativen Auswirkungen auf das Wandsbeker Zentrum zu erwarten sind.

3.3.2 Fachtechnische Untersuchungen und Gutachten

Der 2. Änderung des Bebauungsplans Wandsbek 56 liegen folgende Untersuchungen zugrunde:

- Lärmtechnische Untersuchung, Juni 2023 (siehe 5.4.1)
- Luftschadstoffuntersuchung, Februar 2023 (siehe 5.4.2)
- Geruchstechnische Stellungnahme, Juni 2022 (siehe 5.4.3)

3.4 Angaben zum Bestand

3.4.1 Lage und Größe des Plangebietes

Die Planänderungsgebiete liegen im Süden des Stadtteils Wandsbek und umfassen zusammen ca. 10.300 m² (Bezirk Wandsbek, Ortsteil 507).

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 Südgrenzen 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: Nord- und Ost-, und Westgrenze des Flurstücks 1843, Ost- und Westgrenzen der Flur-

stücke 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).

3.4.2 Nutzungen und Gebäude im Planänderungsgebiet

Der nördliche Änderungsbereich ist derzeit auf den Grundstücken entlang der Wandsbeker Zollstraße unbebaut. Diese Flächen sollen kurzfristig zur Entwicklung von gemischten Nutzungen einschließlich Wohnungsbau umgenutzt werden. Im rückwärtigen Bereich befinden sich kleinteilige ein- bis dreigeschossige Gebäude. Diese werden gewerblich u. a. durch einen Kfz-Betrieb, eine Tischlerei und einen Sanitär- und Heizungsbetrieb genutzt. Der südliche Änderungsbereich besteht aus zwei- bis viergeschossigen geschlossenen Gründerzeitbauten mit gemeinschaftlichen Hinterhöfen, die im Geltungsbereich der städtebaulichen Erhaltungsverordnung Wandsbek I liegen. Neben einigen Gewerbebetrieben in Form von einem Kunstatelier, das Unterricht für Kinder und Jugendliche anbietet, einer Werbeagentur und einer Kfz-Werkstatt sind überwiegend Wohnnutzungen vorzufinden.

3.4.3 Baumbestand

Einzelne Bäume befinden sich an der nördlichen Grundstücksgrenze des Flurstücks 3981 sowie straßenbegleitend entlang der Efftingestraße im Bereich des Flurstücks 3613. Im südlichen Änderungsbereich befinden sich Bäume in den Innenhöfen der Wohnbebauung.

3.4.4 Erschließung und Versorgung

Die Änderungsbereiche sind erschlossen. Die Ver- und Entsorgung ist gewährleistet und das Gebiet soll an das Fernwärmenetz angeschlossen werden.

Im Bereich der vorhandenen öffentlichen Wegeflächen und den an das Verteilnetz angeschlossenen Grundstücken befinden sich diverse Hoch-, Mittel- und Niederspannungsanlagen des Verteilnetzbetreibers, der Stromnetz Hamburg GmbH, zur örtlichen Versorgung. Es ist zu beachten, dass sich im Geltungsbereich die 110-kV-Kabel 35 in der Morewoodstraße, 83 in der Bovestraße bis in die Straße „Bahngärten“, FA1 in der Bovestraße und FA2 in der Neumann-Reinhardt-Straße befinden. Hinzu kommt, dass das Umspannwerk Wandsbek in der Josephstraße 20 angrenzend zum Plangebiet liegt.

Die verkehrliche Anbindung des nördlichen Änderungsbereichs erfolgt über die Wandsbeker Zollstraße, die Efftingestraße, die Fenglerstraße und die Von-Bargen-Straße. Für die Von-Bargen-Straße besteht eine straßenverkehrsbehördliche Anordnung (Einbahnstraßenregelung), Der südliche Änderungsbereich ist verkehrlich über die Efftingestraße, die Von-Bargen-Straße und die Neumann-Reichardt-Straße angebunden. Über die Magistrale Wandsbeker Zollstraße sind die Planänderungsgebiete gut an das Hauptverkehrsnetz angeschlossen. In etwa 10 Minuten Fahrtzeit kann wahlweise die Autobahnanschlussstelle HH-Jenfeld (BAB 24) oder der Horner Kreisel (Beginn der BAB 24) erreicht werden. Das Bebauungsplangebiet liegt gut gelegen zwischen zwei Velorouten. Südlich grenzt die Veloroute 7 direkt an, weiter nördlich befindet sich die nahegelegene Veloroute 6.

3.4.5 Öffentlicher Personennahverkehr

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist durch die Metrobuslinie 9 und die Nachtbuslinie 608 in der Wandsbeker Zollstraße (Haltestelle „Holzmühlenstraße“) sowie durch die Metrobuslinie 11 in der Neumann-Reichardt-Straße und Am Neumarkt (Haltestellen „Josephstraße“ sowie „Kedenburgstraße“) gegeben. Der nächstgelegene U-Bahn-Haltepunkt und Busbahnhof „Wandsbek Markt“ liegt etwa 1,2 km entfernt. Nach dem Ausbau der S-Bahnlinie S4 wird eine Anbindung an die Haltestelle „Bovestraße“ in ca. 700 m Entfernung gegeben sein.

3.4.6 Umgebung der Planänderungsbereiche

An der Wandsbeker Zollstraße befinden sich in der direkten Umgebung des nördlichen Änderungsbereichs verschiedene Geschäfts- und Gewerbenutzungen, u. a. ein großer Baumarkt, ein Möbelgeschäft, und ein Friseursalon. Östlich in unmittelbarer Nachbarschaft des südlichen Änderungsbereichs an der Efftingestraße befindet sich ein großer Industriebetrieb (Betrieb zur Herstellung und Verarbeitung von Schokolade). Südlich des Änderungsbereichs entlang der Efftingestraße und der Neumann-Reichardt-Straße befinden sich mehrere Werkstätten und Handwerksbetriebe sowie ein metallverarbeitender Industriebetrieb. Im Westen grenzt an den südlichen Änderungsbereich ein Gewerbehof, während an den nördlichen Änderungsbereich zwei- bis siebengeschossige Bürogebäude grenzen. Zwischen den Änderungsbereichen liegt ein Gewerbegebiet, welches durch ein- bis dreigeschossige Gebäudestrukturen zwischen Efftingestraße und Von-Bargen-Straße sowie durch drei- bis viergeschossige gewerbliche Bauten westlich der Von-Bargen-Straße geprägt wird. Hier sind u. a. ein Tanzstudio, ein Fitnessstudio, ein großflächiger Veranstaltungsraum sowie verschiedene Werkstätten und Büronutzungen ansässig.

4 Umweltprüfung

Eine Umweltprüfung einschließlich Umweltbericht und der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ist nicht erforderlich, da die Bebauungsplanänderung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB erfolgt (siehe Kapitel 2). Die Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren liegen vor:

Die festzusetzende zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 der BauNVO wird 20.000 m^2 unterschreiten, wobei kein sachlicher und räumlicher Zusammenhang zum Bebauungsplan Wandsbek 83 besteht. Zudem ist das Plangebiet bereits überwiegend bebaut. Somit werden die Vorgaben des § 13a BauGB eingehalten. Eine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 13a Absatz 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB ist nicht erforderlich. Zudem bestehen durch die geänderten Festsetzungen keine Anhaltspunkte für eine erhebliche, nachhaltige Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter oder Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG (vgl. § 13a Abs. 1 S. 5 BauGB).

5 Planinhalt und Abwägung

Die beigefügte „Anlage zur Verordnung zur 2. Änderung des Gesetzes über den Bebauungsplan Wandsbek 56“ wird der Verordnung hinzugefügt (Vgl. § 1 Nummer 2 der 2. Änderungsverordnung).

5.1 Art der baulichen Nutzung

5.1.1 Urbane Gebiete

Für den nördlichen Änderungsbereich an der Wandsbeker Zollstraße ist im Rahmen absehbarer Vorhaben hauptsächlich eine Wohnnutzung, ergänzt durch dem Wohnen zugeordnete Gemeinschaftsräume oder andere, nicht wesentlich störende gewerbliche Nutzungen im Erdgeschoss, vorgesehen. Auf den Flurstücken 2620 und 2621 wurde bereits der Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 30 Wohneinheiten (davon 10 im 2. Förderweg geförderte Mietwohnungen) nebst Tiefgarage genehmigt. Auf dem benachbarten Flurstück 3981 wurde die Errichtung eines Neubaus mit 59 Wohneinheiten (100% WA-gebundenen Wohnungen) und ergänzenden Nutzungen im Erdgeschoss beantragt. Rückwärtig befinden sich im Bestand gewerbliche Nutzungen.

Ein Ziel der Bebauungsplanänderung ist es, eine Nachverdichtung und verstärkte Wohnnutzung entlang der Magistrale Wandsbeker Zollstraße zu ermöglichen. Die Neubauten entlang der Wandsbeker Zollstraße sollen damit die Nutzungsstruktur im Quartier sinnvoll und bedarfsgerecht ergänzen. Insofern reagiert die 2. Bebauungsplanänderung auf den wachsenden Wohnraumbedarf in Hamburg und entspricht u. a. den Zielen des Vertrages für Hamburg – Wohnungsneubau, des Bündnisses für das Wohnen und des Wohnungsbauprogramms des Bezirks Wandsbek sowie der Magistralenentwicklung (siehe Kapitel 3.3.1).

Eine Umsetzung des für das Flurstück 3981 beantragten Bauvorhabens mit einer Wohnnutzung in den oberen Geschossen ist nach dem geltenden Bebauungsplan Wandsbek 56 vom 19. April 1989, der diesen Bereich als Kerngebiet festsetzt, nicht möglich. Von der Möglichkeit gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 7 der BauNVO in der Fassung vom 15. September 1977 (BGBl. I S. 1764), geändert am 19. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2665) , welche zum Zeitpunkt der Feststellung des geltenden Planrechts galt, sonstige Wohnungen oberhalb eines im Bebauungsplan bestimmten Geschosses zuzulassen, wurde nicht Gebrauch gemacht. Daher setzt die 2. Bebauungsplanänderung hier ein urbanes Gebiet nach § 6a BauNVO in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787), zuletzt geändert am 3. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176 S. 1, 6) fest und soll eine Wohnnutzung ermöglichen.

Regelungsanspruch des Bebauungsplans ist es, durch die Festsetzung von urbanen Gebieten das Miteinander von Wohnen und Arbeiten im Sinne der stadtentwicklungspolitischen Ziele zu ermöglichen und auf diese Weise eine zukunftsweisende und flexible Nutzungsmischung von Wohnnutzungen, Gewerbebetrieben, sozialen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören, an diesem Standort zu ermöglichen.

Die Ausweisung als urbanes Gebiet ermöglicht zudem, dass die Wohnnutzung deutlich weniger eingeschränkt ist als im Kerngebiet und sogar überwiegen darf, was dem geplanten zukünftig größerem Anteil an Wohnnutzung entspricht und darüber hinaus weitere Entwicklungsmöglichkeiten der rückwärtigen Grundstücke für die Zukunft bietet, auf denen sich derzeit im Bestand gewerbliche Nutzungen befinden.

Im südlichen Änderungsbereich ist bereits vorwiegend eine Wohnnutzung im Bestand vorhanden, die durch kleinere gewerbliche und sonstige Nutzungen (u. a. ein Kunstatelier, eine Werbeagentur und eine Kfz-Werkstatt) ergänzt wird. Städtebaulich ist dieser Bereich durch zwei- bis viergeschossige, geschlossene Gründerzeitbauten mit gemeinschaftlichen Hinterhöfen geprägt, die im Erhaltungsbereich der städtebaulichen Erhaltungsverordnung Wandsbek I liegen. Da eine vom Bestand wesentlich abweichende Nutzung in diesem Bereich kaum realistisch ist und die tatsächliche derzeitige Nutzung nicht dem Gebietscharakter des dort zurzeit festgesetzten Gewerbegebiets entspricht, wird mit der 2. Bebauungsplanänderung auch hier ein urbanes Gebiet nach § 6a BauNVO festgesetzt. Dies sichert bestehende Nutzungen und eröffnet Möglichkeiten für die Weiterentwicklung des Gebietes.

Für den südlichen Änderungsbereich ist trotz eines hohen Wohnanteils die Ausweisung als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Abs. 1 BauNVO nicht geeignet, da dies dem städtebaulichen Ziel zu einer beabsichtigten Nutzungsmischung widerspricht. Die Ausweisung von einem Urbanen Gebiet integriert zudem die vorhandenen gewerblichen Betriebe im Änderungsbereich und ermöglicht dadurch einen wohnraumverträglichen Übergang zu den benachbarten Gewerbegebieten. .

Die Festsetzung urbaner Gebiete in beiden Änderungsbereichen ermöglicht auch für zukünftige Entwicklungen ein flexibles Reagieren auf sich verändernde Bedarfe und somit die Etablierung städtebaulich sinnvoller und verträglicher, dem Gebietscharakter eines urbanen Gebietes entsprechender Nutzungen.

Insofern wird der Bebauungsplan Wandsbek 56 vom 19. April 1989 wie folgt geändert:

> *„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.“* (Vgl. § 1 Nummer 3 der 2. Änderungsverordnung).

Eine Feinsteuerung der Nutzungen erfolgt darüber hinaus über die Festsetzung in § 1 Nummer 8.5 der 2. Änderungsverordnung. Hiernach dürfen zum einen in den Erdgeschossen der geplanten Bauvorhaben an der Wandsbeker Zollstraße nur nicht wesentlich störende gewerbliche Nutzungen, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie dem Wohnen zuzuordnende Gemeinschaftsräume untergebracht werden. Diese Gemeinschaftsräume sollen der Begegnung der Bewohnenden und deren Besuchenden dienen. Nachbarschaftstreffen, Workshops- und Seminare, verträgliche Feierlichkeiten oder ähnliche Nutzungen sind in den Gemeinschaftsräumen zulässig. Somit fallen unter der Festsetzung des Wohnen zuzuordnenden Gemeinschaftsraums keine dem genannten Begegnungsziel widersprechende Vorhaben, wie die Nutzung als Lager- oder Abstellraum.

Zum anderen wird in den rückwärtigen Bereichen des nördlichen Änderungsbereichs eine Wohnnutzung erst ab dem zweiten Obergeschoss zulässig. Hierdurch soll ein höherer gewerblicher Anteil gesichert werden, der dazu beitragen soll, dass ein ausgewogenes Maß an Wohnnutzungen und gewerblichen und anderen Nutzungen in dem urbanen Gebiet realisiert und der allgemeinen Zweckbestimmung eines urbanen Gebietes Rechnung getragen wird. Somit ist auch bei einem Überwiegen einer der Hauptnutzungsarten (hier: Wohnen), die allgemeine Zweckbestimmung des urbanen Gebietes noch gewahrt, wenn den anderen Hauptnutzungen eine mitprägende Funktion zukommt. Zur langfristigen Sicherung vorhandener Betriebe wird zudem klargestellt, dass insbesondere auf diesem rückwärtigen Bereich Handwerksbetriebe

(wie z.B. Tischlereien sowie weitere holzverarbeitende Gewerke), Kfz-Werkstätten, Metallbaubetriebe (sowie weitere holzverarbeitende Gewerke) und Glaser, die das Wohnen nicht wesentlich stören, zugelassen sind.

Für den südlichen Änderungsbereich erfolgt eine Feingliederung der Nutzungsmischung in der Gestalt, dass in den Erdgeschossen nur nicht wesentlich störende gewerbliche Nutzungen sowie Räume für die Ausübung freier Berufe zulässig und ab dem zweiten Obergeschoss nur Wohnungen zulässig sind. Es ist städtebauliches Ziel, die vorhandene Nutzungsmischung von Wohnen und Gewerbe auch in diesem Änderungsbereich zu erhalten. Aufgrund der städtebaulichen Erhaltungsverordnung ist die städtebauliche Gestalt und Gebäudestruktur dieses Bereichs in besonderem Maße geschützt. Da im Bestand vor allem Gebäude vorhanden sind, die auf eine Wohnnutzung ausgerichtet sind, wird die vorhandene Wohnnutzung bereits durch die städtebauliche Erhaltungsverordnung gestärkt. Durch die nachfolgende Festsetzung wird die vorhandene Wohnnutzung ab dem zweiten Obergeschoss zudem auch planungsrechtlich für zukünftige Entwicklungen gesichert. Um jedoch auch das vorhandene Gewerbe in dem Bereich zu sichern und für zukünftige Entwicklungen eine stärkere Nutzungsdurchmischung zu ermöglichen, wird mit der nachfolgenden Festsetzung angestrebt, in den Erdgeschossbereichen bei zukünftigen Entwicklungen zwingend gewerbliche Nutzungen anzusiedeln und in den ersten Obergeschossen gewerbliche Nutzungen zu ermöglichen. Hierdurch soll die vorhandene städtebauliche Struktur erhalten und die Zweckbestimmung des urbanen Gebiets erfüllt werden.

Zur Sicherung der Funktionsmischung wird für die urbanen Gebiete insofern die folgende Festsetzung getroffen:

> *„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 sportliche 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.“* (§ 1 Nummer 8.5 Nummer 16 der 2. Änderungsverordnung)

Da der südliche Änderungsbereich überwiegend durch Wohnen geprägt ist und mit der geplanten Bebauung im nördlichen Änderungsbereich selbst ein erheblicher Wohnanteil vorgesehen ist, sollen einzelne gewerbliche Nutzungen, die bisher bereits ausgeschlossen waren und durch die Änderung in urbane Gebiete nunmehr zulässig bzw. ausnahmsweise zulässig sind, aufgrund des möglichen Konfliktpotenzials weiterhin ausgeschlossen werden. Dazu erhält §2 Nr. 15 folgende geänderte Fassung:

> *„In den Kerngebieten sind Vergnügungsstätten unzulässig. In den Gewerbegebieten und urbanen Gebieten werden Ausnahmen für Vergnügungsstätten ausgeschlossen.“* (§ 1 Nummer 8.4 der 2. Änderungsverordnung)

Der Ausschluss von Vergnügungsstätten und von Ausnahmen für Vergnügungsstätten in den urbanen Gebieten, erfolgt aus den bereits in der Begründung der Bebauungsplanänderung Wandsbek 56 (1. Änderung) vom 7. Juli 2011 unter Ziffer 5.1 erläuterten Gründen.

Durch den Ausschluss von Vergnügungsstätten soll einer städtebaulichen Fehlentwicklung entgegengewirkt werden. Vergnügungsstätten, zu denen zum Beispiel Nachtlokale, Diskothe-

ken, Spiel- und Automatenhallen sowie Wettbüros zählen, erzielen häufig einen hohen Flächenumsatz und hohe Gewinnmargen, so dass sie im Vergleich zu anderen Nutzungen wie Wohnen, Gewerbe oder Büros auch höhere Mieten zahlen können. Dies würde ein Hemmnis bei der Vermarktung und Ansiedlung von gewünschten sonstigen gewerblichen Nutzungen darstellen, so dass das städtebauliche Ziel und der angestrebte Gebietscharakter eines Quartiers mit ausgeprägter Funktionsmischung gefährdet wären. Zudem kann es durch Vergnügungsstätten zu Beeinträchtigungen der Wohnumfeldqualität kommen und es könnten sich nachbarschaftliche Konflikte mit Nutzungen wie zum Beispiel dienstleistungsorientierten Unternehmen ergeben. Außerdem soll die innerhalb der urbanen Gebiete zulässige Wohnnutzung bzw. die Wohnnutzung im übrigen Plangebiet, aber auch in den angrenzenden Quartieren, in ihrer Wohnqualität nicht durch solche Betriebe und den mit ihnen insbesondere auch in den Nachtstunden einhergehenden Lärm durch zusätzlichen Kraftfahrzeug- und Publikumsverkehr belastet werden.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Neben der Art der baulichen Nutzung regelt die 2. Bebauungsplanänderung auch das Maß der baulichen Nutzung, um Grundstücke in integrierter Lage durch Festsetzungen im Bebauungsplan bestmöglich und verträglich auszunutzen, planungsrechtlich zu sichern sowie zukünftige Entwicklungsmöglichkeiten zu bieten. Darüber hinaus ist eine Änderung des Maßes der baulichen Nutzung zur Umsetzung der geplanten Bauvorhaben erforderlich.

Im rückwärtigen Teil des nördlichen Änderungsbereiches (in der Anlage mit (y) bezeichnete Fläche), nördlich der Fenglerstraße, setzt der Bebauungsplan Wandsbek 56 vom 19. April 1989 zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze fest. Dieser Bereich liegt zwischen dem mit vier Vollgeschossen festgesetzten Gewerbegebiet südlich der Fenglerstraße und den beiden sechsgeschossigen Bauvorhaben an der Wandsbeker Zollstraße. Hier besteht Potenzial, bei zukünftigen Entwicklungen eine höhere Bebauung zu realisieren, was sich an der direkten umliegenden Bebauung orientieren würde. Zudem besteht Potenzial, vermehrt ab dem 2. Obergeschoss auch Wohnnutzungen unterzubringen, wodurch sich dieser Bereich zukünftig sowohl städtebaulich als auch nutzungsmäßig vermittelnd zwischen den Wohnungsneubau im Norden und dem Gewerbegebiet im Süden einfügt. Dies folgt den Zielen der Umentwicklung und entspricht dem Gebietscharakter des urbanen Gebiets . Insofern wird der Bebauungsplan Wandsbek 56 vom 19. April 1989 wie folgt geändert:

> *„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.“* (§ 1 Nummer 4 der 2. Änderungsverordnung)

In den Änderungsbereichen wird die Geschossflächenzahl (GFZ) aufgehoben. Auf der in der Anlage mit (x) bezeichneten Fläche setzt der geltende Bebauungsplan keine GFZ fest, diese ergibt sich auf den genannten Flächen somit lediglich rechnerisch. Für Kerngebiete und Urbane Gebiete ist 3,0 als Orientierungswert gemäß § 17 BauNVO vorgesehen. Daher ist die Überschreitung des Orientierungswertes nicht durch die neue Planung ausgelöst. Dennoch werden mit der gegenständigen Bebauungsplanänderung Wohnungen nunmehr allgemein zugelassen.

Mit der gegenständigen Bebauungsplanänderung wird die geltende GFZ von 1,6 für den in der Anlage mit (Y) bezeichneten Fläche aufgehoben. Und angesichts der Erhöhung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß hier die Orientierungswerte einer rechnerischen GFZ geringfügig überschritten. Eine Überschreitung der Orientierungswerte gemäß §17 BauNVO

ist gerechtfertigt, sofern gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt sind und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt nicht zu erwarten sind. Die Umstellung des Baugebietes in MU und der geplanten Erhöhung der Vollgeschosse dient der Schaffung von nennenswerten Wohnungsbaupotentialen in gut erschlossener Lage und trägt dem Ziel der Innenentwicklung im Sinne eines schonenden Umgangs mit Grund und Boden durch die Konzentration von baulichen Nutzung innerhalb geschlossener Siedlungsbereiche Rechnung.

Auf der in der Anlage mit (z) bezeichneten Fläche setzt der noch geltende Bebauungsplan eine GFZ von 2,2 fest. Mit der Aufhebung der GFZ und der Umstellung des Baugebietes ergibt sich eine geringfügige Überschreitung der Orientierungswerte gemäß §17 BauNVO für Urbane Gebiete.

Durch die im Bebauungsplan ermöglichte Überschreitungen der in § 17 festgelegten Orientierungswerte für die GFZ sind keine Beeinträchtigungen oder nachteilige Auswirkungen für die in dem Gebiet wohnenden und arbeitenden Menschen in Bezug auf die Belichtung, Besonnung und Belüftung sowie Lärmeinwirkungen der Wohnungen und Arbeitsstätten zu erwarten. Es sind stets die Abstandsflächen nach HBauO einzuhalten und es besteht im Rahmen der Grundrissorganisation die Möglichkeit eine ausreichende Belichtung und Besonnung herzustellen. Ebenso werden zum Schutz vor Lärmimmissionen entsprechende Festsetzungen zur Orientierung der Schlafräume sowie baulich erforderliche Schutzmaßnahmen im Bebauungsplan getroffen. Für den in der Anlage mit (Y) bezeichneten Bereich zusätzlich ermöglichte Geschossfläche führt nur zu geringen Mehrverkehren die sich nur unwesentlich auf die Schallemissionen des Straßenverkehrslärms auswirken.

Unter Berücksichtigung der beschriebenen ausgleichenden Umstände und Maßnahmen werden die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch die Überschreitung der in § 17 BauNVO festgelegten Orientierungswerte für die Geschossflächenzahl im Ergebnis nicht beeinträchtigt.

Ebenso sind durch die gegenständige Bebauungsplanänderung zusätzlich mögliche Geschossfläche nachteilige Umweltauswirkungen nicht zu erwarten. Bereits das geltende Planrecht ermöglicht eine überwiegende Versiegelung, die gegenständige Bebauungsplanänderung lässt lediglich in einem Teilbereich eine höhere Bebauung zu. Nachteilige Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Tiere und Pflanzen sind daher nicht zu erwarten und können mit den Festsetzungen zur Dach- und Fassadenbegrünung sowie zum Umgang mit Niederschlagswasser sogar verbessert werden. Zudem sind im Ergebnis der zum Bebauungsplanverfahren erstellten Luftschadstoffuntersuchung die Grenzwerte eingehalten, sodass hier keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Luftqualität und die Schutzgüter Luft und Klima durch zusätzliche Fahrten zu erwarten sind.

Aufgrund dessen, dass eine Definition des Maßes der baulichen Nutzung durch die Festsetzung der Anzahl der Geschosse und der GRZ ausreichend bestimmt ist, wird die bisher geltende GFZ in beiden Änderungsbereichen aufgehoben:

> *„Die auf den in der Anlage mit „(x)“, „(y)“ und „(z)“ bezeichneten Flächen der urbanen Gebiete festgesetzte GFZ wird aufgehoben.“* (§ 1 Nummer 5 der 2. Änderungsverordnung)

Durch diese Aufhebung wird keine nachteilige Auswirkung auf die zukünftige Entwicklung der Änderungsbereiche erwartet. Vielmehr eröffnet die reduzierte Regulierung des Maßes der baulichen Nutzung hier zukünftige Entwicklungsspielräume für das urbane Gebiet.

Im nördlichen Teil des nördlichen Änderungsbereiches an der Wandsbeker Zollstraße wird das Maß der baulichen Nutzung nach geltendem Planrecht bisher über die Festsetzung von zwingend sechs Vollgeschossen definiert. Um eine einheitliche Regelung für das gesamte neue urbane Gebiet zu erhalten, setzt die 2. Bebauungsplanänderung hier ebenfalls eine GRZ von 0,8 fest. Dies entspricht zum einen dem Orientierungswert für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 BauNVO und ist zum anderen mit den dort geplanten Bauvorhaben vereinbar. Eine Unterschreitung des GRZ Wertes wäre auf Grund der Festsetzung als urbanes Gebiet, direkt angrenzend an einer Magistrale und der damit einhergehenden Magistralenstrategie sowie von Maßgabe der Leitlinie zu lebenswerten kompakten Stadt – Hamburger Maß (vgl. Kapitel 3.3.1) nicht zielführend. Folglich erhält die Verordnung folgende neue Festsetzung:

> *„Für die in der Anlage mit „(x)“ und „(y)“ bezeichneten Flächen der urbanen Gebiete wird eine GRZ von 0,8 festgesetzt.“* (§ 1 Nummer 8.5 Nummer 17 der 2. Änderungsverordnung)

Zusammenfassend kann somit festgestellt werden, dass das vorgesehene Maß der Nutzung zur Realisierung der dichten, urbanen Bebauung städtebaulich erforderlich und angemessen ist. Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung ermöglicht eine intensive bauliche Nutzung in einem bereits größtenteils versiegelten, sehr zentral gelegenem, bereits umfänglich erschlossenen und infrastrukturell gut eingebundenen Bereich. Gleichzeitig gewährleisten die festgesetzten Dichteparameter einen schonenden Umgang mit Grund und Boden, indem durch die Konzentration von baulichen Nutzungen innerhalb des geschlossenen Siedlungsbereichs die Inanspruchnahme baulich bisher nicht genutzter Außenbereiche verhindert werden kann.

5.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

Der Bebauungsplan Wandsbek 56 vom 19. April 1989 weist für den nördlichen Änderungsbereich Baufelder durch die Festsetzungen von Baugrenzen mit einer geschlossenen Bauweise aus. Im Bereich der Verlängerung der Von-Bargen-Straße, welche als ausgewiesene Fläche mit Geh- und Leitungsrechten den nördlichen Änderungsbereich durchquert, ist ein Durchgang mit Geh- und Leitungsrechten mit einer lichten Höhe von mindestens drei Metern und zehn Metern Breite planungsrechtlich gesichert. Das durch die Baugrenzen ausgewiesene Baufeld verläuft über den Durchgang. Aufgrund der im geltenden Planrecht festgesetzten geschlossenen Bauweise ist daher ohne seitlichen Grenzabstand zu bauen, um die Möglichkeit der Überbaubarkeit der ausgewiesenen Fläche mit Geh- und Leitungsrechten aufrechtzuhalten. Weiterhin sind die entsprechenden Abstandsflächen nach Hamburgischer Bauordnung (HBauO) einzuhalten.

Das bereits genehmigte Bauvorhaben an der Wandsbeker Zollstraße auf den Flurstücken 2621 und 2620, sieht eine Bebauung ohne seitlichen Grenzabstand mit einer Fassade mit Fenstern auf der östlichen Grundstücksgrenze des Flurstücks 2621 vor. Diese Baugenehmigung lässt eine anschließende Überbauung der bisher mit Geh- und Leitungsrechten festgesetzten Fläche in geschlossener Bauweise an dieser Stelle zukünftig nicht mehr zu. Auch das beabsichtigte Bauvorhaben auf dem Flurstück 3981 sieht in Richtung der bisher mit Geh- und Leitungsrechten festgesetzten Fläche notwendige Fenster, die Belichtung und Belüftung der Räumlichkeiten sicherstellen sollen, vor. Da für die vornehmlich für die Anliegererschließung genutzte Fläche mit Geh- und Leitungsrechten keine Überbauung vorgesehen ist, wird an der Stelle die geschlossene Bauweise aufgehoben.

> *„Auf der in der Anlage mit „(x)“ bezeichneten Fläche der urbanen Gebiete wird die festgesetzte geschlossene Bauweise aufgehoben.“* (§ 1 Nummer 6 der 2. Änderungsverordnung)

Um trotz der Aufhebung der geschlossenen Bauweise eine seitliche Grenzbebauung für das beabsichtigte Bauvorhaben auf dem Flurstück 3981 zu ermöglichen, wird eine abweichende Bauweise festgesetzt und der Verordnung folgende Nummer hinzugefügt:

> *„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.“* (§ 1 Nummer 8.5 Nummer 18 der 2. Änderungsverordnung)

Die Festsetzung entspricht dem bereits genehmigten Bauvorhaben auf den Flurstücken 2620 und 2621, das sich zum Zeitpunkt der Planaufstellung bereits im Bau befindet. Durch den Nachweis der erforderlichen Abstandsflächen gemäß § 6 HBauO auf der bisher mit Geh- und Leitungsrechten festgesetzten Fläche kann ein ausreichender Abstands zum benachbarten Bauvorhaben sichergestellt und auch in Zukunft negative städtebauliche Folgen sowie Auswirkungen auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ausgeschlossen werden. Trotz Abweichung der in § 6 Abs. 2 HBauO festgelegten Abstandsflächen kann der Mindestabstand von 5 m nach § 28 Abs. 2 S. 1 Nr. 1 HBauO zwischen den geplanten Gebäuden auf dem Flurstück 3981 und den Flurstücken 2620 und 2621 eingehalten werden, um einen möglichen Brandüberschlag zu verhindern. So wird sichergestellt, dass sich durch das vorgesehene Bauvorhaben keine Konflikte infolge der grenznahen bzw. grenzständigen mit Fensteröffnungen versehenen Bebauung gegenüber dem benachbarten Grundstück mit der bereits erteilten Baugenehmigung ergeben.

5.4 Verkehrsflächen

5.4.1 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Im nördlichen Änderungsbereich verläuft in nördlicher Richtung eine Verlängerung der Von-Bargen-Straße als bisher festgesetzte Fläche mit Geh- und Leitungsrecht. Die Fläche wird zurzeit von der Wandsbeker Zollstraße aus als Einbahnstraße befahren und entsprechend im Bestand bereits zur Erschließung der westlich und östlich angrenzenden Flurstücke im rückwärtigen Bereich des derzeitigen Kerngebiets genutzt Daraus ist keine Behinderung des Verkehrsflusses der Wandsbeker Zollstraße erkennbar und auch für die Zukunft nicht zu erwarten , da nur eine geringfügige Anzahl an Grundstücken über diese Straße erschlossen werden und eine wesentliche Zunahme des Durchfahrtsverkehrs nicht anzunehmen ist.

Zudem sieht das westlich der Von-Bargen-Straße bereits genehmigte Bauvorhaben eine Erschließung des Bauvorhabens über diesen Abschnitt der Von-Bargen-Straße vor, in welchem sich gemäß Planung auch Aufstellflächen für die Feuerwehr befinden. Trotz des Wohnungsneubaus und einer Tiefgarage, ist hier aufgrund der geringfügigen Anzahl von 30 Wohneinheiten nicht davon auszugehen, dass hieraus ein bedeutsamer Mehrverkehr für die Von-Bargen-Straße oder entsprechender Rückstau auf der Wandsbeker Zollstraße resultiert.

Der Bestandsnutzung entsprechend sowie zur planungsrechtlichen Sicherung der Erschließung des bereits genehmigten Bauvorhabens auf den Flurstücken 2620 und 2621, wird im Abschnitt der Von-Bargen-Straße, nördlich der Fenglerstraße bis zur Wandsbeker Zollstraße, das vorhandene Geh- und Leitungsrecht durch ein Fahrrecht zugunsten von Anliegenden, ergänzt:

> *„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.“* (§ 1 Nummer 7 der 2. Änderungsverordnung)

Entsprechend erhält die Festsetzung Nr. 11 des Bebauungsplans Wandsbek 56 zudem folgende geänderte Fassung, welche zudem zeitgemäß aktualisiert wird:

> *„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.“* (§ 1 Nummer 8.3 der 2. Änderungsverordnung)

Es wird sich durch die geänderte Festsetzung keine nachteilige Auswirkung auf das Quartier ergeben, da die bisher mit Geh- und Leitungsrechten festgesetzte Fläche bereits heute einseitig von der Wandsbeker Zollstraße aus durchfahren wird.

5.4.2 Überfahrten

Aufgrund der hohen Kfz-Verkehrsbelastung der Wandsbeker Zollstraße bei gleichzeitig hohem Fußgehenden- und Radverkehr werden Überfahrten an der Magistrale ausgeschlossen. Der Anschluss dieser Grundstücke muss über die Efftingestraße oder die Von-Bargen-Straße erfolgen. Dies entspricht auch der Entwurfsplanung der beiden beabsichtigte bzw. genehmigten Bauvorhaben an der Wandsbeker Zollstraße, deren Erschließung über die Efftingestraße bzw. die Von-Bargen-Straße erfolgen soll. Insofern wird folgende Festsetzung hinzugefügt:

> *„An der Wandsbeker Zollstraße werden Überfahrten ausgeschlossen. Dies gilt nicht für den Anschluss der festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte.“* (§ 1 Nummer 8.5 Nummer 21 der 2. Änderungsverordnung)

5.5 Technischer Umweltschutz

5.5.1 Lärmschutz

Auf die Planänderungsgebiete und deren Umfeld wirken Immissionen durch Verkehrs- und Gewerbelärm wie folgt ein:

<u>Verkehrslärm</u>

Zur Beurteilung von schädlichen Umwelteinwirkungen durch Verkehrslärm werden die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV herangezogen. Die maßgebenden Immissionsorte für die Bewertung der Verkehrslärmimmissionen ergeben sich in den Änderungsbereichen durch die unmittelbar angrenzenden Straßen Wandsbeker Zollstraße, Efftingestraße, Fenglerstraße, Von-Bargen-Straße und Neumann-Reichardt-Straße. Infolge der Planänderungen kommt es zudem zu einer Nachverdichtung der bestehenden Bebauung. Auf den südlichen Änderungsbereich wirken zusätzliche Geräuschimmissionen vom Schienenverkehr der südlich gelegenen DB – Bahntrasse Hamburg - Lübeck ein.

Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung wurden die auf das Plangebiet einwirkenden Lärmimmissionen ermittelt und beurteilt. Verkehrslärm wird im nördlichen Änderungsbereich hauptsächlich durch die direkt angrenzende Straße Wandsbeker Zollstraße verursacht. Der Berechnung der Lärmimmissionen durch den Straßenverkehr wurde für die Wandsbeker Zollstraße ein DTV-Wert von ca. 34.000/36.000 Kfz/24h angenommen. Daher werden nahezu im gesamten nördlichen Änderungsbereich zur Wandsbeker Zollstraße hin Beurteilungspegel über 70dB(A) tags und 60dB(A) nachts erreicht. Diese Verkehrslärmbelastungen sind als sehr hoch einzuschätzen. Da der gesundheitsgefährdende Schwellenwert nach Urteilen des Bundesverwaltungsgerichts bei Pegeln über 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts liegt und somit festgestellt wird, dass im nördlichen Änderungsbereich insbesondere entlang der Wandsbeker Zollstraße diese Schwelle überschritten ist, müssen schallschutzbezogene Festsetzungen getroffen werden, um Belastungen für die künftige Bewohnerschaft auf ein vertretbares Maß zu reduzieren.

Im südlichen Änderungsbereich soll aus dem Gewerbegebiet ein urbanes Gebiet werden. Die höchsten Lärmbelästigungen ergeben sich für den vorhandenen Bestand östlich entlang der Efftingestraße und südlich entlang der Neumann-Reichardt-Straße mit Beurteilungspegeln von knapp unterhalb des Anhaltswertes der Gesundheitsgefahr von 70 dB (A) tags und über 60 dB(A) nachts an den der Straße zugewandten Gebäudeseiten. Da die Immissionsgrenzwerte von 64 dB(A) tags und von 54 dB(A) nachts für urbane Gebiete nicht eingehalten werden, müssen schallschutzbezogene Festsetzungen getroffen werden, um Belastungen für die künftige Bewohnerschaft auf ein vertretbares Maß zu reduzieren.

Gewerbelärm

In der Umgebung der Änderungsbereiche dieser Bebauungsplanänderung befinden sich bereits im Bestand gewerbliche Nutzungen, von denen Gewerbelärm auf die Bebauungsplanänderungsgebiete einwirkt.

Geräuscheinwirkungen aus den gewerblichen Nutzungen werden anhand der Immissionsrichtwerte der TA Lärm beurteilt. Der Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche ist sichergestellt, wenn die Schallbelastung durch Gewerbeanlagen am maßgeblichen Immissionsort die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm nicht überschreitet. Die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm liegen für urbane Gebiete bei 63 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts.

Gewerbelärmquellen der Umgebung, die auf die Planänderungsgebiete einwirken, sind das Gewerbegebiet nördlich der Wandsbeker Zollstraße (Bebauungsplan Wandsbek 77), die Gewerbebetriebe im Mischgebiet östlich des nördlichen Änderungsbereichs (Bebauungsplan Wandsbek 70), das an das Plangebiet angrenzende, festgesetzte Gewerbegebiet westlich der Efftingestraße, das zwischen den beiden Änderungsbereichen gelegen ist (Bebauungsplan Wandsbek 56), das östlich an den südlichen Änderungsbereich angrenzende Industriegebiet südlich der Straße Am Neumarkt (Baustufenplan Wandsbek-Marienthal) sowie das südlich an den südlichen Änderungsbereich angrenzende Kerngebiet südlich der Neumann-Reichardt-Straße mit dem dort befindlichen Gewerbepark (Bebauungsplan Wandsbek 56).

Im nördlichen Änderungsbereich wird die Art der baulichen Nutzung von einem Kerngebiet in ein urbanes Gebiet geändert. Die Schutzwürdigkeit im Hinblick auf die einzuhaltenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm ändert sich. Der Immissionsrichtwert am Tag im urbanen Gebiet ist 3 dB(A) höher als im Kerngebiet, während der Nachtrichtwert identisch bleibt. Da davon ausgegangen werden kann, dass die umliegenden Betriebe ihren jeweiligen Betrieb so führen, dass die einzuhaltenden Immissionsrichtwerte für das Kerngebiet bereits im Bestand einge-

halten werden, werden dem folgend auch die Immissionsrichtwerte des urbanen Gebietes eingehalten. Dies bedeutet, dass hier keine größere Störempfindlichkeit begründet wird und keine weitere Untersuchung des auf den nördlichen Änderungsbereich einwirkenden Gewerbelärms erforderlich ist. Es werden durch die Gebietsänderung auch keine über bisherige Anforderungen hinausgehenden Einschränkungen für die Gewerbebetriebe erwartet.

Im südlichen Änderungsbereich soll ein urbanes Gebiet anstelle eines Gewerbegebietes festgesetzt werden, sodass sich die Schutzwürdigkeit erhöht. Im Rahmen einer detaillierten Betrachtung der einzelnen benachbarten Betriebe erfolgte daher die Untersuchung, ob sich durch die Planung ggf. Einschränkungen für die umliegend vorhandenen Betriebe ergeben könnten. Es wurde geprüft, welche Gewerbelärmimmissionen durch benachbarte Gewerbe- und Industrie- und Kerngebiete hervorgerufen werden bzw. unter welchen Voraussetzungen die dort bestehenden und zulässigen gewerblichen Nutzungen aus immissionsschutzrechtlicher Sicht mit der in den Planänderungsbereichen vorgesehenen Art der baulichen Nutzung verträglich sind. Das Gutachten kommt zum Ergebnis, dass der Immissionsrichtwert für Urbane Gebiete von 63 dB(A) im Tageszeitraum an allen Fassaden eingehalten werden kann. Lediglich im Südosten (Autowerkstatt) wurde eine geringfügige, jedoch gem. TA Lärm zulässige Überschreitung von 1 dB(A) festgestellt. Im Nachtzeitraum werden an den lärmabgewandten Gebäudeseiten der Bestandsbebauung die Immissionsrichtwerte eingehalten. An den Gewerbe- und Industrieflächen zugewandten Gebäudefassaden wurden hingegen Beurteilungspegel von bis zu 50 dB(A) und somit eine deutliche Überschreitung des geltenden Immissionsrichtwertes für urbane Gebiete von 45 dB(A) nachts ermittelt.

Die Teilpegelanalyse der lärmtechnischen Untersuchung zeigt, dass die rechnerischen Immissionsrichtwertüberschreitungen nicht von den im Detail untersuchten Betrieben verursacht werden, sondern von den umliegenden Gewerbe- und Industriegebieten, für die pauschale flächenbezogene Emissionsansätze gewählt wurden. An den Umstellungsbereich angrenzend sind den Ergebnissen der Betriebskartierung nach derzeit keine relevanten emittierenden Anlagen vorhanden. Es ist erfahrungsgemäß davon auszugehen, dass die flächenbezogenen Emissionsansätze das reale Emissionsverhalten der Gewerbe- und Industrieflächen überschätzen. Mit den pauschalen Emissionsansätzen, die den Empfehlungen des Hamburger Leitfadens Lärm in der Bauleitplanung 2010 folgen, wird vielmehr das grundsätzliche Emissionspotential abgebildet, was derzeit aber nicht abgerufen wird.

Insgesamt erfolgt durch die Umstellung des südlichen Änderungsbereichs von einem Gewerbe- auf ein Urbanes Gebiet somit zwar eine Einschränkung des Emissionspotenzials der umliegenden Gewerbe- und Industrieflächen, die Untersuchungsergebnisse der tatsächlichen Emissionssituation zeigen jedoch, dass keine derzeit bestehenden Betriebe in ihrer aktuellen Nutzung eingeschränkt werden. Die Auswirkung der Erhöhung der Schutzwürdigkeit durch die Umstellung von Gewerbegebiet (GE) auf urbanes Gebiet (MU) auf das Emissionspotential der umliegenden Gewerbe- und Industrieflächen wird demnach als vertretbar bewertet.

Aufgrund der Richtwertüberschreitung der gebietsspezifischen Immissionsrichtwerte der TA-Lärm im Nachtzeitraum durch Gewerbelärm im urbanen Gebiet des südlichen Änderungsbereichs werden Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

<u>Lärmfestsetzungen</u>

Im Rahmen der Abwägung sind vielfältige Belange gegen- und untereinander gerecht abzuwägen. Dazu gehören die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse (§ 1 Absatz 6 Nummer 1 BauGB) ebenso wie die Wohnbedürfnisse der Bevölkerungen, insbesondere

auch von Familien mit mehreren Kindern, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens (§ 1 Absatz 6 Nummer 2 BauGB). Hinsichtlich der Überschreitung der Richtwerte der TA Lärm für Urbane Gebiete, wurde im Rahmen der Abwägung geprüft, in welcher Weise Lärmschutzmaßnahmen getroffen werden müssen, um Belastungen für die künftige Bewohnerschaft auf ein vertretbares Maß zu reduzieren.

Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten können aktive Lärmschutzmaßnahmen (z.B. Schallschutzwände oder -wälle) aus räumlichen und städtebaulichen Gründen nicht vertreten werden. Die Sicherung gesunder Wohnverhältnisse kann daher angesichts der örtlichen Rahmenbedingungen nur über die Schaffung eines ausreichenden passiven Schallschutzes an den geplanten Wohngebäuden oder durch Grundrissorganisation innerhalb der Wohngebäude gewährleistet werden.

An der Wandsbeker Zollstraße und einem Teilabschnitt der Efftinge- sowie Von-Bargen-Straße soll trotz Lärmpegel von größer 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts das Wohnen zulässig sein. Vor dem Hintergrund der weiterhin starken Nachfrage nach Wohnraum in Hamburg und der besonderen Bedeutung der Entwicklung stabiler gemischter Strukturen entlang der Magistrale Wandsbeker Zollstraße, ist eine gemischte Nutzung unter Einbeziehung der Wohnnutzung mit ausgleichenden Maßnahmen zur Vermeidung einer Gesundheitsgefährdung, planerisch gewünscht und vertretbar.

Zum Schutz der betroffenen Wohnungen wird im nördlichen Änderungsbereich, an den in der Anlage mit (x) bezeichneten Flächen eine Festsetzung getroffen, die gewährleistet, dass vor den zu diesen Gebäudeseiten orientierten Aufenthaltsräumen verglaste Vorbauten (z.B. verglaste Loggien, Wintergärten) geschaffen werden, sodass vor den eigentlichen Fenstern der Aufenthaltsräume Pegel erreicht werden, die deutlich unter 70 dB(A) tags liegen. Zudem wird die Anordnung von Schlafräumen im Anschnitt der Wandsbeker Zollstraße, zu einem Teilabschnitt der Efftinge- sowie Von-Bargen-Straße zur lärmabgewandten Gebäudeseite vorgegeben. Können im Sinne einer nutzergerechten Grundrissgestaltung insbesondere bei größeren Wohnungen nicht alle Schlafräume zur lärmabgewandten Seite ausgerichtet werden, so dürfen diese auch zur lärmzugewandten Seite liegen, dies wird auf maximal die Hälfte der Schlafräume je Wohnung begrenzt. Können darüber hinaus aufgrund von städtebaulichen besonderen Situationen (z.B. Eckwohnungen) einseitig ausgerichtete Wohnungen nicht vermieden werden, so können Schlafräume ausnahmsweise unter Wahrung eines ausreichenden baulichen Schallschutzes, welches einen Innenraumpegel von 30 dB(A) in den Nachtstunden bei teilgeöffneten Fernstern gewährleistet, zur lärmzugewandten Gebäudeseite ausgerichtet sein.

Auf den in der Anlage mit (y) und (z) bezeichneten Flächen, in denen tags 65 dB(A) überschritten und 70 dB(A) unterschritten sowie 60 dB(A) nachts unterschritten werden, wird ebenfalls festgesetzt, dass der Innenraumpegel in den Nachtstunden nicht über 30 dB(A) bei teilgeöffneten Fenstern liegen darf. Dabei kommt es in diesen Bereichen aber nicht grundsätzlich zwingend darauf an, dass die Schlafräume zur lärmabgewandten Seite liegen müssen. Sofern keine lärmabgewandte Gebäudeseite vorhanden ist, sind die Maßnahmen zum Schutz vor Lärmemissionen gemäß der Lärmschutzfestsetzung entsprechend einzuhalten.

Die der Fenglerstraße zugewandte Fassadenseite kann nur dann als lärmabgewandte Gebäudeseite betrachtet werden, wenn eine Blockrandbebauung entlang der Wandsbeker Zollstraße/Ecke Efftingestraße bis Einmündung Fenglerstraße ausgeprägt wird.

Sofern Außenbereiche, wie Balkone oder Loggien für Wohnungen vorgesehen werden, wird ein Zielwert von kleiner 65 dB(A) am Tag angestrebt, bis zu dem eine akzeptable Kommunikation (übliches Gespräch zwischen zwei Personen mit normaler Sprechlautstärke und kurzer Distanz) möglich ist . Bei Werten ab 65 dB(A) tagsüber sind zusätzliche Regelungen für die Außenwohnbereiche erforderlich. Außenwohnbereiche sind deshalb möglichst zur lärmabgewandten Seite zu orientieren oder zu verglasen.

Neben der Sicherstellung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen in den urbanen Gebieten sind gemäß § 1 Absatz 6 Nummer 1 BauGB die allgemeinen Anforderungen auch an gesunde Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Gewerblich genutzte Aufenthaltsräume besitzen im Vergleich zu Aufenthaltsräumen in Wohnungen ein geringeres Schutzbedürfnis. Entsprechend lässt das Arbeitsschutzrecht (Lärm- und Vibrations-Arbeitsschutzverordnung, Arbeitsstättenverordnung) abhängig von der täglichen Nutzungsdauer der Räume und je nach zu verrichtender Tätigkeit ungleich höhere Pegel zu, als sie für Wohnungen als angemessen angesehen werden. Daneben beinhaltet es aber auch die Verpflichtung, Schutzmaßnahmen nach dem Stand der Technik zu treffen, um generell den Schalldruckpegel in Arbeitsräumen so weit wie möglich zu verringern. Damit stellen die Arbeitsverhältnisse einen Abwägungsbelang dar, der zu berücksichtigen ist. Für das mit (x) gekennzeichnete urbane Gebiet sind zur Wandsbeker Zollstraße sowie Teile der Efftinge- und Von-Bargen-Straße Lärmimmissionen von mehr als 70 dB(A) zu erwarten, so dass hier der standardmäßige Beurteilungspegel von 55 dB(A) gemäß VDI Richtlinie 2058 Blatt 3 zur „Beurteilung von Lärm am Arbeitsplatz unter Berücksichtigung unterschiedlicher Tätigkeiten“ überschritten wird.

Vor dem Hintergrund der vorgenannten Ausführungen trifft der Bebauungsplan daher folgende Festsetzung:

> *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. (§ 1 Nummer 8.1. der 2. Änderungsverordnung)

5.5.2 Luftschadstoffe

Im Februar 2023 wurde für die Planänderungsgebiete eine Luftschadstoffuntersuchung erstellt, in der die prognostizierten Luftschadstoffbelastungen (Stickstoffdioxid NO2 sowie die Feinstaubkomponenten PM10 und PM2,5) durch den Straßenverkehr für den baulichen Bestand und den baulichen Planfall im Geltungsbereich ermittelt wurden. Weiterhin wurden Aussagen über die Veränderungen der Schadstoffkonzentrationen infolge der Planungen an der anrainenden Bebauung außerhalb des Geltungsbereichs getroffen. Die prognostizierten Luftschadstoffimmissionen wurden gemäß der 39. BImSchV /1/ und in Verknüpfung dazu anhand des „Hamburger Leitfadens – Luftschadstoffe in der Bauleitplanung“ /2/ beurteilt.

Im Ergebnis werden die einzuhaltenden Grenzwerte im gesamten Untersuchungsgebiet unterschritten. Auch mit einem erwarteten sechsgeschossigen Wohnungsbau zzgl. Staffelgeschoss auf der derzeit unbebauten Fläche entlang der Wandsbeker Zollstraße sind keine sichtbaren Veränderungen der lufthygienischen Belastung gegenüber dem Bestand zu erwarten. Entsprechend dieser Ergebnisse sind für den Bebauungsplan Wandsbek 56 keine Schutzmaßnahmen gemäß „Hamburger Leitfaden – Luftschadstoffe in der Bauleitplanung“ festzusetzen.

5.5.3 Geruch

Aufgrund der Nähe zu zwei Geruch emittierenden Betrieben, die sich südlich der Straße am Neumarkt befinden (Nestlé und Cargill), sowie des Einflusses der nordwestlich gelegenen geruchsemittierenden Hefefabrik (Ohly) wurde bereits im Zuge des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans Wandsbek 83 (Am Neumarkt) eine Geruchsbegehung im ersten Halbjahr 2017 vorgenommen. Diese ergab in den zu ändernden Teilbereichen des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Wandsbek 56 eine deutliche Überschreitung des für die Beurteilung von urbanen Gebieten gemäß Anhang 7 der Technischen Anleitung zur Reinhaltung der Luft (TA Luft) in der Fassung vom 1. Dezember 2021 (Gemeinsames Ministerialblatt Nr. 48-54 S. 1050) heranzuziehende, verträglich eingestufte Immissionswertes von 0,10 (10% der Jahresstunden).

Durch die bereits vorgenommenen und absehbaren Emissionsminderungsmaßnahmen bei den Firmen kann jedoch davon ausgegangen werden, dass in dem nördlichen Änderungsbereich Geruchshäufigkeiten von maximal 10% und im Südteil Geruchshäufigkeiten von maximal 15% auftreten werden. Demzufolge wird im nördlichen Änderungsbereich der Immissionsrichtwert der TA Luft für urbane Gebiete eingehalten.

Wenn auch im südlichen Änderungsbereich der Imissionswert begrenzt überschritten wird, muss berücksichtigt werden, dass sich im Änderungsbereich bereits langjährig existierende Wohnnutzungen befinden (laut historischen Karten mindestens seit 1930). Darüber hinaus ist bei der Beurteilung der Erheblichkeit der Gerüche ebenso zu berücksichtigen, dass das Werk zur Herstellung von Schokoladenprodukten bereits seit 1932 am Standort ansässig ist und sich die Wohngebäude derzeit noch in einem festgesetzten Gewerbegebiet befinden. Aufgrund der gewachsenen Gemengelage und der gegenseitigen Pflicht zur Rücksichtnahme ist gemäß Nr. 5 Anhang 7 TA Luft (Einzelfallprüfung) bei der derzeitigen, im unmittelbaren Umfeld bereits bestehenden Wohnnutzung ein in Grenzen höheres Maß an Geruchseinwirkungen zumutbar.

Über die untersuchten Betriebe hinaus sind keine weiteren Emittenten bekannt, die zusätzliche Geruchsimmissionsbeiträge verursachen. Zudem liegt keine Beschwerdelage vor. Demnach ist eine mögliche Zunahme der Geruchsbelastung durch immissionsschutzrechtlich nicht genehmigungsbedürftigen Anlagen auf den südlichen Änderungsbereich nicht zu erwarten.

Somit sind gesunde Wohnverhältnisse im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB in Bezug auf die prognostische Geruchsimmissionssituation in den Änderungsbereichen des Plangebietes Wandsbek 56 zusammenfassend gewahrt.

5.6 Klimaschutz

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplans wird den Erfordernissen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung nach § 1 Absatz 5 und § 1a Absatz 5 BauGB sowie nach Bundes-Klimaschutzgesetz (KSG) vom 12. Dezember 2019 (BGBl. I S. 2513), geändert am 15. Juli 2024 (BGBl. I Nr. 235 S. 1) und Hamburgisches Klimaschutzgesetz (HmbKliSchG) in der Fassung vom 20. Februar 2020 (HmbGVBl. S. 148), zuletzt geändert am 13. Dezember 2023 (HmbGVBl. S. 443) im Grundsatz bereits Rechnung getragen. Zu den Erfordernissen des Klimaschutzes und zum Entgegenwirken gegen den Klimawandel tragen die extensive Dachbegrünung und Fassadenbegrünung bei, mit denen durch Biomassebildung die CO2-Bilanz und durch Verdunstung das Kleinklima verbessert werden kann.

Durch die Planänderung wird eine bereits genutzte und zuvor versiegelte Innenbereichsfläche einer neuen Nutzung zugeführt. Eine Neubeanspruchung von „Flächen auf der grünen Wiese“ kann somit vermieden werden. Das Gebiet wird an das Fernwärmenetz angeschlossen, wodurch mit einer schrittweisen Dekarbonisierung der Wärmeversorgung zu rechnen ist. Dementsprechend liegen keine Hinweise vor, dass die Planung den Zielsetzungen des KSG und HmbKliSchG zuwiderläuft oder eine Zielerreichung nachhaltig gefährdet wäre.

5.7 Entwässerung

Zur Entwicklung eines zukunftsfähigen Regenwassermanagements und einer dezentralen Regenwasserbewirtschaftung für Hamburg wurde 2009 das Gemeinschaftsprojekt der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt und Hamburg Wasser RegenInfraStrukturAnpassung (RISA) gegründet.

Die Freie und Hansestadt-Hamburg verfolgt nach den Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert am 12. August 2025 (BGBl. I Nr. 189 S. 1, 3) das wasserwirtschaftliche Ziel, das auf den privaten Grundstück- und Dachflächen anfallende Niederschlagswasser soweit wie möglich vor Ort zu versickern. Sofern eine Versickerung, z.B. bei hoher Verschmutzung, nicht möglich ist, soll das Oberflächenwasser nur gedrosselt über die vorhandenen Regenwassersiele in den an das Plangebiet anschließenden Straßenverkehrsflächen eingeleitet werden. Da die anstehenden Böden im Plangebiet aufgrund der weitgehenden Versiegelung nicht für eine gezielte Versickerung von Regenwasser geeignet sind und zudem der Boden im nördlichen Änderungsbereich möglicherweise mit Schadstoffen belastet ist, wird eine Einleitung des nicht versickerbaren Niederschlagswassers ausnahmsweise in das vorhandene Siel zugelassen. Hierzu wird folgende Festsetzung aufgenommen:

> *„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.“* (§ 1 Nummer 8.5 Nummer 20 der 2. Änderungsverordnung)

Dem Belang der geregelten Entwässerung wird unter Berücksichtigung der Planungsziele somit bereits ausreichend Rechnung getragen. Ein gesondertes Entwässerungskonzept ist im Zuge der Bebauungsplanänderung somit nicht erforderlich. Der Nachweis der Einhaltung der Einleitmengenbegrenzung und des Überflutungsnachweises wird als Teil der Entwässerungsgenehmigung nach dem Hamburgischen Abwassergesetz durch die zuständige Behörde zu prüfen sein. Mit der neuen Festsetzung ändert sich die grundsätzliche Bebaubarkeit der Änderungsbereiche nicht; es werden zudem zusätzliche Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur Dachbegrünung getroffen, sodass durch die Planung über das bereits Zulässige hinaus keine weitergehenden Beeinträchtigungen der Oberflächenentwässerung zu erwarten sind.

5.8 Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege

5.8.1 Dachbegrünung

Schräge und stark geneigte Dächer im bestehenden städtebaulichen Erhaltungsgebiet tragen zum strukturellen, baulichen Charakter und der Eigenart dieses Gebiets bei. Zur Erhaltung dieses Charakters sollen diese Dächer nicht begrünt werden. Flache oder flach geneigte Dachflächen jedoch sollen entsprechend den Zielsetzungen der Gründachstrategie Hamburgs extensiv begrünt werden. Hierzu wird folgende Festsetzung getroffen:

> *„Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung von bis zu 15 Grad sind mit einem mindestens 12 cm 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.“* (§ 1 Nummer 8.5 Nummer 19 der 2. Änderungsverordnung)

Dachbegrünungen wirken stabilisierend auf das Kleinklima, da sich begrünte Dachflächen weniger stark aufheizen. Außerdem fördern sie die Wasserverdunstung, wodurch die Dachflä-

chen abgekühlt werden können. Der reduzierte und verzögerte Regenwasserabfluss trägt zudem zur Oberflächenentwässerung bei und entlastet die Regensiele. Daher wird für begrünte Dachflächen eine reduzierte Entwässerungsgebühr von der Stadtentwässerung erhoben. Extensive Dachbegrünungen bilden außerdem einen vom Menschen wenig gestörten Sekundär-Lebensraum für Insekten, Vögel und Pflanzen. Zur nachhaltigen Sicherung der ökologischen und visuellen Wirkung der extensiven Dachbegrünung sind Substratstärken von mindestens 12 cm erforderlich, um eine dauerhafte Begrünung von Dachflächen mit Gräsern oder Polsterstauden zu gewährleisten.

5.8.2 Fassadenbegrünung

Es ist bereits eine weitgehend geschlossene und versiegelte Baustruktur im Bebauungsplangebiet Wandsbek 56 durch das Kerngebiet und die Gewerbegebiete vorhanden und wird auch zukünftig durch größere Bauvolumen ergänzt. Grünräume gibt es kaum. Die Festsetzung einer Fassadenbegrünung in den Änderungsbereichen soll in den künftigen urbanen Gebieten mehr (Wohn-) Qualität sichern und ausgleichend auf die negativen Auswirkungen der baulichen Verdichtung wirken.

Die Fassadenbegrünung trägt durch Beschattung von Fassaden und Verdunstung zur Verbesserung des örtlichen Klimas und zur Durchgrünung von Baugebieten bei. Sie ist zusammen mit der Dachbegrünung eine wirkungsvolle Maßnahme zur gestalterischen und ökologischen Aufwertung von Gebäuden mit hohem Anteil geschlossener Fassaden. Die Begrünung von Außenwänden ohne Fensteröffnungen schafft des Weiteren gestalterisch wirkungsvolles Grünvolumen und stellt ein Trittsteinbiotop, insbesondere für Insekten dar. Vor diesem Hintergrund wird die bestehende Festsetzung zur Fassadenbegrünung um die urbanen Gebiete ergänzt und somit wie folgt festgesetzt:

> *„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.“* (§ 1 Nummer 8.2 der 2. Änderungsverordnung)

5.8.3 Artenschutz

Im nördlichen Änderungsbereich ist aufgrund des geltenden Bebauungsplan Wandsbek 56, der hier ein Kerngebiet mit einer GRZ von 0,8 festsetzt, bereits heute eine weitgehende Versiegelung durch bauliche Anlagen planungsrechtlich zulässig. Insofern wird in Anwendung des § 13a BauGB durch diesen Bebauungsplan kein Eingriff vorbereitet. Zumal sich im Bestand auf den in der Änderungszeichnung mit „(x)“ bezeichneten Flächen für bauliche Anlagen zurzeit Brachflächen (westlich: unbewachsene Sandfläche bzw. östlich: spärlich bewachsene Ruderalfläche mit randlichen Sträuchern) befinden, die keine besonderen bzw. unausgleichbare Lebensräume darstellen. Die Überbauung des Bestandes war auch bisher in vergleichbarem Umfang zulässig. Die Änderung des Bebauungsplan schafft keine neue Konfliktlage. Etwaigen artenschutzrechtliche Maßnahmen können im Zuge der Baugenehmigung erfolgen. Daher sind auf Ebene dieses Bebauungsplans keine artenschutzrechtlichen Untersuchungen erforderlich. Der naturschutzrechtlich unmittelbar geltende Artenschutz ist im Rahmen des Genehmigungsverfahrens zu prüfen, was bei dem genehmigten Bauvorhaben des östlichen Teils, der mit (x) bezeichneten Fläche – also der naturnäheren Fläche mit einem gewissen Begrünungsanteil - bereits erfolgt ist.

Im rückwärtigen Bereich des nördlichen Änderungsbereichs (auf den in der Änderungszeichnung mit „(y)“ gekennzeichneten Flächen) sowie im südlichen Planänderungsbereich („(z)“) ist aufgrund des bereits bestehenden Baubestands und Versiegelungsgrads, nicht davon auszugehen, dass Belange des Artenschutzes betroffen sind, die nicht auf Genehmigungseben abzuarbeiten wären. Unüberwindbare Hindernisse des Artenschutzes sind nicht absehbar.

Auf eine artenschutzfachliche Begutachtung der Planänderungsbereiche wurde daher verzichtet. Es gelten weiterhin im Falle entsprechender Tatbestände die artenschutzrechtlichen Verpflichtungen (siehe oben und Kapitel 3.2.6).

Durch die vorgesehene Dach- und Fassadenbegrünung werden darüber hinaus potenzielle neue, zusätzliche Lebensräume für Vögel und Insekten geschaffen.

6 Maßnahmen zur Verwirklichung, Bodenordnung

Es sind keine besonderen Maßnahmen zur Verwirklichung der vorgesehenen Planänderung erforderlich.

7 Aufhebung bestehender Pläne

Für die Geltungsbereiche der Bebauungsplanänderung Wandsbek 56 (2. Änderung) bleiben im Übrigen die Festsetzungen des Bebauungsplanes Wandsbek 56 vom 19. April 1989 sowie die Festsetzungen der Bebauungsplanänderung Wandsbek 56 (1. Änderung) vom 7. Juli 2011 bestehen.

8 Flächen- und Kostenangaben

8.1 Flächenangaben

Das Planänderungsgebiet ist etwa 10.300 m² groß. Davon entfallen auf den nördlichen Änderungsbereich rund 4.500 m² und auf den südlichen Änderungsbereich rund 5.800 m². Es entfallen die gesamten rund 10.300 m² auf die geplanten urbanen Gebiete.

8.2 Kostenangaben

Der Freien und Hansestadt Hamburg entstehen bei der Umsetzung der 2. Bebauungsplanänderung Wandsbek 56 keine Kosten.