

Begründung zur

2. Änderung des Bebauungsplans Wandsbek 56

(„Wandsbeker Zollstraße“)

Verfahrensstand: Öffentliche Auslegung

Stand: Mai 2023

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass der Planung	3
2. Grundlage und Verfahrensablauf	3
3. Planerische Rahmenbedingungen	4
3.1. Raumordnung und Landesplanung	4
3.1.1. Flächennutzungsplan.....	4
3.1.2. Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutz.....	4
3.2. Rechtlich beachtliche Rahmenbedingungen	4
3.2.1. Bestehende Bebauungspläne	4
3.2.2. Denkmalschutz / Erhaltungsverordnung.....	5
3.2.3. Altlastenverdächtige Flächen.....	5
3.2.4. Kampfmittelverdacht	5
3.2.5. Baumschutz	5
3.2.6. Artenschutz	5
3.3. Planerisch beachtliche Rahmenbedingungen	6
3.3.1. Übergeordnete Programm- und Entwicklungspläne.....	6
3.3.2. Fachtechnische Untersuchungen und Gutachten	7
3.4. Angaben zum Bestand.....	7
3.4.1. Lage und Größe des Plangebietes	7
3.4.2. Nutzungen und Gebäude im Planänderungsgebiet	8
3.4.3. Baumbestand.....	8
3.4.4. Erschließung und Versorgung	8
3.4.5. Öffentlicher Personennahverkehr	8
3.4.6. Umgebung der Planänderungsbereiche	9
4. Umweltprüfung	9
5. Planinhalt und Abwägung	9
5.1. Baugebiete nach BauNVO	9
5.1.1. Urbane Gebiete	9
5.1.1.1. Art der baulichen Nutzung	9
5.1.1.2. Maß der baulichen Nutzung.....	12
5.1.1.3. Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise	13

5.2.	Verkehrsflächen	14
5.2.1.	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	14
5.2.2.	Überfahrten	14
5.3.	Technischer Umweltschutz	15
5.3.1.	Lärmschutz	15
5.3.2.	Luftschadstoffe	18
5.3.3.	Geruch	18
5.3.4.	Klimaschutz.....	19
5.3.5.	Entwässerung	19
5.4.	Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege	19
5.4.1.	Dachbegrünung	19
5.4.2.	Fassadenbegrünung.....	20
5.5.	Artenschutz	20
6.	Maßnahmen zur Verwirklichung, Bodenordnung.....	21
7.	Aufhebung bestehender Pläne	21
8.	Flächen- und Kostenangaben.....	21
8.1.	Flächenangaben	21
8.2.	Kostenangaben.....	21

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 Effttingestraße 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 Magistralenstrategie des Senats der Freien und Hansestadt Hamburg (FHH) sieht eine Nachverdichtung und verstärkte Wohnnutzung entlang der Magistralen und der direkt daran angrenzenden Stadtbereiche vor. Dabei soll die Planänderung 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 Effttingestraße, soll in dem Sinne ein sechsgeschossiger Wohnungsbau zzgl. Staffelgeschoss für Personen und Haushalte mit Dringlichkeitsschein (sogenannte WA-gebundene Wohnungen) mit gewerblicher Nutzung im Erdgeschoss entstehen. Eine Genehmigung dieses Vorhabens 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 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 Effttingestraße 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 Werkwohnungsba“, 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 der 2. Änderung des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3635), zuletzt geändert am 04. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6 S. 1, 3).

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 m² im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO unterschritten wird, wobei die Grundfläche des in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellten Bebauungsplan Wandsbek 84 berücksichtigt wurde. Gemeinsam werden die Vorgaben des § 13a BauGB eingehalten.

Das Planänderungsverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss xx vom xx.xx.xxxx (Amtl. Anz. Nr. xx) 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 öffentliche Auslegung hat nach der Bekanntmachung vom xx.xx.xxxx (Amtl. Anz. xx) in der Zeit vom xx bis einschließlich xx 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 (HmbGVBl. 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 (HmbGVBl. S.81). 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 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240) zu beachten.

3.3. Planerisch beachtliche Rahmenbedingungen

3.3.1. Übergeordnete Programm- und Entwicklungspläne

„Vertrag für Hamburg“ und „Wohnungsbauprogramm Bezirk Wandsbek“

Im Jahr 2011 haben der Senat und die sieben Hamburger Bezirke sich erstmals mit dem „Vertrag für Hamburg – Wohnungsneubau“ zu einer erheblichen Verstärkung des Wohnungsbaus in Hamburg verpflichtet. Senat und Bezirke streben seitdem an, die Zahl der neu genehmigten Wohnungen pro Jahr deutlich zu steigern. Im Jahr 2016 wurde in einer Fortführung des Vertrags die damalige Zielvereinbarung von 6.000 Wohnungsgenehmigungen auf 10.000 jährlich erhöht. Am 23. Juni 2021 haben die Bündnispartner aus Senat, Wohnungswirtschaft und Bezirken die Vereinbarung für die laufende 22. Legislaturperiode unterzeichnet.

Der „Vertrag für Hamburg“ gibt vor, bei städtischen Flächen bis zu 100% geförderten Wohnungsbau zu realisieren. Dies trifft für das beantragte Bauvorhaben an der Wandsbeker Zollstraße zu. Das Flurstück 3981 wurde im Rahmen einer Direktvergabe vergeben, bei welcher die Errichtung von 59 öffentlich-geförderten Wohnungen mit WA-Bindung (100%) vorgesehen ist. Insofern stellt das Bauvorhaben einen Beitrag zum Gesamtkonzept zur besseren Versorgung von anerkannt vordringlich Wohnungssuchenden mit Wohnraum dar.

Um die Wohnungsbauziele zu konkretisieren, schreibt das Bezirksamt jährlich das Wohnungsbauprogramm fort. Das Bezirksamt strebt mit einem mit der Politik und den Fachbehörden diskutierten und in der Bezirksversammlung am 15. Dezember 2022 beschlossenen „Wohnungsbauprogramm Wandsbek 2023“ an, der vertraglichen Verpflichtung von jährlich 1.800 genehmigten Wohnungen nachzukommen. Das Wohnungsbauprogramm soll die weitergehende wohnbauliche Entwicklung des Bezirksamtes unterstützen.

Anlässlich der Vereinbarungen im "Bündnis für das Wohnen" wurde zudem das sogenannte Eckpunktepapier von den Staatsräten der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen (BSW) sowie der Behörde für Umwelt, Klima, Energie und Agrarwirtschaft (BUKEA) unterzeichnet. Darin sind unter anderem Ziele in Bezug auf bezahlbaren Wohnungsneubau, Energieeffizienz, Klimaschutz und Nachhaltigkeit im Wohnungsneubau, die Priorität von Innenentwicklung vor Außenentwicklung und die angemessene Berücksichtigung von Belangen des Naturschutzes und des Erhalts von Freiflächen definiert.

Kappungsgrenzenverordnung vom 26.06.2018 (HmbGVBl. S. 215)

Die Planung entspricht den Zielsetzungen der Freien und Hansestadt Hamburg, dem hohen Wohnraumbedarf Rechnung zu tragen und verstärkt bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. 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 festgestellt, dass die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist.

Mietpreisbegrenzungsverordnung vom 23.06.2020, HmbGVBl. S. 341

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 14. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 72) geändert worden ist, in der die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist (§ 1 KappungsgrenzenVO) und welche einen angespannten Wohnungsmarkt aufweist (§ 1 MietpreisbegrenzungsVO).

Verordnungsermächtigung zur Bestimmung von Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt

Seit Juli 2021 ist die Freie und Hansestadt Hamburg im Sinne des § 201a BauGB (HmbGVBl. 2021, 530) als ein Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt festgestellt. Die Landesregierungen wurden ermächtigt, durch Rechtsverordnung Gebiete mit einem angespannten Wohnungsmarkt zu bestimmen. 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.

Leitlinien zu lebenswerten kompakten Stadt - Hamburger Maß

Die Leitlinien formulieren den Handlungsrahmen für ein angemessenes Hamburger Maß einer nachhaltigen und zukunftsorientierten Siedlungsentwicklung. Die Leitlinien hat die Senatskommission für Stadtentwicklung und Wohnungsbau im September 2019 beschlossen, um für Hamburg gemeinsame Grundlagen zu schaffen, wie bei der Umsetzung von städtebaulichen Lösungen angemessen mit Dichte und Höhe der Bebauung umzugehen ist. Die Leitlinie ist als „städtebauliches Entwicklungskonzept“ im Sinne des § 1 Abs. 6 Ziffer 11 BauGB im Bauleitplanverfahren zu berücksichtigen.

Magistralenstrategie

Aktuell wird durch die Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen ein „Masterplan Magistralen“ erarbeitet, in dem sich die städtischen Akteur:innen auf künftige Qualitäten und Ziele für Hamburgs Magistralen verabreden. Im Fokus stehen dabei die großen Hauptverkehrsstraßen und die direkt daran angrenzenden Stadtbereiche. Alle Aspekte der Stadtentwicklung wie Städtebau, Wohnraum, Arbeitsstätten, Mobilität, Frei- und Grünräume werden hierbei betrachtet. Ziel ist, die Lebens- und Aufenthaltsqualitäten an den Magistralen zu verbessern und bislang ungenutzte Potenziale einer „dreifachen Innenentwicklung“ zu heben – die vorhandenen Bau- und Nutzungsstrukturen sollen ebenso weiterentwickelt werden wie die blau-grüne Infrastruktur und die Mobilität auf den Hauptverkehrsstraßen.

Der nördliche Änderungsbereich der 2. Bebauungsplanänderung ist unmittelbar an der sogenannten Magistrale 07 gelegen, die vom Steindamm über die Wandsbeker Zollstraße bis zur Meiendorfer Straße führt.

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 (siehe 5.4.1)
- Luftschadstoffuntersuchung, Februar 2023 (s. 5.4.2)
- Geruchstechnische Stellungnahme, Mai 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 Flurstücke 1842 und 1841, Ost-, Südost- und Südgrenze des Flurstücks 2782, Süd-, und Westgrenze des Flurstücks 2734, sowie Nord- und Westgrenze des Flurstücks 1856, Nord- und Ostgrenze des Flurstücks 1864, Ostgrenzen der Flurstücke 1863, 1862 und 1861, Ost-, Südost-, Süd-, Südwest-, und Westgrenze des Flurstücks 2780, Westgrenzen der Flurstücke 1858 und 1857 der Gemarkung Wandsbek (Bezirk Wandsbek, Ortsteil 507).

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 Effttingestraße 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 für das Gebiet soll bis 2023 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 Effttingestraße, die Fenglerstraße und die Von-Bargen-Straße. Für die Von-Bargen-Straße besteht eine straßenverkehrsbehördliche Anordnung (Einbahnstraßenregelung). Der südliche Änderungsbereich ist verkehrlich über die Effttingestraße, 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, ein Friseursalon und ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb (Schreibwaren und Büroartikel) in einem eingeschossigen Gewerbebau mit Kundenparkplatz. 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 m² unterschreiten, sodass eine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 13a Absatz 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB nicht erforderlich ist. 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 beigelegte „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. Baugebiete nach BauNVO

5.1.1. Urbane Gebiete

5.1.1.1. Art der baulichen Nutzung

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 beiden 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 Magistralenstrategie (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 von 1977, 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 fest und soll u.a. das beabsichtigte Vorhaben 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.

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 trifft der Bebauungsplan folgende Festsetzung:

„In Nummer 15 werden nach dem Wort „Gewerbegebieten“ die Worte „und urbanen Gebiete“ eingefügt.“ (§ 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 entgegen gewirkt werden. Vergnügungsstätten, zu denen zum Beispiel Nachtlokale, Diskotheken, 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.

5.1.1.2. 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, nördlich der Fengerstraße, 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 Fengerstraße 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)

Das geltende Planrecht setzt für den rückwärtigen Teil des nördlichen Änderungsbereichs eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,6 sowie für den südlichen Änderungsbereich eine GFZ von 2,2 fest. Darüber hinaus ist das Maß der baulichen Nutzung in beiden Bereichen durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) sowie die Festsetzung von Vollgeschossen als Höchstgrenze bzw. zwingend, reguliert. 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. 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 gelegenen, 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.

5.1.1.3. 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 aufrechtzuerhalten. Weiterhin sind die entsprechenden Abstandsflächen nach 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 sowie dem beantragten Bauvorhaben auf dem Flurstück 3981. Durch den Nachweis der erforderlichen Abstandsflächen gemäß § 6 Hamburgische Bauordnung (HBauO) auf der bisher mit Geh- und Leitungsrechten festgesetzten Fläche kann ein ausreichender Abstand 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.

5.2. Verkehrsflächen

5.2.1. 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:

„Die festgesetzten Geh- und Leitungsrechte innerhalb der in der Anlage mit „(x)“ und „(y)“ bezeichneten Flächen der urbanen Gebiete werden durch Fahrrechte ergänzt.“ (§ 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.

5.2.2. 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)

5.3. Technischer Umweltschutz

5.3.1. Lärmschutz

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

Verkehrslärm

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, Effttingestraße, 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. 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 Effttingestraße 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 Effttingestraße, 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 eingehalten 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. In einer ersten Einschätzung kommt das Gutachten zum Ergebnis, dass der Immissionsrichtwert für Urbane Gebiete von 63 dB(A) im Tageszeitraum an allen Fassaden eingehalten werden kann. Lediglich in der süd-östlichen Fassadenseite wurde eine geringfügige, jedoch gem. TA Lärm zulässige Überschreitung von 1 dB(A) festgestellt. Auch der nächtliche Richtwert der TA Lärm von 45 dB(A) wird entlang nahezu aller Fassaden eingehalten. Lediglich die Fassadenpegel an den süd-östlichen Gebäudeseiten weisen nächtliche Beurteilungspegel von mehr als 45 dB(A) auf. Die Hauptlärmquelle stellt dabei der nächtliche Betrieb eines Schokoladenwerks dar.

Insgesamt ergibt sich eine potenzielle Konfliktlage durch die geänderte Schutzwürdigkeit des Änderungsbereichs und das Heranrücken von weiteren Wohnnutzungen an gewerbliche Nutzungen für den Nachtzeitraum. Demzufolge muss sich das Wohnen gemäß des Veranlasserprinzips gegen die von dem Gewerbe ausgehenden Emissionen schützen. Die Wohnnutzung soll zu keiner über die Bestandssituation hinausgehende Einschränkung des Gewerbes führen.

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

Lärmfestsetzungen

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.

Demnach ist im gesamten Änderungsgebiet eine Festsetzung getroffen worden, die den Schutz von Schlafräumen durch die Festlegung von geeigneten baulichen Schallschutzmaßnahmen wie zum Beispiel Doppelfassaden, verglaste Vorbauten, besondere Fensterkonstruktionen oder vergleichbare Maß-

nahmen zur Erreichung eines Innenraumpegels von kleiner 30 dB (A) bei teilgeöffnetem Fenster während der Nachtzeit gewährleistet. Um die gut erreichbare Lage der Magistrale und die direkt daran angrenzenden Stadtbereiche für die Standortentwicklung zu nutzen, ist es gerechtfertigt, das Schutzziel der ungestörten Nachtruhe mittels der Festlegung eines Innenraumpegels für Schlafräume durch bauliche Schallschutzmaßnahmen zu erreichen. Von dieser Festsetzung sind jedoch Wohnungen, die über eine lärmabgewandte Seite verfügen und mindestens die Hälfte der Schlafräume zu dieser lärmabgewandten Seite angeordnet sind, ausgenommen. Letzteres trifft insbesondere auf den südlichen Änderungsbereich zu. Dort sind Wohn- und Schlafräume zur lärmabgewandten Gebäudeseite zu orientieren. Da jedoch eine nutzergerechte Grundrissgestaltung bei Anordnung aller Schlaf- und Wohnräume an der lärmabgewandten Gebäudeseite schwierig sein kann, werden ausnahmsweise eine Orientierung von Schlaf- und/oder Wohnräumen an der lärmzugewandten Gebäudeseite zugelassen, soweit in Schlafräumen durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen ein Innenraumpegel von 30 dB(A) nachts bei teilgeöffnetem Fenster erreicht werden kann.

Im nördlichen Änderungsbereich wurde im Ergebnis der Prüfung eine alle Belange abwägende Entscheidung getroffen, die an Stelle der Lösung durch Grundrissorientierung auf Maßnahmen abstellt, die eine ausreichende Nachtruhe in den Schlafräumen ermöglicht. Da die ermittelten Lärmpegel sich knapp oberhalb der Schwelle der Gesundheitsgefährdung befinden, sollen entlang der Wandsbeker Zollstraße als Hauptlärmquelle Schlafräume durch bauliche und vergleichbare Maßnahmen eine ausreichende Nachtruhe gewährleisten. Sofern Schlafräume einer zur Wandsbeker Zollstraße orientierten Wohnung nicht zu dieser Hauptlärmquelle ausgerichtet sind, soll mindestens ein Wohnraum einer Wohnung zur Wandsbeker Zollstraße verglaste Vorbauten oder vergleichbare Maßnahmen vor den entsprechenden Fenstern vorweisen. Im rückwärtigen Bereich der nördlichen Änderungsbereiche (in der Anlage mit (y) bezeichnet) kann davon ausgegangen werden, dass durch die Abschirmwirkung einer Bebauung entlang der Wandsbeker Zollstraße geringe Lärmkonflikte zu erwarten sind.

Auch wenn im nördlichen Änderungsbereich gesunde Wohnverhältnisse auch durch Grundrissorganisationen, indem alle Wohn- und Schlafräume oder zumindest alle Schlafräume ausschließlich lärmabgewandt angeordnet oder durch passive Schallschutzmaßnahmen vor allen (lärmzugewandten) zu öffnenden Fenstern von Aufenthaltsräumen erreicht werden können, führen diese Lösungen im Ergebnis dazu, dass weniger öffentlich geförderter Wohnraum realisiert werden kann.

Die Tatsache jedoch, dass je zu der Wandsbeker Zollstraße als Hauptlärmquelle ausgerichtete Wohnung zumindest über einen Schlaf-/Wohnraum mit verglasten Vorbau oder vergleichbaren Maßnahmen vor dem Fenster verfügt, lässt sich ein Wohnen entlang einer verkehrsgünstigen Magistrale vertreten.

Sofern Außenbereiche, wie Balkone oder Terrassen für Wohnungen vorgesehen werden, wird ein Zielwert von kleiner 65 dB(A) am Tag angestrebt. Daher sind bei Werten ab 65 dB(A) tagsüber zusätzliche Regelungen für die Außenbereiche erforderlich. Vorgesehene Außenbereiche sind daher möglichst zur lärmabgewandten Seite zu orientieren.

Daher wird folgt festgesetzt:

In den urbanen Gebieten ist in Schlafräumen, sofern diese nicht zur lärmabgewandten Gebäudeseite orientiert sind, durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen wie z.B. Doppelfassaden, verglaste Vorbauten (z.B. verglaste Loggien, Wintergärten), besondere Fenster-konstruktionen 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.

Entlang der Wandsbeker Zollstraße ist vor mindestens einem Fenster der Wohn/Schlafräume einer Wohnung bauliche Schallschutzmaßnahmen in Form von verglasten Vorbauten (z.B. verglaste Loggien, Wintergärten) oder vergleichbare Maßnahmen vorzusehen.

Für einen Außenbereich einer Wohnung ist entweder durch Orientierung an lärmabgewandten Gebäudeseiten oder durch bauliche Schallschutzmaßnahmen wie z.B. 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 (z) bezeichneten Flächen sind Wohn- und Schlafräume zur lärmabgewandten Gebäudeseite zu orientieren. Wohn-/Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen. Ausnahmen von Satz 1 können zugelassen werden, wenn mindestens die Hälfte der Schlafräume einer Wohnung den lärmabgewandten Gebäudeseiten zugeordnet wird. (§ 1 Nummer 8.1. der 2. Änderungsverordnung)

5.3.2. Luftschadstoffe

Im Februar 2023 wurde für die Planänderungsgebiete eine Luftschadstoffuntersuchung erstellt, in der die prognostizierten Luftschadstoffbelastungen (Stickstoffdioxid NO₂ sowie die Feinstaubkomponenten PM₁₀ und PM_{2,5}) 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.

5.3.3. 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 B-Plans Wandsbek 56 eine deutliche Überschreitung des für die Beurteilung von urbanen Gebieten gemäß Anhang 7 TA Luft 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 Immissionswert 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 Geruchsimmisionsbeiträge verursachen. 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.

5.3.4. Klimaschutz

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplans wird den Erfordernissen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung nach § 1 Absatz 5 und § 1a Absatz 5 BauGB im Grundsatz bereits Rechnung getragen. Zu den Erfordernissen des Klimaschutzes und zum Entgegenwirken gegen den Klimawandel tragen die extensive Dachbegrünung und Fassadenbegrünung, mit denen durch Biomassebildung der die CO₂-Bilanz verbessert werden kann, bei.

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.

5.3.5. 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 2. Juni 2021 (BGBl. I S. 1295, 1296) 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.“ (§ 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.

5.4. Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege

5.4.1. 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 Dachflächen 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.

5.4.2. 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 raschen 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)

5.5. Artenschutz

Im nördlichen Änderungsbereich wird durch das geltende Planrecht eine weitgehende Versiegelung ermöglicht. Im Bestand befinden sich auf den in der Änderungszeichnung mit „(x)“ bezeichneten Flächen zurzeit Ruderalflächen, welche im Rahmen geplanter Bauvorhaben in Anspruch genommen werden. Hierbei ist zu beachten, dass der Artenschutz ggfls. im Rahmen des Genehmigungsverfahrens zu prüfen ist, was bei dem genehmigten Bauvorhaben bereits erfolgt ist und bei dem beantragten Bauvorhaben im Rahmen der Genehmigung erfolgen wird. Daher wird auch für diesen Teilbereich ein Artenschutzgutachten nicht als erforderlich erachtet, zumal eine Bebaubarkeit derzeit bereits gegeben ist. Unüberwindbare Hindernisse des Artenschutzes sind nicht absehbar.

Im rückwärtigen Bereich (auf den in der Änderungszeichnung mit „(y)“ gekennzeichneten Flächen) des nördlichen Änderungsbereichs sowie im südlichen Planänderungsbereich („(z)“) ist aufgrund des bereits bestehenden Baubestands und Versiegelungsgrads, nicht davon auszugehen, dass Belange des Artenschutzes betroffen sind. Auf eine artenschutzfachliche Begutachtung der Planänderungsbereiche wurde daher verzichtet. Es gelten weiterhin im Falle entsprechender Tatbestände die artenschutzrechtlichen Verpflichtungen (siehe oben und 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.