

Mai 2024



**Freie und Hansestadt Hamburg
Bezirksamt Wandsbek
Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung**

Bebauungsplanverfahren Wandsbek 56 (2.Änderung)

hier: Beteiligung gemäß § 3 Absatz 2 BauGB vom 28.02.2024 bis 28.03.2024

Abwägung der von der Öffentlichkeit eingereichten Stellungnahmen gemäß § 1 Absatz 7 des Baugesetzbuchs

Im Rahmen der Veröffentlichung nach § 3 Abs. 2 BauGB sind 3 Bürger:innenstellungnahmen eingegangen.

Nr	Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit	Abwägungsvorschläge des Bezirksamts
1.	Rechtsanwalt für Bürger:in 1 (eingegangen am 20.03.2024)	
1.1.	<p> [REDACTED] Betriebsgrundstück Neumann-Reichardt-Str. 36; Bebauungsplan Wandsbek 56, 2. Änderung hier: Stellungnahme in der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB Sehr geehrte Damen und Herren, wir vertreten anwaltlich die Interessen der [REDACTED] [REDACTED] Mieterin des Grundstücks Neumann-Reichardt-Straße 36. Auf uns lautende Vollmacht liegt bei. Namens und in Vollmacht unserer Mandantin erheben wir gegen die zur Öffentlichkeitsbeteiligung ausgelegte 2. Änderung des Bebauungsplans Wandsbek 56 Einwendungen. </p>	<p>Die Vorbemerkung wird zur Kenntnis genommen.</p>
1.2.	<p>Der Betrieb unserer Mandantin befindet sich in der Neumann-Reichardt-Str. 36 im Geltungsbereich des Bebauungsplans Wandsbek 56 und unmittelbar gegenüber dem südlichen Änderungsbereich an der Neumann-Reichardt-Straße. Das Grundstück ist seit 1989 als Kerngebiet ausgewiesen. Der Betrieb wird am Standort bereits länger, nämlich seit 1974 im wesentlichen auf der Grundlage einer der [REDACTED] in den 1950er Jahren erteilten Genehmigung für die Härtereierzeugung mit Lagerung der zu bearbeitenden Teile betrieben. Nach der Betriebsübernahme wurden einige Um- und Einbauten (zusätzliche Härteanlagen) genehmigt.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Die betreffende Belegenheit befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans Wandsbek 56 und liegt innerhalb eines festgesetzten Kerngebietes. Die Immissionsrichtwerte für den Beurteilungspegel für Kerngebiete betragen 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts.</p> <p>Da davon auszugehen ist, dass der Betrieb die zulässigen Richtwerte einhält und gemäß der im Rahmen der gutachterlichen Untersuchung eingereichten Betriebsstellungnahme</p>

Nr	Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit	Abwägungsvorschläge des Bezirksamts
	<p>Von dem Betrieb gehen Lärmemissionen aus, die unter anderem durch Bewegungen auf den Freiflächen des Betriebsgrundstücks und Lärmabstrahlungen aus der Halle resultieren. Jene hat insbesondere eine ältere Bausubstanz und muss infolge der bei der Stahlhärtung entstehenden Temperaturen von 40 – 45 Grad Celsius dauerhaft offen gehalten werden. Eine nähere Betriebsbeschreibung wurde der LAIRM Consult GmbH im Rahmen dieses Planungsverfahrens mit Schreiben vom 23. Juni 2023 übermittelt.</p> <p>Das Betriebsgelände ist ausschließlich von Gewerbegebietsausweisungen umgeben. Einschränkungen der Betriebszeiten oder der Emissionsgrenzwerte fanden bislang nicht statt.</p> <p>Durch die Planung wird die rechtliche Situation unserer Mandantin massiv verschlechtert. Während sie ihren Betrieb bislang so gestalten konnte, dass an den ihrem Betriebsgelände gegenüberliegenden Gebäuden die Lärmrichtwerte nach Ziffer 6.1 TA Lärm für Gewerbegebiete eingehalten werden, also ein Dauerschallpegel von tags 65 dB(A) und nachts 50 dB(A), liegen die Grenzwerte nach der Planung mit 63 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts um zwei bzw. fünf dB(A) niedriger. Diese Planung wird sich als rechtswidrig und damit unwirksam erweisen.</p> <p>Die Konflikte, die dadurch entstehen, wohngeeignete und mischgenutzte urbane Gebiete in eine nahezu ausschließlich gewerblich geprägte städtebauliche Kulisse zu setzen, sind offensichtlich und treten auch in der Begründung der Planänderung deutlich zutage.</p>	<p>eine immissionsschutzrechtliche Verträglichkeit im Bestand festgestellt worden ist, sind die von dem Betrieb ausgehenden Lärmemissionen durch entsprechend geeignete flächenbezogene Schalleistungspegel hinreichend ermittelt. Infolgedessen sind keine neu entstehenden immissionsschutzrechtlichen Konflikte mit dem Änderungsgebiet, welches nun als urbanes Gebiet (MU) festgesetzt werden soll, zu erwarten. Der geltende Immissionsrichtwert tags für urbane Gebiete liegt zudem 3 dB(A) oberhalb dem Immissionsrichtwert tags für Kerngebiete. Im Nachtzeitraum entspricht der für urbane Gebiete geltende Immissionsrichtwert nachts dem für Kerngebiete.</p> <p>Für den angenommenen Fall einer erhöhten Emission der (nur) nach Norden emittierenden Quellen wurde im Rahmen der Schalltechnischen Untersuchung als Ausgangsbasis zur sicheren Seite den Berechnungen ein flächenbezogener immissionswirksamer Schalleistungspegel für Gewerbegebiete gemäß Hamburger Leitfaden verwendet.</p> <p>Laut gutachterlicher Einschätzung wird davon ausgegangen, dass eine detaillierte Betrachtung des Betriebes auf Basis der nachträglich vorgelegten Betriebsbeschreibung zu keinen Änderungen der immissionsschutzrechtlichen Aussagen führen wird.</p> <p>Somit ist die Lärmsituation ausreichend ermittelt und bewertet.</p> <p>Die Bebauungsplanänderung verfolgt das Bestreben, die planungsrechtliche Grundlage für eine sinnvolle bauliche Wei-</p>

Nr	Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit	Abwägungsvorschläge des Bezirksamts
		<p>terentwicklung des südlichen Änderungsbereichs zu schaffen, die der besonderen Situation zwischen zwei sensiblen Nutzungen – nämlich der dort aus Gründerzeit bestehenden, bestandgeschützten Wohnbebauung als Teil eines Erhaltungsbereichs und den angrenzenden Gewerbebetrieben – Rechnung trägt. Dies geschieht unter der Maßgabe, dass sowohl der Wohn- als auch der Gewerbebestand gesichert und eine vorhandene bzw. mögliche „Gemengelage“ planerisch bewältigt wird.</p> <p>Das überplante Gewerbegebiet im südlichen Änderungsbereich weist bereits jetzt einen sehr hohen Wohnanteil auf, sodass die städtebauliche Kulisse keineswegs nur durch Gewerbe geprägt ist.</p>
1.3.	<p>I. Keine Erforderlichkeit der Planung im südlichen Teilbereich</p> <p>Für die Überplanung des südlichen Teilbereichs als urbanes Gebiet dürfte es schon an der nach § 1 Abs. 3 BauGB vorausgesetzten städtebaulichen Erforderlichkeit fehlen, da die mit einem urbanen Gebiet einhergehende Nutzungsmischung planerisch weder gewollt ist, noch nach den getroffenen Festsetzungen ernsthaft ermöglicht wird.</p> <p>Nach § 2 Nr. 16 des Planentwurfs sind auf den mit „(z)“ bezeichneten Flächen, also im südlichen Teilbereich der Planung, 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.</p> <p>Die Planbegründung führt dazu aus, dass das städtebauliche Ziel sei, die vorhandene Nutzungsmischung von Wohnen und Gewerbe zu erhalten,</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Die städtebauliche Erforderlichkeit bestimmt sich nach der planerischen Konzeption. Hierzu gehört u.a., die schon vorhandene Nutzungsmischung aufgrund real eingetretener und absehbarer Entwicklungen zu sichern und zu stärken.</p> <p>Durch die beabsichtigte Feinjustierung, in den Erdgeschossbereichen nur nicht wesentlich störende gewerbliche Nutzungen sowie Räume für die Ausübung freier Berufe zuzulassen, soll die vorhandene Nutzungsmischung gebietsverträglich weiterentwickelt werden. Im Hinblick auf den bereits bestehenden Anteil gewerblicher Flächen ist eine derartige Gliederung der Nutzung sinnvoll und für die anvisierte Ordnung und Entwicklung erforderlich. Insofern wird die Verdrängung der bereits zulässigen gewerblichen Flächen durch andere mög-</p>

Nr	Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit	Abwägungsvorschläge des Bezirksamts
	<p>Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplans Wandsbek 56, Ziffer 5.1.1 (S.12 f.).</p> <p>Eine von dem Bestand stark abweichende Nutzung wird aufgrund der Erhaltungsverordnung Wandsbek I, die die bestehenden Wohnhäuser erfasst – zurecht – auch nicht für möglich gehalten,</p> <p>Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplans Wandsbek 56, Ziffer 1 (S. 3).</p> <p>Wörtlich heißt es:</p> <p>„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.“</p> <p>Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplans Wandsbek 56, Ziffer 5.1.1 (S.13.).</p> <p>Der Erhalt der bestehenden Struktur und die Erfüllung der Zweckbestimmung des urbanen Gebiets schließen sich allerdings gegenseitig aus.</p> <p>Nach § 6a Abs. 1 S. 1 BauNVO dienen urbane Gebiete dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Zwar muss die Nutzungsmischung nach § 6a Abs. 1 S. 2 BauNVO nicht gleichgewichtig sein, jedoch ist gerade diese Mischung</p>	<p>liche Nutzungen verhindert und eine Ansiedlung von Betrieben im Erdgeschoss mit u.a. guter Anlieferungsmöglichkeit geschaffen. Zudem kann durch die beabsichtigten gewerblichen Nutzungen im Erdgeschossbereich eine für urbane Gebiete typische belebte Fußgängerzone ermöglicht werden. Diese Regelungsgrundlage ist in erster Linie für im urbanen Gebiet zulässige Neubauvorhaben relevant. Dadurch kann der Gebietscharakter auch zukünftig erhalten bleiben.</p> <p>Die Zweckbestimmung des Baugebiets wird darüber hinaus durch die weiterhin gegebene Zulässigkeit von sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen gewahrt. Denn in einem Urbanen Gebiet ist nach §6a Absatz 1 Satz 2 BauNVO keine Gleichgewichtigkeit der Nutzungen erforderlich. Demnach kann der Anteil der Wohnnutzung oder der gewerblichen Nutzung auch (deutlich) überwiegen.</p> <p>Zudem wird auf den am 28. September 2017 von der Fachkommission Städtebau der Bauministerkonferenz beschlossenen Muster Einführungserlass zum Gesetz der Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt und zu weiteren Änderungen des Baugesetzbuches (BauGBÄndG 2017 – Mustererlass) verwiesen. Dort wird ausgeführt, dass § 6a Absatz 1 Satz 1 BauNVO zwei statt drei Arten von Hauptnutzungen unterscheidet: zum einen das Wohnen, zum anderen („sowie“) nicht wesentlich störendes Gewerbe, ergänzt durch soziale, kulturelle und andere Einrichtungen.</p>

Nr	Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit	Abwägungsvorschläge des Bezirksamts
	<p>das Charakteristikum des urbanen Gebiets. Das heißt, dass außer Wohnen und Gewerbe auch soziale, kulturelle und andere Einrichtungen den Gebietscharakter prägen (müssen),</p> <p>vgl. VGH Mannheim, Urteil vom 4. Mai 2022 – 5 S 1864/19 –, Rn. 70, juris.</p> <p>Er ermöglicht sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen allerdings ausschließlich in den ersten Obergeschossen der bestehenden Wohngebäude, von deren weiterem Bestand mit den auf die Wohnnutzung zugeschnittenen Nutzungseinheiten er aufgrund der städtebaulichen Erhaltungsverordnung selber ausgeht.</p> <p>Dass sich in den Bestandswohnungen der ersten Obergeschosse in einem nennenswerten Umfang soziale und kulturelle Einrichtungen ansiedeln werden, die mittel- oder langfristig die Nutzungsmischung des urbanen Gebiets begründen können, erscheint unrealistisch. Schon das Spektrum überhaupt denkbarer kleinteiliger sozialer und kultureller Nutzungen ist äußerst gering.</p> <p>Sowohl einer gewerblichen, als auch erste recht der Ansiedlung sozialer und kultureller Nutzungen wird rechtlich in aller Regel auch der Wohnraumschutz entgegenstehen. Die nach § 10 HmbWoSchG für jede baurechtliche Nutzungsänderung in den ersten Obergeschossen der Bestandsgebäude erforderliche Schaffung von Ersatzwohnraum gleichen Umfangs dürfte gerade den hier nur denkbaren kleinteiligen, wirtschaftlich regelmäßig wohl wenig lukrativen kulturellen und sozialen Nutzungen faktisch entgegenstehen.</p> <p>Tatsächlich will der Plangeber insbesondere die vorhandene Wohnnutzung planungsrechtlich absichern. Die Ausweisung als urbanes Gebiet</p>	

Nr	Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit	Abwägungsvorschläge des Bezirksamts
	<p>wurde hier ersichtlich nur gewählt, weil eine Ausweisung eines allgemeinen Wohngebiets aus immissionsschutzrechtlichen Gründen ausscheidet und eine gleichgewichtige Nutzungsmischung zwischen Wohnen und Gewerbe, wie sie das Mischgebiet erfordert, ebenfalls weder angestrebt wird, noch realistisch erscheint. Sie erweist sich damit als planerischer Etikettenschwindel.</p>	
1.4.	<p>II. Unzureichende Gewerbelärbetrachtung im südlichen Teilbereich Die Lärmbetrachtung des südlichen Teilbereichs weist mehrere Fehler auf, die schon jeder für sich genommen zur Unwirksamkeit einer auf dieser Basis beschlossenen Planung führen.</p> <p>1. Ermittlungsdefizit hinsichtlich der Quellen des Gewerbelärms Die tatsächlich von dem Betrieb unserer Mandantin und den anderen Betrieben des Gewerbeparks Neumann-Reichardt-Straße auf das Plangebiet einwirkenden Emissionen wurden nicht ermittelt und/oder sind, soweit sie vorlagen, in die Ermittlung nicht eingeflossen.</p> <p>Die Ermittlung der Gewerbelärmimmissionen der gewerblich genutzten Flächen außerhalb des Planbereichs erfolgt über den Ansatz von flächenbezogenen Schalleistungspegeln Lw" (bezogen auf eine Grundfläche von 1 m),</p> <p>Schalltechnische Untersuchung, Ziffer 4.1.4, 4.2 (S. 12 ff.).</p> <p>Zu den konkreten Betrieben wird teilweise ausgeführt, Betriebsbeschreibungen lägen nicht vor,</p> <p>Schalltechnische Untersuchung, Ziffer 4.1.4, 4.2 (S. 12 f.),</p> <p>Der Betrieb unserer Mandantin wird bei diesen Aussagen nicht erwähnt. Sie hat den ihr von dem Schallgutachter übersandten tabellarischen</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Mit den pauschalen Emissionsansätzen wird den Empfehlungen des Hamburger Leitfadens „Lärm in der Bauleitplanung“ 2010 gefolgt. Es wird aufgrund des gewählten Ansatzes das grundsätzliche Emissionspotential abgebildet und dem Betrieb sowie dem zu Grunde zu legenden Störgrad ausreichend Rechnung getragen.</p> <p>Siehe auch Punkt 1.2.</p>

Nr	Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit	Abwägungsvorschläge des Bezirksamts
	<p>Fragebogen mit der Überschrift „Betriebsbeschreibung“ ausgefüllt und, um eine textliche Stellungnahme ergänzt, mit Datum vom 19. Juni 2023 zurückgesandt. Offenbar wurde dies nicht zur Kenntnis genommen, oder ihm wurde keine Relevanz beigemessen. Dies wäre entweder ein partieller Ermittlungsausfall, oder ein partielles Ermittlungsdefizit, das hier auch unmittelbar ergebnisrelevant sein kann.</p> <p>Die konkrete Betrachtung kann nicht der Einfachheit halber durch einen flächenbezogenen Ansatz ersetzt werden, wie aktueller Rechtsprechung ohne weiteres zu entnehmen ist:</p> <p>„[...] die rechnerische Prognose von Immissionen durch schon bestehende baulichen Nutzungen setzt grundsätzlich zumindest die Kenntnis der Art dieser bestehenden Nutzungen und deren Emissionen voraus. Diese Kenntnis ist im Fall bestehender Gewerbebetriebe grundsätzlich auch nicht etwa durch einen Ansatz der Grundstücke dieser Betriebe als (fiktives) Gewerbegebiet zu ersetzen, denn bestehende Betriebe können (rechtmäßigerweise) auch zu erheblichen Belästigungen führen, mit denen sie in einem Gewerbegebiet unzulässig wären. Erforderlich ist grundsätzlich vielmehr eine Betrachtung der konkret vorhandenen (genehmigten) Nutzungen und des von ihnen ausgehenden Lärms. Davon dürfte auch Nr. 5.2.3 der DIN 18005 ausgehen. Dies zeigt sich daran, dass es in Nr. 5.2.3 der DIN 18005 (a.E.) heißt: „Vor der Ausweisung neuer schutzbedürftiger Gebiete im Einwirkungsbereich bestehender Industrie- und Gewerbegebiet sind die erforderlichen Abstände aus den dort vorhandenen oder noch zulässigen Schallemissionen zu ermitteln.“ Zudem setzt Nr. 5.2.3 der DIN 18005 eine Ermittlung der konkreten baulichen Nutzung auch insoweit voraus, als die Norm die Höhe des anzusetzenden flächenbezogenen Schalleistungspegels an die Zuordnung der jeweiligen Nutzungen zu einer bestimmten Gebietsart - Gewerbe- oder Industriegebiet – anknüpft [...]“,</p>	

Nr	Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit	Abwägungsvorschläge des Bezirksamts
	<p>VGH Mannheim, Urteil vom 4. Mai 2022 – 5 S 1864/19 –, Rn. 64, juris.</p> <p>Sollte das Ausfüllen des zur Verfügung gestellten Fragebogens für die sachgerechte Betrachtung unzureichend gewesen sein, ist es Aufgabe des Lärmgutachters, erneut Kontakt aufzunehmen und die für die Betrachtung noch erforderlichen Informationen zu erfragen. Unsere Mandantin hat in ihrem Anschreiben ausdrücklich klargestellt, für Rückfragen zur Verfügung zu stehen. Solche haben sie nicht erreicht.</p>	
1.5.	<p>2. Keine Ermittlung von Spitzenpegeln</p> <p>Eine Ermittlung der Lärmspitzen, die nach Ziffer 6.1 TA Lärm die Immissionsrichtwerte am Tage um nicht mehr als 30 dB(A) und in der Nacht um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten dürfen, fand nicht statt. Hierin liegt ein potentiell ergebnisrelevantes Ermittlungsdefizit.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Die erforderlichen Mindestabstände zur Einhaltung des zulässigen Spitzenpegels sind in der Tabelle 6 der schalltechnischen Untersuchung (Kap. 4.3.4. Spitzenpegel, S.17f, Schalltechnische Untersuchung zur 2. Änderung des Bebauungsplans) zusammengestellt. Im Ergebnis sind Überschreitungen nicht zu befürchten.</p>
1.6.	<p>3. Unzureichende Auswahl an Immissionsorten</p> <p>Die Auswahl der Immissionsorte ist unzureichend. Die maßgeblichen Immissionsorte für Gewerbelärm liegen nach Anhang A 1.3 zur TA Lärm bei bebauten Flächen 0,5 m außerhalb vor der Mitte des geöffneten Fensters des vom Geräusch am stärksten betroffenen schutzbedürftigen Raumes. Hier genügt es für die zur Neumann-Reichardt-Straße ausgerichteten Wohngebäude nicht, mit dem IO 2 eine einzige vertikale Fensterreihe von EG bis 3. OG am Gebäude Von-Bargen-Straße 46 zu betrachten. Die Gebäude Neumann-Reichardt-Straße 35 und Von-Bargen-Straße 46 haben zusammen 11 solcher vertikalen Fensterreihen. Das Gebäude Von-Bargen-Straße 46 hat zudem drei zur Neumann-Reichardt-Straße ausgerichtete Balkone.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Der Beurteilungspegel der zu erwartenden Lärmsituation innerhalb des südlichen Teilbereiches des Plangeltungsbereiches wurden sowohl tags als auch nachts ermittelt und in Form von Rasterlärmkarten bei freier Schallausbreitung und mit Gebäuden dargestellt. Ergänzend wurden an exemplarischen Immissionsorten der schutzbedürftigen Nutzungen ebenfalls die Beurteilungspegel tags und nachts ermittelt. Damit ist die mögliche Immissionssituationen auf Ebene der Bauleitplanung hinreichend abgebildet. Eine Auswahl sämtlicher denkbarer Immissionsorte ist für die Gesamtbeurteilung nicht erforderlich.</p>

Nr	Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit	Abwägungsvorschläge des Bezirksamts
	<p>Bei allen Fenstern dürfte es sich der optischen Ausgestaltung nach zu urteilen um Fenster von schutzbedürftigen Wohnräumen handeln. Die Fenster des Gebäudes Neumann-Reichardt-Straße 35 liegen zu den lärmrelevanten Außenflächen des Betriebes und auch zu der lärmabstrahlenden Halle unserer Mandantin dabei räumlich etwas näher, als der ausgewählte IO 2. Richtwertüberschreitungen werden durch die angestellten Ermittlungen nicht ausgeschlossen.</p>	
1.7.	<p>4. Unzureichende Konfliktbewältigung durch die Schallschutzfestsetzungen des Bebauungsplans</p> <p>Die Schallschutzfestsetzungen der beabsichtigten Planänderung lösen die durch die Planung aufgeworfenen Konflikte aus mehreren Gründen nicht:</p> <p>Die Festsetzung § 2 Nr. 2 Abs. 2 ist auf Schlafräume begrenzt und bewältigt den Konflikt für alle anderen schutzbedürftigen Räume schon gegenständlich nicht.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Es wird angenommen, dass sich die Stellungnahme auf § 1 Nummer 8.1. der 2. Änderungsverordnung bezieht. Zudem wird angemerkt, dass die festgesetzten Regelungen zum Schallschutz nicht isoliert zu beurteilen sind, sondern in Kombination zu anderen, ergänzenden Schallschutzfestsetzungen in der Verordnung der 2. Änderung des Bebauungsplans Wandsbek 56. So sind etwa auf den in der Anlage mit (x) bezeichneten Flächen vor den Fenstern von Wohnräume bauliche Schallschutzmaßnahmen oder vergleichbare Maßnahmen vorzusehen, sofern an der zu dieser Gebäudeseite orientierten Wohnräume Pegel von 70 dB(A) am Tag erreicht oder überschritten wird.</p> <p>Insbesondere ist der gesunde Schlaf Schutzgut, jedoch gelten auch für andere Aufenthaltsräume baurechtliche schalltechnische Anforderungen, die in Hochbau zu berücksichtigen sind.</p> <p>Im südlichen Änderungsgebiet, in der Anlage mit (z) bezeichneten Fläche, sind gemäß dem Schallschutzgutachten keine Überschreitungen des für urbane Gebiete geltenden Immissionsrichtwertes tags festzustellen. Daher ist eine</p>

Nr	Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit	Abwägungsvorschläge des Bezirksamts
		<p>Festsetzung für andere schutzbedürftige Räume, wie Wohnräume, die gewöhnlich im Tagzeitraum genutzt werden, nicht erforderlich.</p> <p>Es sind keine unbewältigten lärmtechnischen Konfliktlagen ersichtlich.</p>
1.8.	<p>Die Festsetzung § 2 Nr. 2 Abs. 2 stellt auf Innenraumpegel ab, deren Einhaltung im Rahmen der TA Lärm allein nicht ausreicht. Der insoweit einzig maßgebliche Immissionsort befindet sich 0,5 m außerhalb des geöffneten Fensters.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Ein Abstellen auf den Innenraumpegel anstatt des Außenlärmpegels ist zulässig. Das Verwaltungsgericht (VG) Hamburg (Beschluss vom 06.09.2013, - 7 E 1236/12) hat die Innenraumpegellösung auf Grundlage einer Festsetzung eines Bebauungsplans für zulässig erachtet. Das VG Hamburg vertritt die Auffassung, dass eine Festsetzung im Bebauungsplan über passiven Schallschutz zur Erreichung eines Innenraumpegels zur Konfliktlösung geeignet sei. Sie sei im Allgemeinen auch zulässig nach § 9 Absatz 1 Nr. 24 BauGB, da sie gleichzeitig Schallschutz wie auch eine akustische Kontaktmöglichkeit zur Außenwelt sichere. Die Regelung "0,5 m außerhalb vor der Mitte des geöffneten Fensters" der TA Lärm stelle lediglich eine messtechnische Vorgabe zur Vermeidung von verzerrenden Effekten dar. Außerdem könne die TA Lärm als Verwaltungsvorschrift nicht derart tief in die städtebauliche Gestaltungshoheit der Gemeinde eingreifen. Zudem besage die Messvorschrift auch nicht, dass technischer Fortschritt, der für die Bewohnerinnen und Bewohner die Schalldämmung mit der Öffnungsmöglichkeit verbindet, unbeachtlich zu bleiben habe.</p>

Nr	Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit	Abwägungsvorschläge des Bezirksamts
		<p>Der Hamburger Lärmleitfaden sieht entsprechend vor, das Nacht-Schutzziel der TA Lärm mittels Festlegung eines maximalen Innenraumpegels anstelle der Außenpegelbetrachtung für Schlafräume, zu erreichen.</p> <p>„[...] Das Prinzip des baulichen Schallschutzes zur Realisierung von max. 30 dB(A) schafft höhere Wohnqualität gegenüber der jetzigen gebietsabhängigen Regelung unterschiedlicher maßgeblicher Außenpegel und bietet den Gemeinden ein höheres Maß an Planungs- und Gestaltungsfreiheit.“ (vgl. Hamburger Leitfaden Lärm in der Bauleitplanung 2010, S.59)</p> <p>Mittels der getroffenen Festsetzungen wird somit ein ausreichender Schutz vor Gewerbelärmeinwirkung erreicht und werden gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt.</p>
1.9.	<p>Die Festsetzung § 2 Nr. 2 Abs. 3, die vorgibt, bauliche Schallschutzmaßnahmen wie z.B. verglaste Vorbauten mit teilgeöffneten Bauteilen vorzusehen, ist gegenständlich nicht geeignet, eine Einhaltung der Tagewerte sicherzustellen, weil sie nur den Schutz von Außenwohnbereichen regelt, während eine Pegelüberschreitung tatsächlich die Wohnräume an sich betrifft.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Im südlichen Änderungsbereich wird der Immissionsrichtwert tags für das urbane Gebiet eingehalten. Mit der Festsetzung soll nicht die Einhaltung der Tageswerte für Wohnräume sichergestellt werden, sondern die der Außenwohnbereiche.</p> <p>Siehe dazu auch Punkt 1.7.</p>
1.10.	<p>Die in Festsetzung § 2 Nr. 2 Abs. 3 vorgesehenen Schallschutzmaßnahmen werden sich aller Voraussicht nach als in der Umsetzung rechtlich unmöglich erweisen, da die Gebäude Neumann-Reichardt-Straße 35 und Von-Bargen-Straße 46 i. S. d. § 172 Abs. 1 S. 1 Nr. 1, Abs. 3</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Obgleich sich die Festsetzung auf den bereits vorhandenen Bestand nicht unmittelbar auswirken, sind künftig für den Fall</p>

Nr	Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit	Abwägungsvorschläge des Bezirksamts
	<p>BauGB das Ortsbild prägen und jenes durch gläserne Vorbauten beeinträchtigt würde. Die Festsetzung der Schallschutzmaßnahme gewährt keinen erhaltungsrechtlichen Genehmigungsanspruch.</p>	<p>einer möglichen Neu- und Umplanung die baulichen Schallschutz Maßnahmen entsprechend umzusetzen.</p> <p>Die städtebauliche Erhaltungsverordnung bewirkt kein generelles „Bau- bzw. Abbruchverbot“, sondern regelt lediglich den Genehmigungsvorbehalt für Vorhaben. Demnach dürfen Genehmigungen zum Rückbau, Änderung oder zur Nutzungsänderung nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestaltung oder das Landschaftsbild prägt. Daher ist die Zulässigkeit von Maßnahmen an Gebäuden im Bereich des Erhaltungsgebiets Wandsbek I im Einzelfall zu beurteilen und nicht schon im Vorfeld auszuschließen. Dies betrifft auch konkrete Maßnahmen zum Schallschutz.</p>
1.11.	<p>5. Fehlende Berücksichtigung der Betriebs- und Erweiterungsinteressen unserer Mandantin</p> <p>Unsere Mandantin als Mieterin des Betriebsgeländes wird durch die Planung in ihrem Recht am eingerichteten und ausgeübten Gewerbebetrieb betroffen. Dieses schützt den konkreten Bestand an Rechten und Gütern,</p> <p>BVerfG, Urteil vom 10. Juni 2009 – 1 BvR 706/08 – Rn. 218.</p> <p>Angesichts der fehlenden exakten Lärmbetrachtung wird schon dieser Bestand nicht gesichert, da die nachträgliche Feststellung einer Überschreitung an den Bestandsgebäuden einen Anspruch auf immissionschutzrechtliches Einschreiten gegenüber den emittierenden Betrieben nach sich ziehen kann. Die Annahme der Planbegründung, dass</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Die Lärmtechnische Untersuchung der umliegenden Gewerbebetriebe für das südliche bisherige Gewerbegebiet, welches auf MU umgestellt werden soll, prognostiziert im Ergebnis eine vergleichsweise geringe Überschreitung des nächtlichen Immissionsrichtwertes für Urbane Gebiete in Höhe von 45 dB(A) an fünf Immissionsorten. Entsprechend der Teilpegelanalyse im Anhang A.2.6.6 werden die rechnerischen Immissionsrichtwertüberschreitungen aber nicht von den im Detail untersuchten Betrieben verursacht, sondern von den umliegenden Gewerbe- und Industriegebieten (Flächenquelle: TF9 u. TF10), für die pauschale flächenbezogene Emissionsansätze gewählt worden sind.</p>

Nr	Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit	Abwägungsvorschläge des Bezirksamts
	<p>„keine derzeit bestehenden Betriebe in ihrer aktuellen Nutzung eingeschränkt werden“,</p> <p>Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplans Wandsbek 56, Ziffer 5.1.1 (S.19),</p> <p>wird gerade nicht sichergestellt und kann damit nicht Abwägungsgrundlage sein. Abwägungsrelevant nach § 1 Abs. 7 BauGB sind zudem auch Erweiterungsinteressen. Soweit unsere Mandantin – oder ein anderer ansässiger Gewerbebetrieb – Erweiterungen beabsichtigt, ist die Einhaltung der Immissionsrichtwerte an den Bestandsgebäuden Neumann-Reichardt-Straße 35 und Von-Bargen-Straße 46 durch den jeweiligen Betrieb sicherzustellen.</p> <p>Auch geringe lärmrelevante Erweiterungen sind damit nur noch genehmigungsfähig, wenn die flächenbezogenen Pegel tatsächlich durch den Bestand noch nicht erreicht werden. Da die tatsächliche Lärmsituation dem Plangeber offensichtlich nicht bekannt ist, ist ihm auch insoweit nicht bekannt, wie groß sein Eingriff in die Rechte der Gewerbetreibenden und Eigentümer ist, was sich als weiterer Abwägungsfehler erweist.</p> <p>Ob eine Lösung etwaiger Konflikte auf der Genehmigungsebene möglich sein wird, ist offen; die Lösbarkeit allerdings für die Verlagerung rechtliche Voraussetzung. Selbst in dem Fall, dass Erweiterungen noch möglich sein sollten, wird den zukünftigen Antragstellern zum Nachweis ein Ermittlungsaufwand aufgebürdet, der dem Plangeber selber offenbar zu hoch war und von dem daher nicht vorherzusagen ist, ob er überhaupt erfolgreich geleistet werden kann.</p>	<p>Darüber hinaus ist nach allgemeiner Erfahrung davon auszugehen, dass die flächenbezogenen Emissionsansätze das reale Emissionsverhalten der Gewerbe- und Industrieflächen überschätzen. Mit den pauschalen Emissionsansätzen, die den Empfehlungen der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) sowie denen des Leitfadens Lärm in der Bauleitplanung 2010 folgen, wird vielmehr das grundsätzliche Emissionspotential abgebildet.</p> <p>Konkrete Betriebserweiterungspläne liegen dem Bezirk nicht vor.</p> <p>Siehe auch Punkt 1.2.</p> <p>Somit ist die Lärmsituation ausreichend ermittelt und bewertet. Eine durch die Planung ausgelöste beachtliche Einschränkung des gegenständigen Betriebes ist demzufolge nicht zu erwarten.</p>
1.12.	<p>III. Fehlende Gesamtlärbetrachtung in beiden Teilgebieten</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Aufgrund der geplanten Umstellung von Kerngebiet zu urbanem Gebiet im nördlichen Änderungsbereich sinkt die</p>

Nr	Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit	Abwägungsvorschläge des Bezirksamts
	<p>Die Planung basiert auf der Annahme, dass im nördlichen Teilgebiet allein durch den Verkehrslärm die Schwelle der Gesundheitsgefährdung bereits erreicht wird und die Belastung im südlichen Teilbereich knapp darunter liegt,</p> <p>Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplans Wandsbek 56, Ziffer 5.5.1 (S.17 f.).</p> <p>Die auch von der Planbegründung genannten Werte des verfassungsrechtlich kritischen Bereichs liegen nach der derzeitigen Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts insoweit in Wohngebieten bei einem Beurteilungspegel von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts, wobei der 9. Senat des Bundesverwaltungsgerichts diese Werte für die grundrechtliche Zumutbarkeitsschwelle zuletzt in Zweifel gezogen und erwogen hat, die Grenzwerte nicht höher als 67 dB(A) tags und 57 dB(A) nachts in allgemeinen Wohngebieten bzw. 69 dB(A) tags und 59 dB(A) nachts in Kern-, Dorf- und Mischgebieten anzusetzen,</p> <p>vgl. OVG Hamburg, Urteil vom 12. Mai 2021 – 1 Bf 492/19 –, Rn. 170 f., juris m. w.N.</p> <p>Soweit sich dies durchsetzt, wäre für das urbane Gebiet derselbe Maßstab anzulegen. Die schon nach der „konservativen“ Rechtsprechung vorliegend erforderliche Gesamtlärbetrachtung wurde nicht vorgenommen.</p> <p>Es kann auch nicht davon ausgegangen werden, dass die Planung oberhalb solcher Werte zur Stärkung der Wohnnutzung allein aufgrund des allgemeinen Magistralenkonzepts und des allgemeinen Wohnraumbedarfs,</p> <p>Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplans Wandsbek 56, Ziffer 1 (S. 3), Ziffer 5.1.1 (S. 11),</p>	<p>Schutzwürdigkeit des Plangebiets. Der Immissionsrichtwert tags für urbane Gebiete liegt 3 dB(A) oberhalb des Immissionsrichtwertes tags für Kerngebiete. Im Nachtzeitraum entspricht der für urbane Gebiete geltende Immissionsrichtwert dem für Kerngebiete. Da davon ausgegangen wird, dass die angrenzenden Gewerbebetriebe ihren Betrieb rechtskonform führen und kerngebietsverträgliche Emissionsrichtwerte einhalten, kann von einer weitergehenden Untersuchung des Gewerbelärms abgesehen werden.</p> <p>Eine Gesamtsummiering von Gewerbelärm und Verkehrslärm im südlichen Änderungsgebiet ist wegen unterschiedlicher Regelwerke nicht zulässig (vgl. BayVGH, U.v. 4.8.2015 – 15 N 12.2124 – juris Rn. 35; VGH BW, U.v. 19.10.2011 – 3 S 942/10 – juris Rn. 52; vgl. auch DIN 18005-1, Beiblatt 1 Nr. 1.2).</p> <p>Auch wird der Gesamtlärm voraussichtlich nicht deutlich höher liegen, da die jeweiligen Lärmquellen einen unterschiedlichen räumlichen Schwerpunkt haben.</p>

Nr	Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit	Abwägungsvorschläge des Bezirksamts
	gerechtfertigt werden kann. Die Förderung allgemeiner stadtwweiter Ziele rechtfertigt nicht der Verwirklichung auf der konkret ungeeigneten Flächen. Gerade der Bezirk Wandsbek hält diese Position in seinem anderen aktuellen Planungsverfahren Rahlstedt 78 / Volksdorf 25 mit dem Ziel der aktiven Beschränkung der zusätzlichen Wohnraumschaffung hoch.	
Nr.	Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit	Abwägungsvorschläge des Bezirksamts
2.	Projektentwickler für Bürger:in 2 (eingegangen am 27.03.2024)	
2.1.	<p>Stellungnahme zum Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans Wandsbek 56</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>in Vertretung für Eigentümer der Grundstücke Von-Bargen-Str. 5 (Flurstück 1664, [REDACTED]) und Von-Bargen-Str. 7/Fenglerstr. 9 (Flurstücke 1882 und 3982, [REDACTED] + Efftingestraße</p> <p>wird zum Bebauungsplanentwurf Wandsbek 56, 2. Änderung (hier speziell die an der Wandsbeker Zollstraße anliegende überplante Fläche), wie folgt Stellung genommen:</p>	Die Vorbemerkung wird zur Kenntnis genommen.
2.2.	<p>I. Sachverhalt</p> <p>Seit dem Jahr 2020, als der Planentwurf erstmals vorgestellt wurde, hat sich die maßgebliche Sachlage in verschiedenster Hinsicht erheblich verändert. Dieses muss bei der anstehenden Planfestsetzung berücksichtigt werden.</p>	Der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Nr	Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit	Abwägungsvorschläge des Bezirksamts
	<ul style="list-style-type: none"> - Die bis heute durch zwei Handwerksbetriebe genutzten Grundstücke Von-Bargen-Str. 5 und 7 (■■■■■) stehen mittlerweile zum Verkauf. Die dortige Bausubstanz ist überwiegend älter und recht ungeordnet. Eine Neubebauung ist damit möglich und sinnvoll. - Für das nördlich davon liegende Grundstück an der Wandsbeker Zollstraße (künftig wohl Nr. 110, ■■■■■) gibt es zwar einen fertigen Bauantrag aus dem Jahr 2018 für die Errichtung eines straßenparallelen Riegels mit 59 Wohnungen, es gibt aber aufgrund von Problemen mit der bestehenden Ausweisung als Kerngebiet (dies lässt dort keine weitere Wohnnutzung zu) keine Baugenehmigung und entsprechend keinen Bau. Schon aus Gründen des Schutzes vor Straßenlärm dürfte es mittlerweile aber auch erforderlich sein, den Baukörper so stark umzuplanen, dass dies die angestrebte konkrete Nutzung des Gebäudes nachhaltig betrifft. Der bisherige Bauantrag dürfte so nicht mehr gestellt werden. - Das ebenfalls im Plangebiet liegende Grundstück Wandsbeker Zollstraße 100 (■■■■■) ist mittlerweile mit einem Gebäude (Wohn- und Geschäftshaus mit weit überwiegender Wohnnutzung) überbaut, dessen Baugenehmigung allerdings noch nicht rechtskräftig ist, weil eine unmittelbaren Nachbarin (Pultuskier, Von-Bargen-Straße 6 - 8) auf der Grundlage des noch geltenden Planrechts ihren Gebietserhaltungsanspruch geltend gemacht hat. - In unmittelbarer Nachbarschaft des Plangebiets (insbesondere Effttingestraße 17, vormals Moschee) ist im Dezember 2022 der 	

Nr	Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit	Abwägungsvorschläge des Bezirksamts
	<p>neue Bebauungsplans Wandsbek 83 erlassen worden, der dort bei einer MU-Ausweisung eine geschlossene, 18 m hohe Bebauung entlang der Straße vorsieht. Nördlich davon gilt noch der 1998 erlassene Bebauung Wandsbek 70, der ebenfalls eine straßenparallele, geschlossene Bebauung mit 4-6 Vollgeschossen erlaubt.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Der Bedarf an oftmals kleinen, jedenfalls aber günstigen Sozialwohnungen hat in den letzten Jahren weiter erheblich zugenommen, sodass der Schaffung solcher Unterkünfte eine überragende Bedeutung zukommt. Der Bedarf an Büroflächen und vergleichbaren Gewerbeflächen dürfte hingegen derzeit in Hamburg gedeckt sein, wie ein merklicher Leerstand belegt. 	
2.3.	<p>2. Konsequenzen für den festzustellenden Plan</p> <ul style="list-style-type: none"> - Für die Grundstücke zwischen der Wandsbeker Zollstraße, der Effttingstraße, der Fenglerstraße und der Von-Bargen-Straße ist jetzt zeitnah eine einheitliche Bebauung möglich und sinnvoll (sog. Von-Bargen-Karree). Alle Grundstücke im Karree haben zusammen eine Grundfläche von fast 2.500 m². Es ergäbe sich ein ungefähr rechteckiges Grundstück mit einer Kantenlänge von etwas über 50 m mal (gemittelt) 45 m, das völlig neue Bebauungsmöglichkeiten schafft. - Bereits Erwägungen zum Schutz vor Straßenlärm von der stark befahrenen Wandsbeker Zollstraße legen es nahe, die Grundstücke des Karrees nicht mit zwei parallelen Riegeln zu bebauen, sondern eine Blockbebauung zu wählen, die straßenseitig weitgehend geschlossen ist und in der Mitte einen ruhigen Innenhof schafft. 	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Bereits der bestehende Bebauungsplan Wandsbek 56 trifft Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksflächen mittels Baugrenzen, welche fast das gesamte nördliche Änderungsfläche erfasst. Die Änderung oder Aufhebung der Baugrenzen ist nicht Gegenstand der 2. Änderung und erscheint städtebaulich auch nicht erforderlich.</p>

Nr	Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit	Abwägungsvorschläge des Bezirksamts
2.4.	<ul style="list-style-type: none"> - Der neue Bebauungsplan sollte deshalb die Möglichkeit eröffnen, dass die drei Grundstücke des Karrees durch Zukauf vereinigt werden und ein einziger Baukörper errichtet wird, der im Wesentlichen der Wohnraumversorgung insoweit bedürftiger Bevölkerungskreise durch [REDACTED] dient, und zudem auch Nutzungen ermöglicht, die hiermit harmonieren, dort nachgefragt werden und die Infrastruktur vor Ort verbessern. Die Nutzungsmöglichkeiten der südlichen Hälfte der Karrees durch Dritte wären voraussichtlich durch die unmittelbare Nachbarschaft des von [REDACTED] beabsichtigten Wohnprojekts deutlich eingeengt, was die Verkäuflichkeit der Grundstücke von [REDACTED] erheblich einschränken würde. Insbesondere auch eine im Planentwurf angedachte gewerbliche Nutzung weiterhin durch Handwerksbetriebe oder vielleicht auch durch Ladengeschäfte dürfte gerade auf diesen hinterliegenden Grundstücken, die fortan in den oberen Etagen der neuen Gebäude zum Wohnen genutzt werden sollen, nicht realistisch sein. 	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Die Möglichkeit einer Vereinigung von Grundstücken ist durch den Bebauungsplan nicht ausgeschlossen. Es obliegt den Grundstückseigentümern, die Flurstücke zu einem gemeinsamen Grundstück zu vereinigen.</p> <p>Es wird angenommen, dass sich die Bezeichnung „südliche Hälfte der Karrees“ auf die Flurstücke 1884, 1882 und 3982 bezieht. Eine durch die Planung ausgelöste negative Auswirkung auf diese Flächen ist nicht zu erwarten. Denn bereits im geltenden Planrecht wird für den nördlichen Änderungsbe- reich ein Kerngebiet mit zwingend sechsgeschossiger Bau- weise festgesetzt. Eine Änderung dieser Geschossigkeit ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanänderungsverfahrens und erscheint städtebaulich auch nicht erforderlich. Zudem müssen regelhaft die nach Hamburgischer Bauordnung er- forderlichen Abstandsflächen eingehalten werden.</p> <p>Ferner wird keine „hinterliegende“ Lage des Grundstücks durch den Bebauungsplan ausgelöst, zumal die bestehende gewerbliche Nutzung sich nicht an der Belegenheit Wands- beker Zollstraße orientiert.</p>
2.5.	<ul style="list-style-type: none"> - Auch für den Fall, dass lediglich die beiden südlichen Grundstü- cke vereinigt werden können, weil [REDACTED] sich weiterhin auf die Nutzung des bisherigen nördlichen Grundstücks beschrän- ken will oder muss, ist eine Blockbebauung vorzugswürdig. Dazu muss eine geschlossene Bebauung innerhalb des Kar- rees erlaubt werden, die aus Rettungsgründen eine Durch- 	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Der bestehende Bebauungsplan setzt für die mit x gekenn- zeichneten Flächen überwiegend eine geschlossene Bau- weise fest. Hintergrund dieser Festsetzung war die planungs- rechtliche Sicherung der vorgesehenen Straßenüberbauung</p>

Nr	Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit	Abwägungsvorschläge des Bezirksamts
	<p>fahrtsmöglichkeit in den Innenhof, die beiden Grundstückshälften dient, vorsieht. Eine solche geschlossene Bebauung fügt sich gut in die Umgebungen ein, insbesondere auch angesichts der auf der anderen Seite der schmalen Efftingestraße geplanten Baukörper, die ebenfalls geschlossen konzipiert sind (Bebauungspläne Wandsbek 70 und 83).</p> <ul style="list-style-type: none"> - Durch eine einheitliche Blockbebauung erledigt sich auch das Problem, dass auf dem Grundstück von [REDACTED] derzeit ein dingliches Recht des südlich belegenen Grundstücks ([REDACTED]) liegt, da dessen Zufahrt zum Werkstattgebäude auf dem Nordgrundstück liegt. 	<p>der Von-Bargen-Straße. Zwischenzeitlich ist eine Überbauung nicht mehr vorgesehen und somit eine geschlossene Bauweise an der Stelle entbehrlich. In den mit y gekennzeichneten Flächen ist angesichts der städtebaulichen Struktur eine geschlossene Bauweise nicht zwingend erforderlich.</p>
2.6.	<ul style="list-style-type: none"> - Gleiches gilt für das Problem, dass der bisherige Bauantrag von [REDACTED] wahrscheinlich in klagefähige Nachbarrechte des südlich belegenen Grundstücks ([REDACTED]) eingreifen würde, weil die Abstandsflächen nicht gewahrt sind. 	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Konkrete Bauvorlagen, die im Zuge von Genehmigungsverfahren geprüft werden, sind nicht Inhalt des Bebauungsplanverfahrens.</p>
2.7.	<ul style="list-style-type: none"> - Unter dem Gesichtspunkt einer einheitlichen Bebauung des Karrees liegt es nahe, die zulässige Geschosshöhe auf dem südlichen Teil des Karrees (im Planentwurf y) dem nördlichen Teil (x) anzupassen und nicht auf 4 Vollgeschosse zu begrenzen. Gerade diese südliche Fläche ist für eine Wohnbebauung besonders wertvoll, da sie auf der lärmabgewandten Seite des Karrees liegt und deshalb den Bau von vielen stark benötigten kleinen Wohnungen erlaubt, deren Schlafräume dann auch zur Straße zeigen können, ohne dass es besonderer baulicher Schutzmaßnahmen bedarf. Deshalb sollte gerade im südlichen Bereich die Geschosshöhe nicht reduziert werden, sondern ebenfalls auf 18 Meter Höhe ausgelegt werden. 	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Aus städtebaulichen Gründen ist es beabsichtigt die zulässige Geschosshöhe innerhalb des mit y gekennzeichneten Flächen auf 4 statt 2 Geschosse zu erhöhen. Ziel ist es dabei, ausgehend von der Magistrale einen städtebaulichen Übergang in Richtung der Gewerbeflächen zu schaffen, für die entlang der Von-Bargen-Straße und Efftingestraße ebenfalls 4 Geschosse als Höchstmaß festgesetzt sind.</p>

Nr	Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit	Abwägungsvorschläge des Bezirksamts
	<p>Diese harmoniert auch mit dem südlich anschließenden Gewerbegebiet, das seit langem als viergeschossig ausgewiesen ist und teilweise Gebäude ganz erheblicher Höhe aufweist. Es ist nicht ersichtlich, weshalb der Übergang von der Sechsgeschossigkeit an der Wandsbeker Zollstraße zur Viergeschossigkeit bereits innerhalb des Karrees erfolgen muss. Vielmehr bietet sich dafür als Grenze die Fenglerstraße an.</p> <p>Entsprechend sollten auch die weiteren Ausweisungen für die südliche Hälfte des Karrees (y) den Ausweisungen im nördlichen Bereich (x) angepasst werden, insbesondere auch im Hinblick auf Abstandsflächen zur Straße. Je weiter der Baukörper an die öffentlichen Wege angrenzen darf, desto größer kann der ruhige Innenhofsein.</p>	
2.8.	<p>- Der Ausschluss einer Wohnnutzung im Erdgeschoss ist sicherlich auch aus der Sicht der künftigen Nutzer sinnvoll. Ob die Ausweisung als MU-Gebiet aber tatsächlich verlangt, dass über das Erdgeschoss hinaus eine Wohnnutzung ausgeschlossen sein muss, sollte überprüft werden. Eine sinnvolle Nutzung des I. Obergeschosses für andere als Wohnzwecken in einem überwiegend zum Wohnen genutzten Gebäude drängt sich nicht auf. Bisher ist auch keine Rechtsprechung bekannt, die klärt, in welchem Verhältnis die verschiedenen Nutzungen in einem MU-Gebiet stehen müssen. In Kommentierungen wird nur vertreten, dass eine Nutzung nicht lediglich völlig untergeordnet sein darf. Sollte eine Nutzung des gesamten Erdgeschosses im Karree zu anderen als Wohnzwecken nicht bereits für die erforderliche Mischnutzung ausreichen, sollte die Wohnnutzung jedenfalls nicht im sonnigen und ruhigen südlichen Teil (y) weiter eingegrenzt werden, sondern auf der lärmbelasteten Nordseite (x).</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Der bestehende Bebauungsplan setzt für die Fläche derzeit eine Zwei-Geschossigkeit als Höchstmaß fest. Um den bereits vorhandenen Anteil von möglichen Gewerbeflächen zu sichern, sind Wohnnutzungen bei zukünftiger zulässiger 4 Geschossigkeit erst ab dem 2.OG zulässig. Entsprechend lässt die Planänderung eine verträgliche Aufstockung oder auch Neubau zu, ohne potenzielle Gewerbeflächen zu verdrängen.</p>

Nr	Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit	Abwägungsvorschläge des Bezirksamts
	<p>Die auch für das I. Obergeschoss vorgesehene zwingende Nutzung für gewerbliche, soziale oder kulturelle Zwecke im südlichen Bereich (y) sollte deshalb an die Straßenfront des an der Wandsbeker Zollstraße liegenden Gebäudeteils (x) verlegt werden, wenn sie erforderlich sein sollte.</p>	
2.9.	<p>3. Weitere Erwägungen zur Rechtmäßigkeit des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Wandsbek 56, 2. Änderung</p> <p>Um eine Angreifbarkeit des neuen Plans zu vermeiden, sollte zudem Folgendes erwogen werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Möglicherweise ist im Hinblick auf die GFZ eine stärkere Auseinandersetzung mit § 17 BauNVO erforderlich, der bei einer MU-Ausweisungen eine GFZ von 3,0 als Orientierungswert vorsieht. Zwar kann von einem Orientierungswert abgewichen werden. Bei einer GRZ von 0,8 ist dieser Orientierungswert aber schon bei 4 Vollgeschossen überschritten. Hier sollen an der Wandsbeker Zollstraße 6 2/3 Geschosse ermöglicht werden, was rechnerisch einer GFZ von etwa 5,3 entspräche. Es empfiehlt sich, in der Planbegründung diese ganz erhebliche Überschreitung des Orientierungswertes als gesehenes und gewichtetes Problem zu kennzeichnen. 	<p>Der Stellungnahme wird gefolgt.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass für die Berechnung der theoretisch realisierbaren Geschossflächenzahl (GFZ) nicht (immer) die gesamte Grundfläche herangezogen wird, da zu dieser auch nicht zu berücksichtigende Flächen wie Terrassen oder Balkone zählen.</p> <p>Auf der in der Anlage mit (x) bezeichneten Fläche kommt es durch die Umstellung von Kerngebiet in Urbanes Gebiet zu keiner Änderung der für das Gebiet maßgeblichen Orientierungswerte. In diesem Bereich setzt bereits der geltende Bebauungsplan keine Geschossflächenzahl (GFZ) fest, diese ergibt sich somit rechnerisch. Für Kerngebiete und Urbane Gebiete ist 3,0 als Orientierungswert gemäß § 17 BauNVO vorgesehen. Daher ist die Überschreitung nicht durch die neue Planung ausgelöst. Dennoch werden mit der gegenständigen Bebauungsplanänderung Wohnungen nunmehr allgemein zugelassen.</p> <p>Mit der gegenständigen Bebauungsplanänderung wird die geltende GFZ für den in der Anlage mit (Y) bezeichneten Bereich aufgehoben. Und angesichts der Erhöhung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß hier die Orientierungswerte einer rechnerischen GFZ geringfügig überschritten.</p>

Nr	Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit	Abwägungsvorschläge des Bezirksamts
		<p>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.</p> <p>Die Umstellung des Baugebietes in MU und der geplanten Erhöhung der Vollgeschosse in einem Teilbereich 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.</p> <p>Durch die im Bebauungsplan ermöglichte Überschreitungen der in § 17 festgelegten Orientierungswerte für die GFZ sind keine Beeinträchtigungen oder</p> <p>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.</p>

Nr	Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit	Abwägungsvorschläge des Bezirksamts
		<p>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.</p> <p>Ebenso sind durch die gegenständliche Bebauungsplanänderung zusätzlich mögliche Geschossfläche nachteilige Umweltauswirkungen nicht zu erwarten. Bereits das geltende Planrecht ermöglicht eine überwiegende Versiegelung, die gegenständliche 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.</p> <p>Die Begründung wird um die Ausführungen zur Überschreitung der Orientierungswerte gemäß §17 BauNVO entsprechend ergänzt.</p>
2.10.	<p>- Für die Grundstücke [REDACTED] (y) ist bisher vorgesehen, dass das I. Obergeschoss nicht zu Wohnzwecken genutzt werden kann. Es ist fraglich, ob eine solche Ausweisung den Vorgaben von § 6a Abs. 4 BauNVO entspricht. Für das Erdgeschoss ist diese sicherlich möglich (§ 6a Abs. 4 Nr. I BauNVO).</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Die Festsetzung beruht auf §1 Abs. 7 und 8 BauNVO. Mit der getroffenen Festsetzung soll eine Aufstockung durch Woh-</p>

Nr	Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit	Abwägungsvorschläge des Bezirksamts
	<p>Für die Obergeschosse dürfte hingegen nur ein Privileg einer Wohnnutzung oder einer gewerblichen Nutzung vorgesehen werden, nicht hingegen der Ausschluss einer Wohnnutzung (§ 6a Abs. 4 Nr. 2 -4 BauNVO, insbesondere Nr. 4).</p>	<p>nungsbau – ggf. auch Neubau – ermöglicht werden, ohne jedoch das vorhandene gewerbliche Potential in seiner Nutzung einzuschränken. Daher ist es gerechtfertigt eine Wohnnutzung erst ab dem 2. OG zuzulassen, da durch eine in allen Geschossen zulässige Wohnnutzung eine Verdrängung der gewerblichen Nutzungen zu befürchten wäre.</p> <p>Siehe dazu auch Punkt 2.8.</p>
3.	Bürger:in 3 (eingegangen am 29.02.2024)	
3.1.	<p>nachfolgend zum heutigen Termin in Ihrem Hause, senden wir Ihnen vereinbarungsgemäß unsere erste Stellungnahme wie folgt:</p> <p><u>Gesprächsnotiz</u></p> <p><u>Gespräch am 29.2.2024 mit der Stadtplanung Wandsbek [REDACTED], über den gerade ausgelegten Bebauungsplan Wandsbek 56, 2. Änderung, im Hinblick auf die Flurstücke 1884, 1882 und 3982 (Y-Ausweisung)</u></p> <p>Gefragt wird, welches Vorhaben genau Gegenstand des bisher nicht beschiedenen Bauantrags von [REDACTED] im Hinblick auf das nördlich gelegene Flurstück 3981 ist. Dies kann jedoch als bauordnungsrechtliches Thema von der Stadtplanung nicht beantwortet werden.</p> <p>Die Stadtplanung wird darauf hingewiesen, dass die aktuellen Nutzer der Flurstücke 1884, 1882 und 3982 aus verschiedenen Gründen eine Aufgabe ihrer Betriebe an diesem Standort erwägen. Für die Zukunft dürfte in einem plangemäßen Neubau eine Nutzung von Flächen zum Beispiel als Tischlerei, Klempnerei oder Glaserei kaum in Betracht kommen, wenn gleichzeitig darüber mindestens 2 2/3 Etagen zu Wohnzwecken genutzt werden, da derartige Gewerbe wegen der zu</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Die „Gesprächsnotiz“ gibt die Auffassungen bzw. das Verständnis der Stellungnehmenden Person wider.</p> <p>Bereits das geltende Planrecht lässt u.a. eine gewerbliche Nutzung mit einer zulässigen Geschossigkeit von zwei Vollgeschossen im Kerngebiet zu. Es obliegt den Eigentümern, die planungsrechtlich zulässige Bebauung nach Art und Maß der Nutzung auszuschöpfen. Hierzu gehört es auch, bei zum einen ggf. gemischt genutzten Gebäude auf die Einhaltung eines gebietsverträglichen Störgrades durch die jeweiligen Nutzungen zu achten, was nach allgemeiner Erfahrung ohne weiteres möglich ist.</p> <p>Siehe dazu auch die Punkte 2.4, 2.8 und 2.10.</p>

Nr	Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit	Abwägungsvorschläge des Bezirksamts
	<p>erwartenden Lärmemissionen mit den Wohnzwecken nicht verträglich sind und auch nicht leise ausgeübt werden können. Klassische Handwerksbetriebe würden auch eine Nutzung von derartigen Neubauetagen als Werkstatt aus kaufmännischen Gesichtspunkten eher nicht in Betracht ziehen. Es bliebe deshalb wohl nur eine Nutzung für anderweitige, nicht dem reinen Wohnen dienende Zwecke.</p> <p>Auch das geplante Verbot, die 1. Etage über dem Erdgeschoss zum Wohnen zu nutzen, dürfte für eine angemessene Verwertung der Grundstücke äußerst nachteilig sein. Gewerbe nutzen in aller Regel nur die Etage, die direkt von der Straße erreichbar ist. Büroflächen gibt es in Hamburg mehr als genug, sodass bei dieser Ausweisung keine Nachfrage für den 1. Stock bestehen dürfte.</p>	
3.2.	<p>Weiterverfolgt werden sollte die jetzt durch die Verkaufsabsicht wieder gegebenen Möglichkeit, ein Karree zu bauen, das von der Wandsbeker Zollstraße bis zur Fengerstraße reicht. Hierdurch würde sich ein ruhiger Innenhof ergeben. Insbesondere auch für diesen Fall sollte das ganze Karree, also auch die mit y bezeichnete Fläche, in gleicher Weise bebaut werden dürfen, also sechsgeschossig statt nur viergeschossig und überall ohne Grenzabstände zum Nachbargrundstück und zur Straßenfläche, damit der gesamte Freiraum von 20 % dem Innenhof zugeschlagen werden kann.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Siehe dazu Punkte 2.3., 2.5. und 2.6.</p>
3.3.	<p>Welche Ziele [REDACTED] derzeit im Hinblick auf die Bebauung des nördlich angrenzenden Flurstücks 3981 genau verfolgt, soll weiter ermittelt werden.</p> <p>Weiterer Vortrag unsererseits zu diesem Bebauungsplanentwurf bleibt ausdrücklich binnen der gesetzlichen Frist (bis 28.3.2024) vorbehalten.</p> <p>29.2.2024</p> <p>[REDACTED]</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Siehe dazu Punkt 2.6.</p> <p>Der Terminwunsch wird an die zuständige Bauprüfungsabteilung weitergeleitet.</p>

Nr	Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit	Abwägungsvorschläge des Bezirksamts
	<p>Und danken für den Hinweis auf die hier maßgebliche BNVO</p> <p>hiermit bitten wir um Bearbeitung, hilfsweise um Weiterleitung an die zuständige Abteilung.</p> <p>PS: wir warten immer noch auf einen Termin bei [REDACTED] zur Akteneinsichtnahme nach dem Transparenzgesetz....Nachbarschaftseinreden und Bauantrag [REDACTED] (ca. 6 -7 Jahre alt).</p>	