

Begründung zum

Bebauungsplan-Entwurf Wandsbek 81

Verfahrensstand: vor öffentlicher Auslegung

Entwurf, Stand: April 2017

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass der Planung	3
2	Grundlagen und Verfahrensablauf	4
3	Planerische Rahmenbedingungen	4
3.1	Raumordnung und Landesplanung	4
3.1.1	Flächennutzungsplan	4
3.1.2	Landschaftsprogramm	4
3.2	Rechtlich beachtliche Rahmenbedingungen	5
3.3	Planerisch beachtliche Rahmenbedingungen	6
3.3.1	Bezirkliches Wohnungsbauprogramm	6
3.3.2	Gutachten zur Qualifizierung des Wandse-Grünzugs.....	6
3.3.3	Fachtechnische Untersuchungen und Gutachten.....	6
3.4	Angaben zum Bestand	8
4	Planinhalt und Abwägung	10
4.1	Städtebauliches Konzept	10
4.2	Mischgebiete	11
4.2.1	Art der baulichen Nutzung.....	11
4.2.2	Maß der baulichen Nutzung	13
4.2.3	Baugrenzen	15
4.2.4	Baugestalterische Festsetzungen	16
4.3	Verkehrsflächen	17
4.4	Geh- und Leitungsrechte.....	17
4.5	Technischer Umweltschutz (Lärm).....	17
4.5.1	Lärmschutz.....	17
4.5.2	Bodenbelastungen	19
4.6	Oberflächenentwässerung	21
4.7	Grünflächen.....	22
4.7.1	Öffentliche Grünfläche	22
4.7.2	Private Grünfläche.....	23
4.8	Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege	23
4.8.1	Baumschutz.....	23
4.8.2	Naturschutzrelevante Begrünungsmaßnahmen	24
4.8.3	Maßnahmen zum Grundwasserschutz	26
4.8.4	Maßnahmen zum Schutz besonders und streng geschützter Arten.....	27
4.9	Naturschutzfachliche Gesamtbetrachtung	28
4.10	Nachrichtliche Übernahmen	29
5	Maßnahmen zur Verwirklichung	29
6	Aufhebung bestehender Pläne	30

7	Flächen- und Kostenangaben	30
7.1	Flächenangaben	30
7.2	Kostenangaben	30

1 Anlass der Planung

Die Planungsbegünstigte beabsichtigt das eigene, zurzeit vollständig gewerblich genutzte Grundstück östlich der Wandsbeker Königstraße (Flurstück 3612 der Gemarkung Wandsbek) und das benachbarte, derzeit noch im Eigentum der Freien und Hansestadt Hamburg sich befindende Grundstück (Flurstück 3713), teilweise einer wohnbaulichen Entwicklung zuzuführen. Dabei soll der Stammsitz des ansässigen Handelsunternehmens als Hauptsitz der Verwaltung und als Schulungszentrum am Standort erhalten bleiben. Die Lagerhaltung in den Hallen im Osten des Plangebietes wird noch für eine gewisse Zeit am Standort verbleiben. Nach deren Verlagerung an einen anderen Standort kann auf diesen Flächen neben einem Anbau sowie einer Gebäudeaufstockung der Firmenzentrale weiterer Wohnungsbau in einem zweiten Bauabschnitt errichtet werden.

In Anbetracht des aktuellen Wohnungsbedarfs sollen auf bisher als Gewerbegebiet festgesetzten Flächen östlich der Wandsbeker Königstraße, nördlich der Wandse durch den Bebauungsplan die Voraussetzungen für den Neubau von voraussichtlich etwa 150 Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau geschaffen werden. Gleichzeitig soll das bestehende Verwaltungsgebäude auf dem Grundstück der Planungsbegünstigten gesichert werden.

Der Senat der FHH hat in der Verordnung über die Absenkung der Kappungsgrenze bei Mieterhöhungen bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete nach § 558 Absatz 3 des Bürgerlichen Gesetzbuchs (Kappungsgrenzenverordnung) vom 30. Juli 2013 (HmbGVBl. S. 350) festgestellt, dass die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist. In der Mitteilung des Senats an die Bürgerschaft (Drucksache 20/8777 vom 30. Juli 2013) hat der Senat außerdem ausgeführt, dass ein Entfallen der Gefährdung in den nächsten Jahren nicht zu erwarten ist. Mit den mit diesem Bebauungsplan ermöglichten neuen Wohnungen kann ein bedeutsamer Beitrag zum Wohnungsbau im Bezirk Wandsbek geleistet werden. Vorgesehen ist im Rahmen der Realisierung des Wohnungsbaus ein Anteil von mindestens 30% öffentlich geförderten Wohnungen.

Durch den vorgesehenen Wohnungsbau wird das Wohnen in zentraler Lage und direkter Nachbarschaft zum Wandse-Grünzug möglich. Bereits das Gutachten zur Qualifizierung des Wandse-Grünzugs von 2010 enthält für den westlichen Teil des Plangebiets ein Bebauungskonzept.

In einem ausreichend breiten Streifen zwischen Wohnbebauung und der Wandse ist der Ausbau einer öffentlichen Grünanlage als Teil des Wandse-Wanderweges vorgesehen. Durch die Schaffung einer direkteren Wegeverbindung mit Anschluss an den bestehenden Wandse-Wanderweg östlich des Plangebietes wird der Wandsegrünzug in diesem Abschnitt entsprechend seiner Bedeutung als einer der Hauptgrünzüge des Bezirks gestärkt, sowie gestalterisch und funktional aufgewertet.

In das Plangebiet einbezogen ist auch das Grundstück Wandsbeker Königstraße 66 (Flurstück 3582). Für das bisher teilweise als Gewerbegebiet, teilweise als Wohngebiet festgesetzte, überwiegend von einem Installationsbetrieb genutzte Grundstück soll die vorhandene Nutzung in direkter Nachbarschaft zu Wohnnutzungen planungsrechtlich gesichert werden. Dabei soll die Nutzbarkeit des Wandse-Wanderweges bereits im Rahmen des ersten Bauabschnitts durch einen im östlichen Abschnitt provisorischen Ausbau ermöglicht werden.

Zum Anschluss der geplanten Grünanlage an den bestehenden Wandse-Wanderweg wird auch ein Teil des städtischen Flurstücks 3578 in das Plangebiet einbezogen.

2 Grundlagen und Verfahrensablauf

Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2415), zuletzt geändert am 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722, 1731). In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan bauordnungsrechtliche, naturschutzrechtliche Festsetzungen.

Der Bebauungsplan wird im Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Die Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren zur Innenentwicklung liegen vor, weil der Bebauungsplan der Nutzung einer Brachfläche und der teilweisen Umnutzung einer bisher gewerblich genutzten Fläche im Innenbereich zur Schaffung von Wohnraum dient. Bei einer Plangebietsgröße von 22.354 m² beträgt die geplante Grundfläche der Gebäude gemäß § 19 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548, 1551), in den Mischgebieten insgesamt ca. 5.200 m². Damit wird der in § 13a Absatz 1 Nummer 1 BauGB angegebene Schwellenwert von 20.000 m² unterschritten. Im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB wird auf eine Umweltprüfung, auf den Umweltbericht und auf die Anwendung der Eingriffsregelung verzichtet.

Für das im Bebauungsplan vorgesehene Bauvorhaben auf Teilen der Flurstücke 3612 und 3713 wird ein städtebaulicher Vertrag mit der Planungsbegünstigten geschlossen. Der Vertrag beinhaltet Regelungen zur Ausführung und zur Gestaltung des Vorhabens. Darüber hinaus regelt er die Erschließung der Grundstücke und die Übernahme der mit der Erschließung sowie mit der Grundstücksabtretung und Herrichtung des Wandse-Wanderwegs verbundenen Kosten durch die Planungsbegünstigte.

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss vom xx.xx.2015 (Amtl. Anz, S. xx) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung hat nach der Bekanntmachung vom 4. Juni 2013 (Amtl. Anz. S. 863) am 17. Juni 2013 stattgefunden. Die öffentliche Auslegung hat nach der Bekanntmachung vom xx.xx.xxxx (Amtl. Anz. S. xxxx) vom xx.xx.xxxx bis xx.xx.xxxx stattgefunden.

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. S. 485) mit seiner XXX. Änderung stellt für das Plangebiet „Wohnbauflächen“, Grünflächen“ und „Wasserflächen“ dar.

3.1.2 Landschaftsprogramm

Das Landschaftsprogramm Hamburg für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 (HmbGVBl. S. 363) stellt für das Plangebiet die Milieus „Etagenwohnen“ und die Wandse als „Gewässerlandschaft“ in einer „Parkanlage“ dar. Als milieuübergreifende Funktionen sind „Entwickeln des Landschaftsbildes“ und im Verlauf des Wandsegrünzuges „Landschaftsachse“ dargestellt.

Die Fachkarte Arten- und Biotopschutz zum Landschaftsprogramm stellt für das Plangebiet den Biotopentwicklungsraum Nr. 12 „städtisch geprägten Bereich mit teils geschlossener, teils offener Wohn- und sonstiger Bebauung mit mittlerem bis geringem Grünanteil“ dar. Die Wandse liegt im Biotopentwicklungsraum Nr. 3a „übrige Fließgewässer“ in Nr. 10a „Parkanlage“.

3.2 Rechtlich beachtliche Rahmenbedingungen

Bestehende Bebauungspläne

Für den Großteil des Plangebiets gilt bisher der Bebauungsplan Wandsbek 72 vom 15.03.2001 (HmbGVBl. S. 39). Als Art der Nutzung ist für den überwiegenden Teil des Plangebietes „Gewerbegebiet“ festgesetzt. Parallel zum Nordufer der Wandse ist ein 10 m breiter Schutzstreifen als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Für den nördlichen Teilbereich des Grundstücks Wandsbeker Königstraße 66 (Flurstück 3582) gilt nach Feststellung des Bebauungsplans Wandsbek 72 bisher weiterhin die Festsetzung des Durchführungsplans D 408 vom 28.10.1960 (HmbGVBl. S. 436), zuletzt geändert am 4. November 1993 (HmbGVBl. S. 494, 511, 513) als Wohngebiet.

Der südöstliche Bereich des Plangebietes ist im Durchführungsplan D 408 als Grün- und Erholungsfläche festgesetzt (Teil des Flurstücks 3578).

Altlastenverdächtige Flächen

Im Plangebiet sind nachfolgend aufgeführte Grundstücke gemäß Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert am 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474, 1491) im Fachinformationssystem Altlasten der Behörde für Umwelt und Energie eingetragen:

- Das Flurstück 3612 (Wandsbeker Königsstraße 62) ist durch zwei altlastverdächtige Flächen gekennzeichnet. Einmal komplett mit der Flächennummer 7038-056/00 und einmal teilflächig (zu etwa 2/3) mit der Flächennummer 7038-125/00.
- Das Flurstück 3713 (Wandsbeker Königstraße 64) ist als altlastverdächtige Fläche mit der Flächennummer 7038-031/00.
- Das Flurstück 3582 (Wandsbeker Königstraße 66) als altlastverdächtige Fläche mit der Flächennummer 7038-008/00.

Kampfmittelverdacht

Das Vorhandensein von Kampfmitteln innerhalb des Plangebiets kann nicht ausgeschlossen werden. Nach der „Verordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel“ (Kampfmittel-VO, vom 13. Dezember 2005 (HmbGVBl. S. 557), geändert am 8. Juli 2014 (HmbGVBl. S. 289) ist die Grundstückseigentümerin oder der Grundstückseigentümer oder, wenn diese bzw. dieser die Baumaßnahmen nicht selbst durchführt oder durchführen lässt, die Veranlasserin oder der Veranlasser des Eingriffs in den Baugrund nach Einwilligung der Grundstückseigentümerin bzw. des Grundstückseigentümers, verpflichtet vor Beginn baulicher Maßnahmen, die mit Eingriffen in den Baugrund verbunden sind, bei der zuständigen Behörde eine Auskunft einzuholen, ob für den betroffenen Baubereich ein konkreter Verdacht auf Kampfmittel besteht (§ 6 Abs. 1 Kampfmittel-VO).

Baumschutz

Für die im Plangebiet vorhandenen Bäume und Hecken gelten die Bestimmungen der Hamburgischen Baumschutzverordnung vom 17. September 1948 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 791-i), zuletzt geändert am 11. Mai 2010 (HmbGVBl. S. 350, 359, 369).

Gesetzlich geschützte Biotope

Bei dem innerhalb des Plangebiets befindlichen Gewässerlauf der Wandse handelt es sich um ein teilweise gesetzlich geschütztes Biotop gemäß § 30 Absatz 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 13. Oktober 2016 (BGBl. I S. 2258, 2348) , in Verbindung mit der Anlage Nummer 1.1 zu § 14 Absatz 1 Hamburgisches Gesetz zur Ausführung des Bundesnaturschutzge-

setzes (HmbBNatSchAG) vom 11. Mai 2010 (HmbGVBl. S. 350, 402), zuletzt geändert am 13. Mai 2014 (HmbGVBl. S. 167).

Wasserrecht

Der Süden des Plangebietes ist geprägt durch die Wandse, ein Gewässer II. Ordnung gemäß § 2 Hamburgisches Wassergesetz (HWaG) vom 29. März 2005 (HmbGVBl. S. 97), zuletzt geändert am 4. Dezember 2012 (HmbGVBl. S. 510, 519), in Verbindung mit dem Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert am 4. August 2016 (BGBl. I S. 1972). Entlang der Wandse ist gemäß § 54 HWaG, in Verbindung mit der „Verordnung über das Überschwemmungsgebiet der Wandse zwischen der Landesgrenze und der Maxstraße“ vom 19. August 1986 (HmbGVBl. S. 269), zuletzt geändert am 5. Oktober 2004 (HmbGVBl. S. 375, 376), ein Überschwemmungsgebiet ausgewiesen.

Städtebaulicher Vertrag

Zu dem Bebauungsplan wurde für die Flurstück 3612 und 3713 sowie dem innerhalb des Plangebiets gelegenen Teil des Flurstücks 3578 am XX.XX.XXXX ein städtebaulicher Vertrag geschlossen.

3.3 Planerisch beachtliche Rahmenbedingungen

3.3.1 Bezirkliches Wohnungsbauprogramm

Im „Vertrag für Hamburg - Wohnungsneubau“ vom 8. September 2016 zwischen den Bezirken und dem Senat wurde neben der Festlegung von Zielzahlen für die durchschnittlichen jährlichen Wohnungsbaugenehmigungen gleichzeitig vereinbart, dass die Bezirke eigene Wohnungsbauprogramme erarbeiten und diese jährlich aktualisieren.

Im Wandsbeker Wohnungsbauprogramm wird das Plangebiet bereits seit 2015 als Potenzialfläche für den Geschosswohnungsbau benannt.

3.3.2 Gutachten zur Qualifizierung des Wandse-Grünzugs

Das Anfang 2010 abgeschlossene Gutachten zur „Qualifizierung des Wandse-Grünzugs“ bearbeitet einen vom Mühlenteich bis zum Höltigbaum (Rahlstedt) reichenden Bereich; es zeigt Potenziale zur städtebaulich-landschaftsplanerischen Qualifizierung des Grünzuges auf.

Der Wandse-Grünzug verläuft bisher durch Bestandsbebauung (Von-Hein-Straße 28) unterbrochen südlich des Plangebiets. Durch die Entwicklung des Plangebietes u.a. für den Wohnungsbau bietet sich die Möglichkeit einer durchgehenden, straßenunabhängigen Wegeführung entlang des Nordufers. Das im Gutachten vorgesehene Baukonzept konnte auf das gesamte Plangebiet ausgeweitet werden.

3.3.3 Fachtechnische Untersuchungen und Gutachten

Städtebaulicher Funktionsplan

Für das Plangebiet liegt ein städtebaulicher Funktionsplan vor (Stand: Oktober 2015), der insbesondere die Gebäudestellung, die Geschossigkeit, die Erschließung, die Tiefgaragen, einen Nachweis der städtebaulichen Kennziffern, den Wandse-Wanderweg, die Feuerwehraufstellflächen sowie grünordnerische Ziele konkretisiert.

Erschließungskonzept

Für das Plangebiet liegt eine Straßenplanung für die gebietsinterne Erschließungsstraße sowie deren Anbindung an die Wandsbeker Königstraße vor (Stand: März 2015), die insbesondere die Fahrbahnflächen, die Flächen für den ruhenden Verkehr und die Gehwege konkretisiert. Die Planung kann in Abschnitten umgesetzt werden.

Oberflächenentwässerungskonzept

Für das Plangebiet liegt ein Oberflächenentwässerungskonzept vor (Stand: März 2015), das insbesondere die erforderlichen Rückhaltevolumina berechnet, die Ableitungsmengen definiert und das Leitungssystem der Entwässerung darstellt.

Freiraumplanung

Für das Plangebiet liegt eine qualifizierte Freiraumplanung inklusive Geländeschnitten im Bereich des geplanten Wandse-Wanderweges vor (Stand: Oktober 2015), die insbesondere die Entwicklung der öffentlichen Grünfläche, das Straßenbegleitgrün, die Gestaltung und Bepflanzung der privaten Freiflächen, den Nachweis der Kinderspielflächen und die Begrünung der Dachflächen konkretisiert.

Landschaftsplanerische Untersuchungen

Im Rahmen der landschaftsplanerischen Fachbeiträge zum Bebauungsplan wurde im Juni 2014 eine flächendeckende Erfassung der im Plangebiet bestehenden Biotop- und Nutzungstypen sowie eine Erfassung und Bewertung des Baumbestandes durchgeführt. Die Ergebnisse sind zusammenfassend in einer Landschaftsplanerischen Fachkarte und in einer Baumtabelle (Stand jeweils November 2014) aufbereitet und in Ziffer 3.4 der Begründung dargestellt.

Artenschutzfachliche Untersuchung

Im September 2014 wurde das Plangebiet im Rahmen einer faunistischen Potenzialabschätzung auf Vorkommen von Vögeln und Fledermäusen sowie weiteren besonders oder streng geschützten Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie überprüft. Auf dieser Grundlage wurde eine artenschutzfachliche Betrachtung der Planung durchgeführt und im Oktober 2014 abgeschlossen. Die Ergebnisse sind in Ziffer 4.8.4 der Begründung zusammenfassend dargestellt.

Schalltechnische Untersuchung

Im März 2015 wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Gegenstand der Untersuchung waren die möglichen Verkehrs- und Gewerbelärmbelastungen, die auf das Plangebiet einwirken. Die ermittelten Schallimmissionen stehen einer Mischnutzung aus Wohnen und Gewerbe grundsätzlich nicht entgegen, erfordern jedoch teilweise Schallschutzmaßnahmen an Gebäuden und spezifisch ausgestaltete Grundrisse. Die Ergebnisse sind in Ziffer 4.5.1 der Begründung zusammenfassend dargestellt.

Bodenuntersuchungen und historische Recherche

Für einen Teil des Plangebietes (Flurstück 3612, Wandsbeker Königstraße 62) liegt eine historische Recherche vor (Stand: Mai 2011), die insbesondere den aufgrund ehemaliger Nutzungsverhältnisse entstandenen Altlastenverdacht bestätigt oder entkräftet. Darüber hinaus liegt für diesen Teil des Plangebietes auch ein Bodengutachten vor (Stand: Januar 2015), das Boden- und Bodenluftproben ausgewertet hat.

Für einen weiteren Teil des Plangebietes (Flurstück 3713, Wandsbeker Königstraße 64) liegt eine orientierende Untersuchung vor (Stand: März 2012), die Bodenproben auswertete, eine bodenschutz- und wasserrechtliche Bewertung bezüglich der geplanten wohnbaulichen Folgenutzung vorgenommen hat sowie eine Kostenschätzung für eventuelle Folgemaßnahmen mit Blick auf unterschiedliche Nutzungsvarianten geschätzt hat.

Bei Berücksichtigung gutachterlich aufgezeigter Maßnahmen ist jedoch für beide Teilflächen von keiner Gefährdung für den Menschen auszugehen. Die Ergebnisse sind in Ziffer 3.2 und in Ziffer 4.5 der Begründung zu entnehmen.

Der Altlastenverdacht des Flurstücks 3582 (Wandsbeker Königstraße 66) wurde im

Rahmen des Arbeitsprogrammes WRRL-Fälle EG Alster II in 2003/2004 nach Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert am 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474, 1491) überprüft. Die Bewertung der Gefährdungspotenziale erfolgte für relevante Wirkungspfade nach BBodSchG. Dabei wurde für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser ein Gefährdungspotenzial festgestellt, das in 2005 durch eine Erkundung weiter untersucht wurde. Dabei konnte festgestellt werden, dass kein Gefährdungspotenzial bei Beibehaltung der gewerblichen Nutzung besteht. Weiterer Handlungsbedarf besteht bei Nutzungsänderungen, baulichen Maßnahmen oder sonstigen Eingriffen in den Untergrund, da weitere Kontaminationen auf der Fläche nicht auszuschließen sind.

Vermessung

Für das Plangebiet und den westlich angrenzenden Straßenraum Wandsbeker Königstraße wurde im Juli 2012 ein Lage- und Höhenplan mit Baumaufmaß erstellt und im August 2014 ergänzt.

3.4 Angaben zum Bestand

Das ca. 2,2 ha große Plangebiet wird von der Wandsbeker Königstraße erschlossen und ist im Westen und Nordwesten überwiegend von Wohnbebauung umgeben, östlich befinden sich die Grundschule und der Kindergarten Bandwirkerstraße, südlich fließt die Wandse, die sich westlich der Wandsbeker Königstraße zum Mühlenteich aufweitet, südwestlich befinden sich das Spielhaus Wandsbek mit angeschlossenen Spielplatz. Die Erschließung mit Angeboten des ÖPNV erfolgt über die Buslinien 271 und 36 sowie über die S-Bahnlinien S1 und S11 mit den Haltestellen „Friedrichsberg“ und „Wandsbeker Chaussee“ nord- bzw. südwestlich des Plangebietes, sowie über die U-Bahnlinie U1 mit den Haltestellen „Wandsbeker Chaussee“ und „Wandsbek Markt“ ebenfalls in noch fußläufiger Entfernung von etwa 800 m.

Auf dem Flurstück 3582, nördlich des Eingangs zum Plangebiet, ist ein viergeschossiges gewerblich genutztes Gebäude (Wandsbeker Königstraße 66) mit einem Installationsbetrieb (Klempner, Sanitärtechnik und Dachdeckung) im Erdgeschoss, mit der dazugehörigen Verwaltung in den oberen Geschossen, vorhanden. Das viergeschossige Gebäude staffelt Richtung Osten auf zwei und dann auf ein Geschoss ab. Die nördlich auf dem Grundstück gelegenen Freiflächen werden als Stellplätze und offene Lagerflächen genutzt.

Im östlichen Bereich des Plangebietes, auf dem Flurstück 3612, befinden sich ein dreigeschossiges Bürogebäude und ein zweigeschossiges Lagergebäude, an welches im Süden ein weiteres dreigeschossiges Büro- und Lagergebäude des Handelsunternehmens anschließt. Die Erschließung der Firma erfolgt über eine private Zufahrt von der Wandsbeker Königstraße. Die Wege- und Stellplatzflächen bestehen überwiegend aus Pflaster- oder Plattenbelag. Insofern sind große Teile dieser beiden Grundstücke versiegelt. Die Flächen des Flurstücks 3713 liegen überwiegend brach und umfassen auf einer befestigten Teilfläche ein Schrottlager.

Im südlichen Teil des Plangebietes verläuft die Wandse. Das Wandse-Ufer ist in einem Teilabschnitt durch eine Spundwand und Mauern befestigt.

Die Topografie des Plangebietes ist sehr gering ausgeprägt. Die Wandsbeker Königstraße liegt etwa bei 8,75 m über NHN (Normal-Höhen-Null). Die Geländehöhen der Baufläche betragen im östlichen Bereich etwa 9,10 m über NHN. Sie fallen in westliche Richtung auf Niveau der Straße, wobei sich im mittleren Bereich nördlich der Wandse eine kleine Erhöhung mit bis zu 9,40 m über NHN ausgebildet hat. Das teilweise abgeboßte, brachliegende Flurstück 3713 weist Höhen um lediglich 7,95 bis 8,45 m über NHN auf und liegt damit bis zu 1 m tiefer als das östlich und südlich sich anschließende

de Gelände. Die Böschung zur Wandse im Süden des Plangebietes fällt steil um bis zu 3,50 m ab, das Wandse-Flussbett weist Höhen um 5,60 bis 6,10 m über NHN auf.

Der Wasserspiegel der Wandse südlich des Plangebietes wurde am 18.07.2012 mit 5,77 m über NHN gemessen. Die Wandse hat im Plangebiet einen begradigten Verlauf, wurde im westlichen Abschnitt als größerer Sandfang vor dem Durchlass zum Mühlenteich ausgebaut und wird zwischen dem Sandfang und der Brückenquerung Wandsbeker Königstraße von einer Ufer-Stützmauer gefasst.

Das Plangebiet ist momentan überwiegend versiegelt. Die Böden im Bereich der Flurstücke 3582, 3612 und 3713 sind als tiefgründig gestört einzuordnen. Entlang der Wandse bestehen Sand, Schluff und Ton. Laut der historischen Recherche (Mai 2011) für das Grundstück Wandsbeker Königstraße 62 (Flurstück 3612) befinden sich auf dem Gelände etwa 1,30 bis 2,40 m mächtige Auffüllungen aus Sand und z.T. Schlacke. Im Bereich eines bis 1895 über das Grundstück Wandsbeker Königstraße 62 verlaufenden Seitenarms der Wandse sind die Auffüllungen bis zu 6,00 m mächtig. Unterhalb der Auffüllungen folgt eine bis zu 1,40 m mächtige Muddeschicht. Unter der Muddeschicht befinden sich Wechsellagen aus Fein-, Mittel- und Grobsanden sowie Schluffmudde. Ab Tiefen von ca. 6,00 m unter Gelände steht dann eine Geschiebemergelschicht im gesamten Gebiet an, die eine Mächtigkeit von bis 10,00 m aufweist. Die mittleren Grundwasserstände liegen bei etwa 6,00 m über NHN. Dabei fließt der erste Grundwasserleiter nach Süden Richtung Wandse ab.

Die Flurstücke 3582 und 3612 weisen aufgrund ihrer Bebauung und Versiegelung einen sehr geringen Grünanteil auf. Die bisherige Zufahrt zu dem Betriebsgrundstück des Handelsunternehmens (Wandsbeker Königstraße 62) wird nördlich von einer Baumreihe aus überwiegend Winterlinden mit geringen Stammdurchmessern gesäumt. Es handelt sich um rund 40, zumeist weniger wertvolle oder abgängige Bäume in sehr engem Stand und mit massivem Efeubewuchs. Entlang der westlichen Grundstücksgrenze zum Flurstück 3713 besteht eine Großbaumreihe aus sechs durchgewachsenen früheren Kopflinden und einem Berg-Ahorn, wovon fünf Linden als sehr wertvoll, jedoch mit erhöhtem Baumpflegebedarf einzustufen sind. Weitere Laubbäume, davon 15 wertvolle bis sehr wertvolle überwiegend Großbäume, befinden sich entlang der östlichen und nördlichen Plangebietsgrenze auf Nachbargrundstücken außerhalb des Plangebietes.

Die nördliche Uferböschung der Wandse ist von einem Gehölzbestand aus vorwiegend Erle, Esche und Spitz-Ahorn bewachsen. Dieser Bestand ist im westlichen Uferabschnitt sehr eng, von Efeu massiv überwachsen und auf Grund Pflegerückstand in vielen Fällen bereits abgängig oder abgestorben, so dass im gesamten Abschnitt von rund 40 Bäumen lediglich sieben Bäume als wertvoll und ein Baum als sehr wertvoll beurteilt wurde.

Das Flurstück 3713 ist weitgehend unversiegelt, lediglich eine ehemalige Zufahrt ist in Teilbereichen noch asphaltiert. Der überwiegende Bereich wird von halbruderalen Gras- und Staudenfluren sowie Sukzessionsgebüschräumen geprägt und ist bereichsweise mit Gartenabfällen vermüllt. Einziger und markanter Großbaum ist ein Berg-Ahorn an der nördlichen Grenze des Flurstücks 3713. Der mittlere und südliche Teilbereich ist stark verdichtet und wird z.Zt. als umzäunte Schrottlagerfläche genutzt.

Das Landschaftsbild ist mit Ausnahme des bedingt naturnahen Wandseelaufs am Südrand vorwiegend urban geprägt, wirkt jedoch weitgehend undefiniert und auf Grund der fast vollständig überbauten und versiegelten Gewerbeflächen sowie der teilweise als Lagerfläche und bereichsweise vermüllten Brachfläche stark gestört. Das nördlich Wandseufer ist zurzeit nicht öffentlich erlebbar.

4 Planinhalt und Abwägung

4.1 Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept für die Flurstücke 3612 und 3713, welches in Abstimmung zwischen dem Bezirk und der Planungsbegünstigten von einem privaten Planungsbüro erstellt wurde, sieht eine der Lage entsprechende, aufgelockerte, mehrgeschossige und gleichzeitig raumbildende Wohnbebauung unter Einbindung und baulicher Weiterentwicklung der am Standort verbleibenden, gewerblichen Verwaltungsnutzung des ansässigen Handelsunternehmens vor. Die bauliche Entwicklung soll dabei in zwei Abschnitten erfolgen. In der ersten Bauphase soll der westliche Bereich mit einem Wohngebäude umgesetzt werden. Die Verwaltung und das Lager des Handelsunternehmens bleiben dabei unverändert auf dem östlichen Teil des Areals bestehen.

In der zweiten Bauphase wird das Lagergebäude sowie das südliche Bürogebäude aufgegeben und abgerissen. Die freiwerdende Fläche steht dann u.a. für weiteren Wohnungsbau zur Verfügung. Das Bürogebäude der Hauptverwaltung bleibt bestehen. Das Bestandsgebäude soll dabei um ein Geschoss aufgestockt und östlich um einen fünfgeschossigen Anbau in gleicher Höhe ergänzt werden.

Das dem Bebauungsplan zugrundeliegende städtebauliche Konzept stellt sich nach Realisierung des zweiten Bauabschnitts wie folgt dar:

Entlang der Wandse soll eine aufgelockerte, den Verlauf der Wandse betonende Bebauung entstehen. Im westlichen und mittleren Bereich sind vier Gebäude mit je vier Vollgeschossen vorgesehen. Im südöstlichen Bereich des Plangebiets ist nahe der Wandse ein Punkthaus mit sieben bis acht Geschossen geplant. Zur hochbaulichen Qualifizierung dieser Bebauung entlang der Wandse hat die Planungsbegünstigte im Einvernehmen mit dem Bezirksamt Wandsbek in 2015 ein Gutachterverfahren mit vier Architekten durchgeführt.

In den nördlichen, rückwärtigen Grundstücksbereichen sind beiderseits des Bürogebäudes ein winkelförmiges mit fünf bzw. zwei zeilenförmige Wohngebäude mit vier Vollgeschossen vorgesehen, so dass jeweils halboffene Hofsituationen entstehen.

Zur inneren Erschließung des neuen Quartiers ist eine neu zu schaffende öffentliche Straße mit Anschluss an die Wandsbeker Königstraße geplant. Die neue Straße wird auch der Erschließung des Handelsunternehmens und vor Realisierung des zweiten Bauabschnitts dem Anlieferverkehr für die bestehenden Lagergebäude dienen. Die Unterbringung der privaten Stellplätze erfolgt, mit Ausnahme einiger Firmenstellplätze in Tiefgaragen.

Insgesamt stellt das städtebauliche Konzept eine ortsangemessene bauliche Entwicklung dar, die auf die besondere Lage am Wandsegrünzug Bezug nimmt.

Für die Wohngebäude entlang des geplanten Wandsewanderweges soll auf Grundlage des Bebauungsplan-Vorentwurfes ein Entwurfsgutachten erarbeitet werden, um besondere gestalterische Qualitäten an dieser exponierten Lage sicherzustellen.

Mit den ca. 150 geplanten Wohneinheiten kann ein wesentlicher Beitrag zum Wohnungsbau in Wandsbek geleistet werden. Vorgesehen ist ein Anteil von mind. 30% öffentlich geförderten Wohnungen. Näheres dazu wird im städtebaulichen Vertrag mit der Planungsbegünstigten für die Flurstücke 3612 und 3713 geregelt.

Die bestehende Bebauung auf dem Grundstück Wandsbeker Königstraße 66 wird in Anlehnung an bisher geltende Baurechte gesichert, und erweiterte Baurechte zur Schließung des Blockrandes werden geschaffen.

Teil des städtebaulichen Konzepts ist auch ein neuer Abschnitt für den Wandse-Wanderweg innerhalb einer neuen öffentlichen Grünfläche nördlich des Wandse-Ufers.

Dieser verbessert die Wegebeziehung innerhalb des bedeutsamen Grünzuges. Damit kommt dem südlichen Rand des Plangebiets künftig eine wichtige Funktion im wohnungsnahen und überörtlichen Wegeverbund innerhalb der Landschaftsachse der Wandse und des Grünzuges zu, da hier auf ganzer Länge eine Lückenschließung des westlich und östlich des Plangebietes auf der Nordseite verlaufenden Wandse-Wanderwegs ermöglicht wird. Unabhängig vom Baubeginn wird der Wandsewanderweg entweder provisorisch oder endgültig bis zum 31.12.2023 errichtet.

4.2 Mischgebiete

4.2.1 Art der baulichen Nutzung

Die Baugebiete werden im gesamten Plangebiet als Mischgebiet (MI) gemäß § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548, 1551), festgesetzt. Der Gebietscharakter eines Mischgebiets bestimmt sich durch ein Nebeneinander von Wohnen und nicht wesentlich störendem Gewerbe. Die Festsetzung als Mischgebiet ermöglicht somit gleichermaßen den Fortbestand der ansässigen Betriebe mit maßvollen Weiterentwicklungsmöglichkeiten und der Schaffung von dringend benötigtem neuen Wohnraum. Die auf Grundlage der bestehenden Betriebsaktivitäten ermittelten Lärmemissionen durch das Handelsunternehmen auf dem Flurstück 3612 sowie durch den an der Wandsbeker Königstraße 66 ansässigen Installationsbetrieb (Klempnerei, Sanitärtechnik und Dachdeckerei) lassen beide Betriebe als nicht wesentlich störend einstufen. Dieses ändert sich auch nicht, wenn der Installationsbetrieb auf dem Grundstück Wandsbeker Königstraße 66 die im Bebauungsplan vorgesehenen Erweiterungsmöglichkeiten ausschöpft. Die jeweiligen Immissionsrichtwerte werden in der Nachbarschaft innerhalb und außerhalb des Plangebiets eingehalten (weiteres siehe 4.4). Eine Wohnnutzung ist demnach ohne Einschränkung der bestehenden Betriebsabläufe beider Betriebe im Plangebiet realisierbar, wobei im ersten Bauabschnitt bereits in der westlichen Hälfte des Plangebietes Wohnbebauung entstehen kann, während im östlichen Bereich neben der Verwaltung auch noch der Lagerbetrieb weiter betrieben werden soll. Um nur solche Nutzungen zu ermöglichen, die mit der Wohnnutzung verträglich sind und dem planerisch gewünschten Gebietscharakter entsprechen, trifft der Bebauungsplan folgende Festsetzungen:

„In den Mischgebieten sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig.“ (§ 2 Nummer 1 der Verordnung)

Tankstellen und Gartenbaubetriebe werden ausgeschlossen, da sie sich nicht in das angestrebte städtebauliche Konzept, sowohl in Bezug auf die Nutzung als auch auf die beabsichtigte Bebauung, integrieren lassen. Tankstellen können zudem durch ihren häufig 24-stündigen Betrieb erhebliche Störpotenziale für die vorhandene und geplante Wohnnutzung mit sich bringen und fügen sich in der Regel städtebaulich nicht in eine hier angestrebte Straßenrandbebauung ein. Gartenbaubetriebe sind ebenfalls in diesem Mischgebiet aufgrund ihrer nichtbaulichen Typik bei gleichzeitig hohen Flächenbedarfen in einer solchen innerstädtischen Lagegunst städtebaulich nicht vertretbar und sollen deshalb unzulässig sein.

„In den Mischgebieten sind mit Ausnahme des mit „(B)“ bezeichneten Bereichs Einzelhandelsbetriebe unzulässig.“ (§ 2 Nummer 2 der Verordnung)

Einzelhandelsbetriebe werden mit Ausnahme des mit „(B)“ bezeichneten Bereichs an der Wandsbeker Königstraße ausgeschlossen, da Einzelhandelsbetriebe wie Discounter oder Nahversorgungsbetriebe in dem verfolgten städtebaulichen Konzept, das sich durch schwerpunktmäßige Wohnnutzung neben einer bestehenden gewerblichen Büronutzung auszeichnet, nicht vereinbar wäre. Die Zulässigkeit von Einzelhandel und

der damit verbundenen zusätzlichen Zu- und Abfahrtsverkehre im Blockinnenbereich würde das Wohnen im Mischgebiet zusätzlich beeinträchtigen. Außerdem können Einzelhandelsbetriebe im benachbarten Bezirkszentrum „Wandsbek Markt“ angeordnet werden bzw. sollten sich bei kleineren Flächen auf Lagen beispielweise entlang der Wandsbeker Königstraße konzentrieren, um die dortige Lagegunst in funktional sinnvoller Weise zu nutzen. Die Büronutzung sowie die zunächst am Standort verbleibende Lagernutzung des ansässigen Handelsunternehmens sind von dem Einzelhandelsausschluss nicht betroffen, das auf dem Grundstück kein Einzelhandel mit dazu gehörigem Kundenverkehr betrieben wird.

„In dem mit „(B)“ bezeichneten Bereich des Mischgebietes sind Wohnungen im Erdgeschoss unzulässig.“ (§ 2 Nummer 3 der Verordnung)

Aufgrund der Lage des Plangebiets an der Wandsbeker Königstraße sollen in den Erdgeschosszonen des dortigen Baugebietes die für Mischgebiete typischen Nichtwohnnutzungen vorgehalten werden, um der Zentralität des Standortes zu entsprechen. Im Hinblick auf die bestehende Nutzung durch den Meisterbetrieb (Klempner, Installateur und Heizungsbauer) soll diese langfristig gesichert werden. Dem wird mit dem Ausschluss von Wohnnutzungen entgegengewirkt. Der Fortbestand und die Weiterentwicklung der gewerblichen Nutzungen in den Erdgeschossen werden mit der Festsetzung befördert.

Allgemein ist im Mischgebiet ein gewerblicher Nutzungsanteil erforderlich. § 2 Nummer 3 der Verordnung bewirkt folglich, dass dieser allgemein erforderliche Anteil oder ein Teil dessen insbesondere entlang der Wandsbeker Königstraße im Bereich der Erdgeschosse anzusiedeln ist. Aus vorgenanntem Grund und weil das Maß der baulichen Nutzung gegenüber geltendem Planrecht für das Baugrundstück deutlich erhöht wird, ist mit dem Ausschluss von Wohnnutzungen im Erdgeschoss insgesamt keine unzumutbare Belastung für den Eigentümer verbunden.

„In den gewerblich geprägten Bereichen der Mischgebiete sind Vergnügungsstätten, insbesondere Spielhallen, Wettbüros und ähnliche Unternehmen im Sinne von § 1 Absatz 2 des Hamburgischen Spielhallengesetzes in der Fassung vom 4. Dezember 2012 (HmbGVBl. S. 505), die der Aufstellung von Spielgeräten mit oder ohne Gewinnmöglichkeiten dienen und Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, unzulässig. In den übrigen Teilen der Mischgebiete werden Ausnahmen für Vergnügungsstätten ausgeschlossen.“ (§ 2 Nummer 4 der Verordnung)

Vergnügungsstätten, wie z.B. Spielhallen, die nach § 6 Absatz 2 Nummer 8 BauNVO in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548, 1551) allgemein zulässig wären wie auch die nach § 6 Absatz 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten werden ausgeschlossen bzw. sind unzulässig, weil sie auf Grund der engen räumlichen Nachbarschaft mit der geplanten Wohnbebauung sowie angrenzenden Wohngebieten zu einer Beeinträchtigung des Wohnumfeldes führen können. Verkaufsräume und Verkaufsflächen, Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf den Verkauf von Artikeln, auf Darstellungen oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, sollen ausgeschlossen werden. Die Festsetzung schließt auch sogenannte „Sex-Shops“, die in der Regel als Einzelhandelsbetriebe und erst im Zusammenhang mit mehreren Video- und Filmkabinen als Vergnügungsstätten einzuordnen sind, aus. Auch sogenannte „Peep-Shows“ sind mit der gewählten Formulierung „Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist“ eingeschlossen.

4.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird für die Mischgebiete durch die Festsetzung differenzierter Grundflächenzahlen (GRZ) als Höchstmaße und durch die Festsetzung einer zulässigen Zahl der Vollgeschosse oder der Gebäudehöhe, jeweils als Höchstmaß, bestimmt. Durch die Kombination dieser Festsetzungen mit der Festsetzung der überbaubaren Flächen wird das zulässige dreidimensionale Baufeld klar definiert.

Die Grundflächenzahlen (GRZ) werden in den Mischgebieten je nach der gemäß städtebaulichem Konzept vorgesehenen Bebauungsdichte festgesetzt. In dem Mischgebiet MI₁ wird eine GRZ von 0,7 festgesetzt, um zusätzlich zum Bestand einen Neubau ggf. als Blockrandschließung zu ermöglichen. In dem Mischgebiet MI₂ ist die Festsetzung einer GRZ von 0,3 im MI₃ die Festsetzung einer GRZ von 0,4 ausreichend, um die vorgesehene Wohnbebauung umsetzen zu können. Die im Mischgebiet MI₄ festgesetzte GRZ von 0,5 vollzieht zum einen den bis zu einer zweiten Bauphase bestehenden Bebauungsbestand des ansässigen Gewerbebetriebes nach und ermöglicht gleichzeitig die Umsetzung der vorgesehenen Wohnbebauung sowie der Erweiterung des bestehend bleibenden Bürogebäudes des Unternehmens, bei Abriss der bestehenden Lagerhallen.

Die festgesetzten GRZ-Zahlen für die Mischgebiete MI₂-MI₄ liegen somit unter der in § 17 Absatz 1 BauNVO genannten GRZ-Regelobergrenze für Mischgebiete. Dadurch bleibt u.a. genügend Freiraum für die Schaffung von Frei- und Spielflächen für die vorgesehene Wohnnutzung, und es kann gleichzeitig eine der zentralen Lage entsprechende bauliche Dichte realisiert werden. Die festgesetzte GRZ von 0,7 für das Mischgebiet MI₁ überschreitet die gemäß § 17 BauNVO festgelegte Regelobergrenze um 0,1. Diese Überschreitung der Regelobergrenze ist städtebaulich erforderlich, um den ansässigen Betrieb nicht nur im Bestand zu sichern, sondern ihm auch darüber hinausgehende Erweiterungsmöglichkeiten zu bieten und gleichzeitig entlang der Wandsbeker Königstraße eine geschlossene Bebauung zu ermöglichen und somit eine der zentrumsnahen Lage angemessene Bebauung zu ermöglichen. Die damit verbundene Bebauungsdichte wird u.a. durch die südlich gelegene öffentliche Grünfläche des Wandsegrünzuges und eine mit der Unterschreitung der Regelobergrenze für GRZ in den übrigen Mischgebieten verbundene Freiraumstärkung im Plangebiet ausgeglichen. Aufgrund baukörperorientierter Baugrenzen sind nachteilige städtebauliche Auswirkungen oder eine Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke ausgeschlossen, sodass insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

„In den mit „(A)“ bezeichneten Bereichen der Mischgebiete sind Stellplätze nur in Tiefgaragen zulässig. Für Tiefgaragen und deren Zufahrten kann in diesen Bereichen die festgesetzte Grundflächenzahl bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.“ (§ 2 Nummer 5 der Verordnung)

Um die Freiflächen angrenzend an die vorgesehenen Geschosswohnungsbauten vom ruhenden Verkehr freizuhalten und damit die Wohnqualität zu steigern, ist die Anlage von Tiefgaragen in den für den Wohnungsbau vorgesehenen Bereichen der Mischgebiete auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen erforderlich. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind damit das auch weiterhin überwiegend gewerblich genutzte Mischgebiet MI₁ (Wandsbeker Königstraße 66) sowie der Bereich des Mischgebiets MI₄ mit dem bestehenden Bürogebäude sowie geplantem Anbau des ansässigen Handelsunternehmens. Hier sind Stellplätze jeweils auch weiterhin oberirdisch zulässig und die bestehenden Stellplatzanlagen somit planungsrechtlich nachvollzogen.

Die Vorgaben des § 19 Absatz 4 Satz 2 BauNVO werden durch die Begrenzung der

Grundflächenzahl auf 0,8 eingehalten. Durch die Begrenzung der Unterbauung wird zudem ein Mindestanteil an nicht versiegeltem und nicht unterbautem Boden gesichert, der neben Begrünungsanteilen auch Maßnahmen der Oberflächenentwässerung aufnehmen kann. Die zulässige höhere Versiegelung wird zudem durch die Festsetzung zur Tiefgaragen-Begrünung gemindert.

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse werden für das Baufeld MI₂, für das gemäß städtebaulichem Konzept ein fünfgeschossiger Wohnungsbau vorgesehen ist, mit maximal fünf Vollgeschossen festgesetzt.

Die neue Wohnbebauung entlang der Wandse wird durch Festsetzungen von vier Vollgeschossen zzgl. Staffelgeschoss geprägt.

Mit diesen Geschossigkeiten wird der zentralen Lage des Plangebiets sowie dem benötigten Wohnungsbau entsprochen. Städtebaulich folgen diese Festsetzungen für die Wohnbebauung der Höhenentwicklung des bestehenden Bürogebäudes mit angeschlossenem Warenlager, sowie dem Bestandsgebäude an der Wandsbeker Königstraße 66.

Im südöstlichen Bereich des Plangebietes wird davon abweichend mit dem punktförmigen Gebäudekörper im Übergang zum Wandse-Grünzug ein zusätzlicher städtebaulicher Akzent mit sieben bis acht zulässigen Vollgeschossen festgesetzt. Um hier die Höhenentwicklung über die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse hinaus zu begrenzen, werden Staffel- oder Dachgeschosse textlich ausgeschlossen. Unter Berücksichtigung der Sicherung einer ausreichenden Belichtung und von Brandschutzanforderungen darf die Abstandsfläche nach Norden für sieben- oder achtgeschossige Gebäudekörper auf das Maß von 0,3 H unterschritten werden, um die Sichtachse entlang des Wandsewanderweges städtebaulich zu akzentuieren.

„Oberhalb von sieben oder acht festgesetzten Vollgeschossen sind keine weiteren Geschosse zulässig. Ausnahmsweise darf die Abstandsfläche für Gebäude mit sieben oder acht Geschossen auf das Maß von 0,3 H unterschritten werden.“ (§ 2 Nummer 6 der Verordnung)

Die nördlich an das Plangebiet anschließende dreigeschossige Blockrandbebauung kann auf dem Grundstück Wandsbeker Chaussee 66 mit den drei zulässigen Vollgeschossen fortgesetzt werden. Das viergeschossige Gebäude wird im vorderen Bereich bestandsgemäß mit vier Vollgeschossen festgesetzt.

Darüber hinaus sind Staffel- bzw. Dachgeschosse auch oberhalb der höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse, die gemäß Hamburgischer Bauordnung (HBauO) vom 14. Dezember 2005 (HmbGVBl. S. 525, 563), zuletzt geändert am 17. Februar 2016 (HmbGVBl. S. 63) als Nichtvollgeschoss ausgeführt werden, hier allgemein zulässig. Für die rückwärtigen Baufenster des Grundstückes Wandsbeker Königstraße 66 (MI₁) und den weiterhin als Bürogebäude vorgesehenen Baukörper (MI₄) wird eine absolute Gebäudehöhe von 27 m bezogen auf Normal-Höhen-Null (NHN), d.h. ca. 17 m über Gelände, festgesetzt. Das bisher unbebaute rückwärtige Baufeld im MI₁ wird mit einer für eine (eingeschossige) gewerbliche Nutzung ausreichenden Gebäudehöhe von 14,0 m über NHN festgesetzt. Die Gebäudehöhe des vorhandenen rückwärtigen Gebäudebestands Wandsbeker Königstraße 66 wird bestandsgemäß mit einer Gebäudehöhe von 17,0 m bzw. 14 m über NHN festgesetzt. Für das bestehende Bürogebäude im MI₄ wird eine Gebäudehöhe von 27,0 m, d.h. ca. 17 m über Gelände, über NHN festgesetzt. Die Gebäudehöhe ermöglicht eine Aufstockung des bisher dreigeschossigen Bürogebäudes sowie einen mit entsprechend geringeren Geschosshöhen versehenen, bis zu fünfgeschossigen Anbau.

„In den Mischgebieten müssen Dach- und Technikaufbauten mit Ausnahme von Fahrstuhlüberfahrten mindestens 2 m hinter den Gebäudekanten der Außenwände zurückbleiben. Eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe durch Dach- und Technikaufbauten ist um höchstens 2 m zulässig.“ (§ 2 Nummer 7 der Verordnung)

Diese Festsetzung soll eine zweckmäßige Errichtung technisch notwendiger Anlagen, wie zum Beispiel Fahrstuhl- und Abluftanlagen auch oberhalb der für Teile der Mischgebiete festgesetzten Gebäudehöhe zulassen. Mit einer wesentlichen Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes ist angesichts der nur geringen Überschreitungsmöglichkeit um 2 m nicht zu rechnen.

Damit eventuelle Dachaufbauten aus der Fußgängerperspektive nicht dominant wahrgenommen werden können, sind technische Anlagen auf allen Dächern der Mischgebiete um mindestens 2 m von der jeweiligen Gebäudekante abzurücken. Ausgenommen von dieser Regelung sind Fahrstuhl- und Abluftanlagen, die in Treppenhäusern unmittelbar an der Fassade der geplanten Gebäude vorgesehen werden können.

Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) wird verzichtet, da das Maß der baulichen Nutzung durch die GRZ und die Anzahl der zulässigen Geschosse oder der maximalen Gebäudehöhen ausreichend festgelegt ist.

Die rechnerische Geschossflächenzahl für das Mischgebiet überschreitet die Regelobergrenze nach § 17 BauNVO geringfügig, um maximal 0,06 im Mischgebiet MI₃. Die Überschreitung ist aus den nachfolgenden Gründen jedoch städtebaulich gerechtfertigt.

Aufgrund der zentralen Lage mit einer hohen Erschließungs- und Versorgungsqualität ist das vorgesehene Dichtemaß auch unter Berücksichtigung des dringend benötigten Wohnraums angemessen, ohne sich städtebaulich negativ auszuwirken. Es ist explizites Ziel des Bebauungsplans, die Entstehung eines verdichteten, gemischten, urbanen Quartiers in dieser integrierten Lage zu ermöglichen. Die gewählte Dichte ermöglicht eine intensive bauliche Nutzung in einem bereits gut erschlossenen und gut mit Infrastruktur versorgten Bereich. Gleichzeitig gewährleisten die obenstehenden Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung eine ortsbildverträgliche Bebauung im Plangebiet, sowie gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Durch die Einhaltung der Abstandsflächen und die Ausrichtung der Baukörper werden die Besonnung, Belüftung und Belichtung, einschließlich des Sozialabstandes gewährleistet.

Potenziell nachteilige Auswirkungen auf das Landschafts- und Ortsbild sowie für Natur und Umwelt werden durch grünordnerische Festsetzungen des Bebauungsplans gemindert, indem zum Beispiel Anpflanzgebote getroffen werden und eine Begrünung der Tiefgaragen sowie der Dachflächen vorgesehen wird.

Da das Plangebiet in der Nähe zum zentralen Versorgungsbereich des Bezirks Wandsbek liegt und damit in der Nähe von Arbeitsstätten, öffentlichen Einrichtungen sowie Dienstleistungs- und Einzelhandelsangeboten, die zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreicht werden können, ist von einem vergleichsweise geminderten Quell- und Zielverkehr, insbesondere durch die geplante Wohnnutzung, auszugehen. Im Weiteren stehen im unmittelbaren Umfeld zum Plangebiet Bus-, S- und U-Bahn-Haltestellen zur Verfügung, die die Anbindung des Plangebietes auch ohne eigene Kraftfahrzeugnutzung sicherstellen.

4.2.3 Baugrenzen

Das dem Bebauungsplan zu Grunde liegende städtebauliche Konzept sieht auf den Flurstücken 3612 und 3713 eine aufgelockerte Bebauung mit freistehenden Wohnungsbaukörpern um das um einen Anbau erweiterte Bürogebäude des ansässigen Handelsunternehmens vor.

Der Blockrand entlang der Wandsbeker Königstraße soll geschlossen ausgebildet werden. Eine geschlossene Bauweise wird für das bisher gewerblich genutzte Grundstück Wandsbeker Königstraße 66 jedoch nicht festgesetzt, um dem ansässigen Betrieb Spielräume in der Anordnung ergänzender Gebäudeteile einzuräumen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Dabei werden die Baugrenzen in den für den Wohnungsbau vorgesehenen Mischgebieten mit einer überwiegend (Blöcke 3-6, 8 und 9) einheitlichen Bautiefe von 12,50 m festgesetzt. Innerhalb dieser Baugrenzen lassen sich attraktive, gut belichtete Grundrisse entwickeln. Für den winkelförmigen Baukörper im Mischgebiet MI₂ wird davon abweichend eine Bautiefe von 12,00m festgesetzt, um auch in dem Eckbereich des Gebäudes entsprechend attraktive Grundrisse entwickeln zu können.

Die Schaffung qualitätvoller Wohnungen nach heutigem Standard ist verbunden mit der Anlage von attraktiven Außenwohnbereichen in Form von Balkonen, Loggien und Terrassen. Um diese qualitativ angemessene Ausgestaltung und Dimensionierung der Außenwohnbereiche zu erreichen, wird in § 2 der Verordnung festgesetzt:

„In den Mischgebieten sind Überschreitungen der festgesetzten Baugrenzen durch Balkone und Loggien um bis zu 1,5 m sowie Überschreitungen durch ebenerdige Terrassen um bis zu 3 m zulässig.“ (§ 2 Nummer 8 der Verordnung)

Die Baugrenzen werden im Bereich des Bürogebäudes so festgesetzt, dass im Bereich des heutigen Lagergebäudes eine ausreichende Erweiterungsmöglichkeit für das Unternehmen besteht und das bestehende Bürogebäude weitestgehend bestandsorientiert nachvollzogen wird. Der bisher nicht barrierefreie Eingangsbereich wird dagegen nicht durch Baugrenzen nachvollzogen, da dieser langfristig für den Ausbau der Erschließungsstraße zurückgebaut werden soll.

Für das Grundstück Wandsbeker Königstraße 66 werden die Baugrenzen bestandsgemäß festgesetzt bzw. mit einer straßenbegleitenden Bautiefe von 11,00 m für den möglichen dreigeschossigen Baukörper sowie mit einer Bautiefe von 7,50 m für den möglichen rückwärtigen Anbau. Dabei berücksichtigt die Baugrenze im nordöstlichen Grundstücksbereich einen Bestandsbaum auf dem nördlichen Nachbargrundstück.

4.2.4 Baugestalterische Festsetzungen

Die geplante Wohnbebauung befindet sich in einem Bereich, der im Umfeld durch Bestandsbebauungen durch überwiegend rotes Ziegelmauerwerk geprägt ist. Durch ihre Lage am bedeutenden Wandsegrünzug wird zudem die geplante Bebauung zukünftig ebenfalls städtebaulich prägend wirken.

Auf Grund der Lage und städtebaulichen Bedeutung der Neubebauung kommt ihrer architektonischen Gestaltung damit eine besondere Bedeutung zu. Durch die Festsetzung des für das Umfeld prägenden und qualitätvollen Fassadenmaterials wird dieser Bedeutung entsprochen. Nichtwohngebäude können hiervon ausgenommen werden, da die bestehenden gewerblich genutzten Gebäude im Bestand bereits nicht durch rotes Klinkermauerwerk geprägt sind,

Es wird folgendes festgesetzt:

„Die Außenwände aller Gebäude sind in rotem Klinker auszuführen. Für Nichtwohngebäude können Ausnahmen zugelassen werden.“ (§ 2 Nummer 9 der Verordnung)

4.3 Verkehrsflächen

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt durch eine neu herzustellende Planstraße, die an die Wandsbeker Königstraße angebunden wird. Die dafür erforderlichen Flächen werden als öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Über die Planstraße 1 werden nach Abschluss des zweiten Bauabschnitts ca. 535 Kfz-Fahrten pro Tag als Neuverkehre prognostiziert. Eine Abwicklung der Prognoseverkehre über die vorgesehene Einmündung ist ohne zusätzliche bauliche Maßnahmen in der Wandsbeker Königstraße möglich.

Für die Planstraße 1 sind die festgesetzten Straßenverkehrsflächen so dimensioniert, dass sie gemäß vorliegender Erschließungsplanung eine Fahrbahn mit 6 m Breite im Separationsprinzip, die erforderlichen Nebenflächen zur Anlage beidseitig geführter Gehwege sowie öffentlicher Parkstände auf der Nordseite aufnehmen können. Die am östlichen Ende der Planstraße vorgesehene Wendeanlage ist mit einem Durchmesser von 22 m ausreichend dimensioniert, um den Fahrzeugen der Müllabfuhr zu entsprechen.

Der Nachweis von Besucherparkplätzen erfolgt im öffentlichen Straßenraum. Bei einem Ansatz von 20 Besucherparkplätzen je 100 Wohneinheiten müssen für die geplanten 150 Wohneinheiten 30 Besucherparkplätze im öffentlichen Straßenraum angeordnet werden. Diese können erst nach Rückbau des Eingangsbauwerks des Bürogebäudes entsprechend vollständig errichtet werden.

Zum Ausbau der Nebenflächen in der Wandsbeker Königstraße werden über den Bestand hinaus, oberhalb der Einmündung der Planstraße 1 eine 3,5 m und unterhalb eine 5,5 m breite Fläche zusätzlich als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

4.4 Geh- und Leitungsrechte

Zur Sicherstellung der öffentlichen Belange auf Privatgrund werden in Verlängerung der Planstraße 1 ein Geh- und Leitungsrechte, ein Gehrecht und ein Leitungsrecht im Mischgebiet MI₄ festgesetzt. Das jeweilige Leitungsrecht ermöglicht die Verbindung von Leitungen zur Straßenentwässerung mit der Wandse. Dabei ist die Lage so gewählt, dass in diesem Bereich keine Tiefgaragen vorgesehen sind. Die jeweiligen Gehrechte sichern eine für die Allgemeinheit nutzbare barrierefreie Wegeverbindung zwischen dem neuen Wohnquartier und dem Wandse-Wanderweg. Ein Teil des Gehrechtes verläuft dabei voraussichtlich auch über eine geplante Tiefgarage.

Ergänzend zur zeichnerischen Festsetzung der Geh- und Leitungsrechte wird in der Verordnung textlich festgesetzt:

„Die festgesetzten Gehrechte umfassen die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg zu verlangen, dass die bezeichneten Flächen dem allgemeinen Fußgängerverkehr als Gehweg zur Verfügung gestellt und unterhalten werden. Die festgesetzten Leitungsrechte umfassen die Befugnis der Versorgungsträger unterirdische Leitungen zu verlegen und zu unterhalten. Nutzungen, welche die Verlegung sowie Unterhaltung von Leitungen beeinträchtigen können, sind unzulässig.“ (§ 2 Nummer 10 der Verordnung)

4.5 Technischer Umweltschutz (Lärm)

4.5.1 Lärmschutz

Gewerbelärm

Durch den Bebauungsplan soll u.a. das Nebeneinander von Wohnnutzungen und gewerblichen Nutzungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören, ermöglicht und gesichert werden. Hierfür wurden im Rahmen einer lärmtechnischen Untersuchung mögli-

che Konflikte zwischen der geplanten Wohnnutzung und den bestehenden Gewerbebetrieben untersucht und bewertet.

Grundlage für die Beurteilung von Gewerbelärm im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens bildet in Hamburg der „Hamburger Leitfaden Lärm in der Bauleitplanung“. Darüber hinaus müssen auch die immissionsschutzrechtlichen Bestimmungen der TA Lärm für Gewerbelärm beachtet werden.

Die lärmtechnische Untersuchung hat ergeben, dass die Immissionswerte für ein Mischgebiet bei der aktuellen Nutzung deutlich unterschritten werden, sodass ausreichend Erweiterungsmöglichkeiten für den Installationsbetrieb auf dem Grundstück Wandsbeker Königstraße 66 gegeben sind. Innerhalb des Plangebiets befinden sich das Handelsunternehmen mit Büronutzung und Warenlager sowie das Betriebsgrundstück eines Installationsbetriebes. Im ersten Bauabschnitt ergeben sich keine Veränderungen an dem vorhandenen Handelsbetrieb, denn es werden die zurzeit nicht genutzten Flächen zwischen den beiden Betrieben bebaut. Somit entspricht die gewerbliche Nutzung des Bauabschnittes 1 der vorhandenen gewerblichen Nutzung. Im zweiten Bauabschnitt soll die Lagerhalle abgerissen und dieser Bereich bebaut werden. Weiterhin soll die Büronutzung auf dem Grundstück Wandsbeker Königstraße 62 und der Installationsbetrieb an der Wandsbeker Königstraße 66 bestehen bleiben.

Südlich des Plangebietes befindet sich ein Kfz-Werkstattbetrieb an der Von-Hein-Straße. Der Betrieb ist aus immissionsschutzrechtlicher Sicht bereits durch die südlich der Von-Hein-Straße gelegene Wohnbebauung in seinen Emissionen eingeschränkt. Auch aufgrund der Ausrichtung des Betriebes nach Süden sind durch den Betrieb keine beurteilungsrelevanten Gewerbelärmimmissionen innerhalb des Plangebietes zu erwarten. Weitere beurteilungsrelevante Belastungen aus Gewerbelärm sind in der Nachbarschaft des Plangebietes nicht vorhanden.

Zur Beurteilung der Geräuschbelastung aus Gewerbelärm wurden im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung die Beurteilungspegel an den maßgebenden Immissionsorten ermittelt. Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm beschreiben Außenpegel, die in 0,5 m Abstand vor der Mitte des geöffneten Fensters des vom Geräusch am stärksten betroffenen schutzbedürftigen Raumes einzuhalten sind.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die jeweiligen Immissionsrichtwerte in der Nachbarschaft innerhalb und außerhalb des Plangebiets eingehalten werden. Hinsichtlich der kurzzeitig auftretenden Geräuschspitzen wird den Anforderungen der TA Lärm entsprochen. Insgesamt ist die vorhandene und geplante Wohnbebauung mit den gewerblichen Nutzungen verträglich.

Verkehrslärm

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden die Belastungen aus Verkehrslärm berechnet. Dabei wurden der Straßenverkehrslärm auf den maßgeblichen Straßenabschnitten sowie der Bahnverkehrslärm der westlich gelegenen S-Bahnstrecke und der Güterumgebungsbahn berücksichtigt.

Aufgrund der vorhandenen Verkehrsbelastung auf den umliegenden Straßenabschnitten ergeben sich aus dem durch das Plangebiet induzierten Zusatzverkehr keine beurteilungsrelevanten Zunahmen des Straßenverkehrslärms.

Im Bereich des vorhandenen Gebäudes an der Wandsbeker Königsstraße ergeben sich Beurteilungspegel von bis zu 64 dB(A) tags und 58 dB(A) nachts. Der Immissionsgrenzwert für Mischgebiete von 64 dB(A) tags wird somit eingehalten. Im Nachtzeitraum ergeben sich Überschreitungen des Immissionsgrenzwerts für Mischgebiete von 54 dB(A).

Für die geplanten Gebäude des ersten Bauabschnitts errechnen sich Beurteilungspegel von bis zu 59 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts. Für die Gebäude des zweiten Bauabschnitts liegen die Beurteilungspegel bei bis zu 55,5 dB(A) tags und 52,3 dB(A) nachts. Somit werden in beiden Bauabschnitten die Immissionsgrenzwerte für Mischgebiete von 64 dB(A) tags eingehalten. Im Nachtzeitraum ergeben sich im 1. Bauabschnitt teilweise Überschreitungen des Immissionsgrenzwertes für Mischgebiete von 54 dB(A) nachts. Im 2. Bauabschnitt wird der Immissionsgrenzwert für Mischgebiete von 54 dB(A) eingehalten.

An der vorhandenen und geplanten Bebauung wird somit der Immissionsgrenzwert für Mischgebiete von 64 dB(A) tags und der Tageswert von 65 dB(A) eingehalten.

Nachts ist die Einhaltung des jeweiligen Immissionsgrenzwertes sicherzustellen. In den Bereichen, in denen der Immissionsgrenzwert nachts überschritten wird, sind geeignete Schallschutzmaßnahmen umzusetzen. Sofern der jeweilige Immissionsgrenzwert an der lärmabgewandten Seite eingehalten wird, ist eine geeignete Grundrissgestaltung mit Anordnung der Wohn- und Schlafräume an den lärmabgewandten Gebäudeseiten ausreichend. Sofern eine Anordnung aller Wohn- und Schlafräume einer Wohnung an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, sind vorrangig die Schlafräume an den lärmabgewandten Gebäudeseiten zu orientieren.

Gemäß der schalltechnischen Untersuchung aus dem März 2015 wird der Immissionsgrenzwert von 54 dB(A) an der Westfassade des Bestandsgebäudes an der Wandsbeker Königstraße überschritten. Im Bereich des 1. Bauabschnittes sind jeweils die Westfassade und die in Südfassade des westlichen Gebäudebereiches des Gebäudes nördlich der Zufahrtsstraße und des westlichen Gebäudes südlich der Zufahrtsstraße von Überschreitungen des Immissionsgrenzwertes betroffen. Die Bereiche sind in der Planzeichnung mit Pfeilen gekennzeichnet. Aus diesem Grund wird folgende Festsetzung getroffen:

„An den mit „(C)“ bezeichneten Fassadenabschnitten ist für Schlafräume durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen wie Doppelfassaden, verglaste Vorbauten (zum Beispiel verglaste Loggien, Wintergärten), besondere Fensterkonstruktionen, Kombinationen der baulichen Schallschutzmaßnahmen oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen sicher zu stellen, dass durch diese baulichen Maßnahmen insgesamt eine Schallpegeldifferenz erreicht wird, die es ermöglicht, dass in Schlafräumen ein Innenraumpegel bei teilgeöffneten Fenstern von 30 dB(A) während der Nachtzeit nicht überschritten wird. Erfolgt die bauliche Schallschutzmaßnahme in Form von verglasten Vorbauten, muss dieser Innenraumpegel bei teilgeöffneten Bauteilen erreicht werden. Wohn-/Schlafräume in Einzimmerwohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.“ (§ 2 Nummer 11 der Verordnung)

4.5.2 Bodenbelastungen

Im Plangebiet ist eine Umnutzung der Flächen von Gewerbe zu einer sensiblen Folgenutzung (Wohnbebauung mit Gartenanlagen, Spielflächen, öffentliche Grünflächen etc.) geplant. Hierbei sind in der Bauleitplanung die Belange des vorsorgenden Bodenschutzes maßgeblich. Zur Bewertung sind die Vorsorgewerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), zuletzt geändert am 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212, 248, 262), heranzuziehen. Liegen die Schadstoffgehalte deutlich über den Prüf-/ Maßnahmewerten der geplanten Nutzung, sind Maßnahmen zur Herstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse erforderlich.

Die Auswertung der Untersuchungen auf den Grundstücken Wandsbeker Königstraße 62 und 64 haben ergeben, dass im Boden Belastungen deutlich über den Vorsorge-

werten und teilweise über den Prüfwerten der BBodSchV für Wohngebiete/Kinderspielflächen für Gefahrenabwehr liegen. Darüber hinaus wurden im Boden Belastungen mit Arsen nachgewiesen, die deutlich über dem Prüfwert für Industrie- und Gewerbegrundstücke liegen. In diesem Zusammenhang wurden im westlichen Bereich des Nordufers der Wandse im Oberboden u.a. deutlich erhöhte Blei- und PAK-Konzentrationen festgestellt. Da in diesem Bereich künftig der Wanderweg an der Wandse entlang geführt werden soll, wurden hierzu weitere Untersuchungen erforderlich, die insbesondere in den westlichen Teilflächen erhöhte Bleiwerte bestätigten, die teilweise die herangezogenen Prüfwerte der BBodSchV für Park- und Freizeitanlagen erheblich überschritten. Die deutlich erhöhten Bleigehalte nehmen zur Tiefe ab.

Ebenso überschritten die ermittelten Benzopyren-Gehalte den jeweiligen Prüfwert für Kinderspielflächen und teilweise auch für Wohngebiete.

Das derzeit anstehende Oberflächenmaterial ist aufgrund der Schadstoffbelastung sowie seiner Beschaffenheit (Beimengungen an Bauschutt, Ziegelbruch, Metallresten etc.) für eine Freiflächennutzung (z.B. Parkanlagen, Wohn-/Nutzgärten, Spielflächen) nicht geeignet. Bei künftigen Erdarbeiten, bei denen Aushubmaterial anfällt, ist auf eine ordnungsgemäße Entsorgung zu achten.

Zur nachhaltigen Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind grds. unterschiedliche Flächenherrichtungsmaßnahmen erforderlich. Grundsätzlich ist sicherzustellen, dass der Oberboden für die jeweils vorgesehene Nutzung geeignet ist.

Unter anderem muss eine Gefährdung durch Schadstoffe im Oberboden für den Wirkungspfad Boden-Mensch/Direktkontakt und Boden-Nutzpflanze ausgeschlossen werden.

Es besteht daher grundsätzlich Handlungsbedarf des Bauherrn bei Bautätigkeit und Nutzungsänderung (z.B. Wohnen oder Parkanlage). Dieser Handlungsbedarf würde anlassbezogen im Rahmen einer Baugenehmigung durch entsprechende bodenschutzrechtliche Auflagen umgesetzt werden.

Im Plangebiet sind für alle neu zu errichtenden Gebäude und baulichen Anlagen (Schächte, Lichtmasten etc.) passive, bauliche Sicherungsmaßnahmen zur dauerhaften Verhinderung eines Gaseintrags in die Gebäude und in bauliche Anlagen und zur Verhinderung der Akkumulation von Gasen unterhalb versiegelter Flächen vorzusehen.

Im Bereich der geplanten Wohn-/Freiflächennutzung ist eine durchwurzelbare Bodenschicht in ausreichender Mächtigkeit mit unbelastetem Bodenmaterial herzustellen. Die Mächtigkeit der neu herzustellenden durchwurzelbaren Bodenschicht bemisst sich nach der Belastung der darunter anstehenden Böden. Auf der Grundlage der vorliegenden Erkenntnisse ist von einer erforderlichen Mächtigkeit von 1 m auszugehen, die bei Nachweis einer geringeren Belastung durch weitere Untersuchungen des Bodens nach Räumung der jeweiligen Teilflächen auch reduziert werden kann.

Auch im Bereich der Böschungen des Wandseufers ist ein entsprechender Oberbodenaustausch erforderlich.

Die Anforderungen an die Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht sind in § 12 BBodSchV geregelt. Die Vollzugshilfe zum §12 BBodSchV (LABO, 2002) Tabelle II-1 (Anforderungen zur Regelmächtigkeit) und Tabelle II-2 (Einbaumöglichkeiten in Abhängigkeit vom Humusgehalt) ist bei der Ausführung der durchwurzelbaren Oberbodenschicht zu beachten. Beim Pflanzen von Bäumen kann eine Durchwurzelung bis in den ggf. mit Restbelastungen behafteten Untergrund stattfinden. Hier ist es daher geboten, mehr als 1 m durchwurzelbare Bodenschicht aufzubringen.

Die Funktion der neuen unbelasteten durchwurzelbaren Bodenschicht ist dauerhaft zu sichern. Die Sicherung ist abhängig von der Nutzung und von der Beschaffenheit des

darunter liegenden Bodenmaterials. Zur Abgrenzung der Böden (neu aufgebracht Bodenmaterial/ggf. verunreinigter Untergrund) und der verbleibenden Restbelastungen im Boden ist ggf. zusätzlich der Einbau eines Vlies/einer Grabesperre erforderlich.

Bei der Herrichtung von Hausgärten und Kinderspielflächen ist sicherzustellen, dass durch Grabeaktivitäten kein belastetes Bodenmaterial an die Oberfläche gelangt. Dies kann durch eine ausreichende Mächtigkeit der neu aufgetragenen Bodenschicht sowie durch den Einbau einer Grabesperre aus Geotextil o.ä. gewährleistet werden.

Die Flächenherrichtungsmaßnahmen sind von einem fachlich qualifizierten Gutachter nach § 18 BBodSchG oder mit vergleichbarer Qualifikation zu planen, zu begleiten und schriftlich zu dokumentieren.

Für das Grundstück Wandsbeker Königstraße 66 besteht bei Beibehaltung der gewerblichen Nutzung mit unverändertem baulichem Zustand kein Handlungsbedarf. Die Ausweisung Mischgebiet lässt jedoch auch Wohnen zu. So besteht Handlungsbedarf bei Nutzungsänderungen, baulichen Maßnahmen oder sonstigen Eingriffen in den Untergrund, da weitere Kontaminationen auf der Fläche nicht auszuschließen sind.

Für den Fall einer sensibleren Nutzung sind im Rahmen des Genehmigungsverfahrens die gesunden Wohnverhältnisse durch Einhaltung der nutzungsbezogenen Prüf- und Maßnahmenwerte sicherzustellen.

Zur Sicherstellung der Anforderungen an die sensible Folgenutzung wird das gesamte Plangebiet mit Ausnahme von Teilflächen der Wandsbeker Königstraße und der Wandse aufgrund der Bodenbelastungen als „Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“ gekennzeichnet.

Innerhalb des gekennzeichneten Bereiches sind die o.g. Anforderungen zu erfüllen. Für die Grundstücke Wandsbeker Königstraße 62 und 64 wird die Planungsbegünstigte über einen städtebaulichen Vertrag zu den erforderlichen Maßnahmen verpflichtet. Weiterhin sind bodenschutzrechtliche Auflagen im Rahmen von Baugenehmigungen erforderlich.

Alternativ sind Untersuchungen vorzulegen, die die Eignung des Bodens für die geplante Folgenutzung belegen. Sofern diese Untersuchungen sowie eine Detailplanung der durchzuführenden Bodensanierungsmaßnahmen vorgelegt werden, können die Anforderungen zur Flächenherrichtung näher präzisiert werden.

Für das Grundstück Wandsbeker Königstraße 64 kann alternativ durch ein Bodenluftgutachten der Nachweis der Unbedenklichkeit der Bodenluftzusammensetzung auf dem Grundstück erbracht werden.

Aus diesem Grunde wird folgende Festsetzung getroffen:

„Im Plangebiet sind bauliche Gassicherungsmaßnahmen vorzusehen, die sowohl Gasansammlungen unter den baulichen Anlagen und den befestigten Flächen als auch Gaseintritte in die baulichen Anlagen verhindern. Für die Flurstücke 3582 und 3713 kann alternativ durch ein Bodenluftgutachten der Nachweis der Unbedenklichkeit der Bodenluftzusammensetzung auf dem Grundstück erbracht werden.“ (§ 2 Nummer 21 der Verordnung)

4.6 Oberflächenentwässerung

Das Plangebiet liegt im innerstädtischen Mischwassersielnetz, das es zu entlasten gilt. Die Wandse dient als Hauptvorfluter für das Gebiet. Die einzuleitende Wassermenge in die Wandse soll 5,0 l/s nicht überschreiten. Für die Bemessung der Grundstücksentwässerungsanlagen ist ein Regenereignis, das alle 5 Jahre eintritt, zugrunde gelegt. Die Niederschlagsmengen sind im Plangebiet zurückzuhalten und nur gedrosselt an das Gewässer abzugeben.

Bedingt durch geplante zwei Bauabschnitte und die vorgesehene Anordnung der Tiefgaragen erfolgt die Rückhaltung und Einleitung des Niederschlagswassers von den privaten Baugrundstücken in die Wandse an zwei Stellen. Die Einleitstelle „West“ ist südlich der Erschließungsstraße und östlich der Privaten Grünfläche zu den an der Wandse geplanten Wohngebäuden vorgesehen. Das Niederschlagswasser aus dem westlichen Teil des Plangebietes (Bauabschnitt 1) wird einem unterirdischen Rigolenkörper zugeführt, dort zurückgehalten und gedrosselt mit maximal 3,3 l/s in die Wandse abgegeben. Die Einleitstelle „Ost“ ist an der östlichen Plangebietsgrenze als unterirdischer Stauraumkanal (DN 1000) vorgesehen. Das Niederschlagswasser aus dem östlichen Teil des Plangebietes wird dem Stauraumkanal zugeführt, dort zurückgehalten und gedrosselt mit maximal 1,7 l/s in die Wandse abgegeben. Der Stauraumkanal ist in der Ausführungsplanung so herzustellen, dass Wurzelbereiche schützenswerter Bäume auf dem Nachbargrundstück möglichst wenig beeinträchtigt werden.

Im Zuge der Genehmigungsplanung ist der Nachweis gemäß DWA-Merkblatt M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser; Herausgeber: Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V. August 2007, korrigierte Fassung August 2012) zu führen, ob eine Behandlung des Regenwassers vor Einleitung in das Gewässer erforderlich ist.

Ein Teil des wenig belasteten Oberflächenwassers der Planstraße 1 kann nach Umsetzung des 2. Bauabschnittes über das festgesetzte Leitungsrecht in die Wandse eingeleitet werden. Darüber hinaus erforderliche Maßnahmen werden im Städtebaulichen Vertrag konkretisiert.

4.7 Grünflächen

4.7.1 Öffentliche Grünfläche

Parallel zum Nordufer der Wandse wird in einer Breite von etwa 10,00 m eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage (FHH)“ festgesetzt. Diese Fläche war im bislang gültigen Bebauungsplan Wandsbek 72 als „Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ festgesetzt, ohne dass dies umgesetzt worden wäre. Nunmehr stehen Aspekte der Naherholung im Vordergrund.

Die Grünfläche ermöglicht in erster Linie, den westlich und östlich des Plangebietes auf der Nordseite der Wandse bestehenden Wanderweg im Plangebiet mit einer 4 m breiten Wegefläche nordseitig entlang der Wandse zu verbinden und damit den Wandse-Grünzug in diesem Bereich qualitativ neu zu gestalten. Der Ausbau des Wandse-Wanderweges im Bereich zwischen Wandsbeker Königstraße und Wandsbeker Allee stellt einen wichtigen Lückenschluss dar. Unter Einbeziehung der verbleibenden erhaltenswerten Bäume und Sträucher sollen entlang des nördlichen Wandse-Ufers Lücken mit Sträuchern geschlossen und punktuell Baumpflanzungen so vorgenommen werden, dass einerseits eine möglichst störungsfreie Entwicklung der für Gewässerränder typischen Flora und Fauna ermöglicht wird, andererseits eine ausreichende Freistellung und Belichtung des bislang stark verschatteten Gewässerlaufs sowie auch Blickbezüge von dem Wanderweg aus auf die Wandse und das gegenüberliegende Gewässerufer sichergestellt werden. Die Parkanlage ist Bestandteil der hier gemäß Landschaftsprogramm verlaufenden Wandse-Landschaftsachse und erfüllt künftig wichtige Freiraumverbundfunktionen.

4.7.2 Private Grünfläche

Zwischen Wandsbeker Königstraße und dem Mischgebiet MI₃ wird unmittelbar nördlich an die öffentliche Grünfläche angrenzend eine private Grünfläche festgesetzt. Ziel ist eine besondere Gestaltung des Quartierseingangs am Wandsegrünzug. Auf der Fläche selbst sind Baumpflanzungen vorgesehen. Im östlichen Teil werden unterirdische Anlagen zur Regenwasserrückhaltung und verzögerten Ableitung untergebracht, die anschließend abgedeckt und begrünt werden. Die konkrete Gestaltung, Bepflanzung und Ausstattung der privaten Grünfläche wird in dem qualifizierten Freiraumplan als verbindliche Anlage zum städtebaulichen Vertrag geregelt.

4.8 Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Um die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege angemessen zu berücksichtigen, trifft der Bebauungsplan Festsetzungen zu Begrünungsmaßnahmen im Freiraum und auf den Dachflächen sowie zur Minderung der Bodenversiegelung und des Niederschlagsabflusses, zur Vermeidung einer Absenkung des oberflächennahen Grundwasserspiegels und zum Ausgleich lokalklimatischer Beeinträchtigungen. Mit den Begrünungsmaßnahmen auf den privaten Grundstücken sowie mit der Flächensicherung und Herrichtung des Wandse-Grünzugs auf der Nordseite des Gewässerlaufs wird der milieübergreifenden Darstellung des Landschaftsprogramms „Entwickeln des Landschaftsbildes“ entsprochen. Die einzelnen Maßnahmen werden über die Festsetzungen im Bebauungsplan hinaus in dem qualifizierten Freiraumplan als Bestandteil des städtebaulichen Vertrags verbindlich geregelt.

4.8.1 Baumschutz

Baumfällungen und Ersatz

Innerhalb des Plangebietes sind baubedingte Fällmaßnahmen für die Herrichtung der Bauflächen, Gebäude und der Erschließungsanlagen erforderlich oder zur nachhaltigen Gestaltung und Verkehrssicherung des Grünzugs geboten. Der in der zukünftigen privaten Grünfläche gelegene Teil der Lindenreihe soll durch eine dem Ort angemessene Pflanzung von solitären Großbäumen ersetzt werden. Die wertvollen Kopflinden in der Nähe des Bürogebäudes sind baubedingt nicht erhaltbar. Der Erhalt der zum Teil wertvollen Bäume außerhalb des Plangebietes wird durch entsprechende Positionierung der Baugrenzen gewährleistet. Der für die zu fällenden Bäume angemessene Ersatz soll vorrangig innerhalb des Plangebietes entsprechend der Begrünungsfestsetzung in § 2 Nummer 12 gepflanzt werden. Diese Ersatzpflanzmöglichkeiten werden in dem qualifizierten Freiflächenplan als Bestandteil des städtebaulichen Vertrags in Vorbereitung der späteren Ersatzaufgaben gemäß der Baumschutzverordnung nach Standort, Baumart und Pflanzqualität dargestellt.

Baumschutzmaßnahmen

Für die im Plangebiet zu erhaltenden und neuen Bäume gelten die Bestimmungen der Hamburgischen Baumschutzverordnung. Darüber hinaus wird festgesetzt:

„Außerhalb von öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind Geländeaufhöhungen und Abgrabungen sowie Ablagerungen im Kronenbereich zu erhaltender Bäume unzulässig. Ausnahmen für Abgrabungen zum Zweck der Oberflächenentwässerung können zugelassen werden.“ (§ 2 Nummer 16 der Verordnung)

Diese Festsetzung wird zum Schutz vor Schäden im Wurzelraum zu erhaltender Bäume getroffen. Abgrabungen für die unterirdische Erschließung, für den Straßen- und Wegebau sowie für die Anlage von ggf. Entwässerungsmulden und Retentionsräumen sind außerhalb des Wurzelraumes von Bäumen durchzuführen. Sofern bei Bau- oder Unterhaltungsmaßnahmen begründet die Notwendigkeit besteht, von der Festsetzung

abzuweichen, sind die Maßnahmen fachgerecht und unter Beachtung der DIN 18920 (Vorgehensrichtlinien für die bautechnische Vorgehensweise zum Schutz von Bäumen) auszuführen. Es ist sicher zu stellen, dass die Maßnahmen im Schutzbereich von Bäumen auf den unbedingt erforderlichen Umfang beschränkt bleiben.

4.8.2 Naturschutzrelevante Begrünungsmaßnahmen

Gehölzartenwahl, Baum-Pflanzgrößen, Pflanzqualitäten

In Bezug auf Neupflanzungen und Ersatzpflanzungen von Gehölzen wird in § 2 der Verordnung folgende Regelung für das Plangebiet getroffen:

„Für festgesetzte Anpflanzungen und für Ersatzpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und Hecken sind standortgerechte heimische Laubgehölzarten zu verwenden. Ausnahmen können zugelassen werden. Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 18 cm in 1 m Höhe über dem Erdboden aufweisen. Im Kronenbereich jedes Baumes ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m² anzulegen und zu begrünen. Sträucher und Heckenpflanzen müssen mindestens folgende Qualität aufweisen: Zwei mal verpflanzt, Höhe mindestens 60 cm. Die Anpflanzungen und Ersatzpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten.“ (§ 2 Nummer 15 der Verordnung)

Die Verwendung von standortgerechten Laubgehölzen (Baum-, Strauch- und Heckenpflanzenarten) wird festgesetzt, damit sich die Neupflanzungen und Ersatzpflanzungen in den Bestand einfügen und optimal entwickeln können. Die Verwendung heimischer Arten bietet in besonderem Maße der heimischen Tierwelt Nahrungsgrundlage und Lebensräume.

Die Bemessung der von Versiegelungen freizuhaltenen, zu begrünenden Flächen im Kronenbereich anzupflanzender Bäume dient der Sicherung der Standortbedingungen, der Entwicklung und der langfristigen Erhaltung der Bäume.

Die vorgegebenen Mindestpflanzgrößen für anzupflanzende Bäume, Sträucher und Heckenpflanzen stellen sicher, dass bereits in kurzer Zeit ökologisch, lokalklimatisch und visuell wirksame Gehölzstrukturen entstehen.

Sicherung begrünter Freiflächen in den Mischgebieten, Eingrünung

„In den Mischgebieten ist für je angefangene 150 m² der nicht überbauten Grundstücksfläche einschließlich der zu begrünenden unterbauten Flächen ein kleinkroniger Baum oder für je angefangene 300 m² mindestens ein großkroniger Baum zu pflanzen. Vorhandene Laubbäume können dabei angerechnet werden.“ (§ 2 Nummer 12 der Verordnung)

Dieses Anpflanzungsgebot für Bäume sichert den Anteil gestalterisch und kleinklimatisch wirksamer Bepflanzungen, die Lebens-, Nahrungs- und Rückzugsräume insbesondere für Insekten und Vögel im Siedlungsraum bieten. Mit der Wahlmöglichkeit zwischen der Anpflanzung von kleinkronigen oder großkronigen Bäumen soll eine zu dichte Baumbepflanzung und damit übermäßige Verschattung und Nutzungseinschränkung der Grundstücks-Freiflächen vermieden werden. Dies wird auch bei der Festlegung der für die Mindest-Anzahl der anzupflanzenden Bäume zu Grunde zu legenden, zu begrünenden Grundstücksfläche berücksichtigt, wobei zu begrünende Tiefgaragenflächen in die Berechnung einzubeziehen sind.

„In den Mischgebieten sind zu der Straßenverkehrsfläche der Planstraße 1 und der Parkanlage (FHH) angrenzende Einfriedigungen nur in Form von Hecken oder durchbrochenen Zäunen in Verbindung mit Hecken zulässig. Pflanzungen müssen einen Abstand von 0,5 m zu den jeweiligen Grenzen einhalten.“ (§ 2 Nummer 13 der Verordnung)

Heckenpflanzungen oder Hecken in Kombination mit durchbrochenen Zäunen sollen für das Quartier als gliedernde Freiraumelemente zur Raumbildung und Ortsbildgestaltung beitragen und gleichzeitig Lebensraumfunktionen für die Vogelwelt bieten. Der Abstand von 0,5 m zur Grundstücksgrenze ist erforderlich, um ein Einwachsen der Hecke in den öffentlichen Grund zu verhindern. Eine entsprechende Festsetzung für an die Wandsbeker Königstraße grenzende Grundstücke ist nicht erforderlich und wäre auch mit den Belangen des ansässigen Gewerbebetriebes nicht vereinbar.

Entsprechendes gilt für die folgende Festsetzung zur Begrünung der Standplätze von Abfallbehältern.

„In den Mischgebieten sind Standplätze für Abfallbehälter außerhalb von Gebäuden mit Sträuchern oder Hecken einzugrünen oder seitlich einzuhausen.“ (§ 2 Nummer 14 der Verordnung)

Die zunehmende Diversifizierung in der Mülltrennung führt zu einem erheblichen Flächenbedarf für die bereitzustellenden Sammelbehälter. Offene Müllsammelplatzanlagen besonders in der Größe für Mehrfamilienhäuser wirken oft unübersichtlich, vermitteln ein negatives Image und stören das Gestaltungsbild. Um solche negativen Einflüsse auf das Wohnumfeld zu vermeiden, sollen die Stellflächen für Müllsammelbehälter entweder in die Gebäude integriert oder bei Anordnung im Außenraum bevorzugt als Unterflurbehälter untergebracht werden. Sofern hierfür die Platzverhältnisse nicht ausreichen, sollen oberirdisch angeordnete Müllstandplätze mit freiwachsenden Sträuchern oder mit Schnitthecken eingegrünt werden. Auch diese Pflanzungen haben einen Abstand von 0,5 m zu Grundstücksgrenzen einzuhalten, um den öffentlichen Grund soweit wie möglich vor Beeinträchtigungen durch den Bewuchs und Wurzelwerk zu schützen.

Dachbegrünung

„In den Mischgebieten sind die Dachflächen mit einem mindestens 8 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und mindestens extensiv zu begrünen. Ausnahmen von der Begrünung sind zum Beispiel für Terrassen und technische Aufbauten zulässig.“ (§ 2 Nummer 17 der Verordnung)

Ein wichtiger Baustein für die Begrünung, die Verbesserung der lokalklimatischen Situation und die Teilkompensation der Versiegelung und Überbauung in den Baugebieten ist die Festsetzung der Dachbegrünung für Neubauten. Dachbegrünungen wirken stabilisierend auf das Kleinklima, da sich begrünte Dachflächen weniger stark aufheizen. Im Sommer sind Dachbegrünungen für darunter liegende Räume insgesamt eine wirksame Maßnahme zum Schutz vor sommerlicher Hitze. Im Winter kommt es durch die Vegetation und das Dachsubstrat zu einer Minderung des Wärmedurchgangs und somit zu einer erhöhten Wärmedämmung. Außerdem binden Dachbegrünungen Staub und fördern die Wasserverdunstung. Der reduzierte und verzögerte Regenwasserabfluss entlastet die Vorflut. Je nach Begrünungsart wird das Niederschlagswasser unterschiedlich lange in den oberen Schichten gehalten und fließt dann abzüglich der Verdunstungs- und Transpirationsrate ab. Extensive Dachbegrünungen bilden außerdem einen vom Menschen kaum gestörten Sekundär-Lebensraum für Insekten, Vögel und Pflanzen.

Zur nachhaltigen Sicherung der ökologischen und visuellen Wirkung der extensiven Dachbegrünung sind Substratstärken von mindestens 8 cm vorgeschrieben, um eine dauerhafte Begrünung von Dachflächen mit Gräsern oder Polsterstauden zu gewährleisten. Dachbegrünungen beleben zudem das Erscheinungsbild der Neubauten von benachbarten höheren Gebäuden aus. Erforderliche befestigte Flächen und anderweitige Nutzungen auf den Dachflächen können zugelassen werden, um zu ermöglichen, dass auch zwingend benötigte Aufbauten zur Aufnahme technischer Anlagen oder

wohnungsbezogene Terrassen auf den Dächern errichtet werden können. Zu den Dachaufbauten zählen auch technische Anlagen für die solare Wärme- oder Stromgewinnung. Nach dem Stand der Technik ist eine gleichzeitige Nutzung begrünter Dachflächen für die Fotovoltaik nicht ausgeschlossen, sondern im Gegenteil wird der Wirkungsgrad aufgeständerter Systeme bei hohen Sommertemperaturen durch den abkühlenden Effekt der Dachbegrünung erhöht.

Tiefgaragen-Begrünung

Für die Unterbringung der Stellplätze ist in den Baugebieten die Errichtung von Tiefgaragen vorgesehen. Die geplanten Tiefgaragen sind teilweise nicht überbaut, so dass diese begrünt werden können. Für die zu begrünenden Teile der Tiefgaragenflächen wird in § 2 der Verordnung folgende Regelung getroffen:

„Nicht überbaute Tiefgaragen sind mit einem mindestens 50 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und dauerhaft zu begrünen. Ausnahmen für erforderliche befestigte Flächen oder anderweitige Nutzungen können zugelassen werden. Für anzupflanzende Bäume auf Tiefgaragen muss auf einer Fläche von mindestens 12 m² je Baum die Schichtstärke des durchwurzelbaren Substrataufbaus mindestens 1m betragen. Tiefgaragenzufahrten sind mindestens seitlich baulich einzufassen.“ (§ 2 Nummer 18 der Verordnung)

Ziel der Festsetzung ist es, die Anpflanzung gestalterisch wirksamer Vegetation auf den unterbauten Flächen sicherzustellen und damit die Aufenthaltsqualität und Nutzungsmöglichkeiten dieser Flächen für die künftigen Bewohner erheblich zu steigern. Die Stärke des durchwurzelbaren Substrataufbaus von mindestens 50 cm ist erforderlich, um Rasenflächen, Stauden und Sträuchern geeignete Wuchsbedingungen für eine dauerhafte Entwicklung bereitzustellen, indem die Rückhaltung pflanzenverfügbaren Wassers ermöglicht und damit Vegetationsschäden in Trockenperioden vermieden werden. Die Maßnahme trägt außerdem zur Minderung der Beeinträchtigungen durch Bodenversiegelung, zur Aufnahme, Speicherung und reduzierten Ableitung der Niederschläge sowie zur Verbesserung des Lokalklimas bei. Um kleinkronige und ggf. auch großkronige Baumpflanzungen auf den Tiefgaragen zu ermöglichen und dauerhaft zu erhalten, sind höhere Überdeckungen von mindestens 1 m im Wurzelbereich anzupflanzender Bäume erforderlich. Da die über längere Strecken geführten Tiefgaragenzufahrten sowohl von den künftigen Wohngebäuden als auch von angrenzenden Hauszuwegungen aus einsehbar sind, wird zumindest deren seitliche bauliche Einfassung festgesetzt, der optimale Fall wäre eine weitgehende Überdeckelung. Dies trägt auch zur Minderung der aus der Tiefgarage und insbesondere von der Befahrung der Zufahrt ausgehenden Kfz-Geräuschemissionen und damit zur Wohnruhe bei. Die seitlichen Einfassungen (und ggf. Überdeckelungen) bieten die Möglichkeit einer Bepflanzung (bzw. einer Extensiv-Begrünung).

4.8.3 Maßnahmen zum Grundwasserschutz

Minderung der Bodenversiegelung

„Auf den privaten Grundstücken sind Feuerwehrumfahrungen und -aufstellflächen sowie nicht überdachte Stellplatzflächen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.“ (§ 2 Nummer 19 der Verordnung)

Mit dieser Festsetzung soll im stark versiegelten städtischen Raum ein Anteil versickerungsfähiger Flächen erhalten werden, über die Niederschlagswasser in den Boden eindringen und dem natürlichen Wasserhaushalt zugeführt werden kann. Diese Festsetzung gilt auch für unterbaute Freiflächen sowie ebenfalls für Feuerwehr-Umfahrungen und -Aufstellflächen, wobei für die Belange der Feuerwehr die geforderten Auflasten im Wegeaufbau zu berücksichtigen sind.

Schutz des Wasserhaushaltes

„Drainagen oder sonstige bauliche oder technische Maßnahmen, die zu einer dauerhaften Absenkung des vegetationsverfügbaren Grundwassers bzw. von Stauwasser führen, sind unzulässig. Die Entwässerung von Kasematten (Licht- und Lüftungsschächte unter Gelände) ist nur in einem geschlossenen Leitungssystem zulässig.“ (§ 2 Nummer 20 der Verordnung)

Ziel der Festsetzung ist die Vermeidung dauerhafter Veränderungen des oberflächennahen, pflanzenverfügbaren obersten Grund- bzw. Schichtenwasserstandes einschließlich des Stauwassers durch bauliche und technische Maßnahmen, die zu einer Absenkung des Wasserspiegels führen würden. Aufgrund des schwankenden und zeitweise hohen Schichtenwasserstandes im Plangebiet sind demnach Tiefgeschosse mittels baulicher Maßnahmen sowohl gegen von unten als auch gegen seitlich drückendes Wasser zu dichten. Ringdrainagen würden demgegenüber zu einer Absenkung des Schichtenwassers führen und bieten keine ausreichende Sicherheit gegen drückendes Wasser. Aus dem gleichen Grund wird die Ableitung von Niederschlagswasser am Tiefpunkt der Kasematten mittels geschlossener Rohrleitungen vorgeschrieben, da zum Beispiel Schlitzrohre zwar die Möglichkeit einer unterirdischen Versickerung bieten, andererseits jedoch wie Drainagerohre zur Absenkung des pflanzenverfügbaren Bodenwassers führen.

Das Oberflächenentwässerungskonzept ist in Ziffer 4.6 der Begründung bereits erläutert. Wesentliche Bausteine zur Minderung der Niederschlagsabflüsse und damit zur Entlastung der Vorflut sind die extensive Dachbegrünung und die Tiefgaragenbegrünung (vgl. Ziffer 4.8.2 der Begründung).

4.8.4 Maßnahmen zum Schutz besonders und streng geschützter Arten

Durch die geplante Aufstockung des bestehenden Bürogebäudes sowie dem Abbruch und der teilweise Überbauung des bestehenden Lagergebäudes gehen potenzielle Habitate für gebäudebewohnende Fledermaus- und Vogelarten verloren. Durch Rodungs- und Vegetationsräumarbeiten verlieren baumbewohnende Fledermaus- und Vogelarten sowie Gebüsch- und Heckenbrüter entsprechende Vegetationsstrukturen. Um die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG zu erhalten, sind vor Beginn der Grundstücksräumung folgende zeitlich vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen umzusetzen:

- Anbringen von 3 Fledermausflachkästen am verbleibenden Gebäudebestand, davon 1 als Ganzjahresquartier geeigneter Kasten für gebäudebewohnende Arten
- Anbringen von jeweils 2 Nistkästen am verbleibenden Gebäudebestand für den Haussperling und für den Mauersegler
- Anbringen von jeweils 2 Nistkästen für Höhlenbrüter und für Halbhöhlenbrüter im Bereich des verbleibenden Gehölzbestandes an der Wandse für die baumhöhlenbewohnenden Vogelarten Feldsperling, Gartenrotschwanz, Grauschnäpper, Kleiber und Sumpfmehle
- Festlegung der Kastenstandorte und Anbringen der Kästen vor Beginn der Rodungs-, Abriss- und Umbauarbeiten im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung
- Kontrolle und Unterhaltung der Kästen über einen Zeitraum von 10 Jahren.

Mit Umsetzung der aufgeführten, artenschutzrechtlich erforderlichen Maßnahmen kann das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände ausgeschlossen werden.

4.9 Naturschutzfachliche Gesamtbetrachtung

Da der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufgestellt wird, gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die Aufstellung einer detaillierten Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung kann ebenso wie die Anfertigung eines förmlichen Umweltberichts entfallen. Unabhängig davon sind voraussichtliche Auswirkungen der geplanten Bebauung auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild in die Abwägung einzustellen.

Bodenfunktion

Das Plangebiet wird nicht erstmalig einer baulichen Nutzung zugeführt, sondern die Festsetzung erfolgt zum größten Teil auf bisher als Gewerbegebiet mit einer hohen Versiegelung sowie auf inzwischen zurückgebauten, früheren Gewerbeflächen, die als Lagerflächen zwischengenutzt wurden. Die Böden sind tiefgründig gestört und in weiten Teilen mehr oder minder belastet.

Für das Plangebiet werden für alle Hochbauten extensiv zu begrünende Dachflächen und für alle außerhalb der Gebäude gelegenen Tiefgaragenflächen Begrünungen festgesetzt. Diese Begrünungsmaßnahmen dienen der Minderung negativer Auswirkungen der Bodenversiegelung. Außerdem werden in größeren Teilbereichen Flächen entsiegelt und es wird eine großflächige Lagerhalle abgebrochen, so dass trotz der Neubebauung und Erschließung der Versiegelungsgrad im Plangebiet künftig insgesamt geringer sein wird.

Darüber hinaus werden belastete Böden ausgetauscht. Das derzeit anstehende Oberflächenmaterial ist aufgrund der Schadstoffbelastung sowie seiner Beschaffenheit (Beimengungen an Bauschutt, Ziegelbruch, Metallresten etc.) für eine Freiflächennutzung (z. B. Park-/Freizeitanlagen, Wohn-/Nutzgärten, Spielflächen) nicht geeignet. Im Bereich der geplanten Wohn-/Freiflächennutzung ist daher der belastete Boden abzutragen und zu deponieren und eine durchwurzelbare Bodenschicht in ausreichender Mächtigkeit mit unbelastetem Bodenmaterial herzustellen.

Wasser-/ Grundwasserhaushalt

Aufgrund der im Plangebiet nur bedingt sickerfähigen Böden und wegen des relativ hoch anstehenden obersten Grundwasserspiegels mit zeitweisem Anstieg durch Stauwasser ist eine dezentrale Versickerung zur Oberflächenentwässerung der Baugebiete in relevantem Umfang nicht möglich. Gleichwohl stellt die Begrenzung der überbaubaren Flächen durch die festgesetzten Grundflächenzahlen in Verbindung mit den Festsetzungen § 2 Nummer 19 (auf Privatgrund wasser- und luftdurchlässiger Aufbau von Flächen der Feuerwehr und von nicht überdachten Stellplätzen), Nummer 17 und Nummer 18 (Dach- und Tiefgaragenbegrünungen) sicher, dass ein Teil des Oberflächenwassers zurückgehalten wird, verdunstet und versickert sowie verzögert abgegeben werden kann, um damit die Vorflut Wandse zu entlasten. Hinzu kommt, dass die künftige Versiegelung gegenüber dem Bestand geringer sein wird und dass belastete Böden ausgetauscht werden, so dass die Situation des Grundwasserhaushalts verbessert wird.

Klima/ Lufthygiene

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplans wird den Erfordernissen des Klimaschutzes nach § 1a Absatz 5 BauGB entsprochen. Wirksam sind, über die Solaranlagen hinaus, insbesondere die Festsetzung der privaten Grünfläche sowie die Festsetzungen zur Verwendung von Laubgehölzen für Anpflanzungen und Ersatzpflanzungen, zur Sicherung von begrüneten Freiflächen in den Baugebieten, zur Dachbegrünung und zur Begrünung von Tiefgaragenflächen. Damit wird der Anteil sich bei intensiver Sonnen-

einstrahlung aufheizender Flächen reduziert und es können negative kleinklimatische Auswirkungen vermieden werden. Der Verlust von klimatisch wirksamem Grünvolumen in Folge unvermeidbarer Baumfällungen und Vegetationsrodungen wird durch Neupflanzungen von Bäumen, Sträuchern und Hecken kompensiert. In Bezug auf die großklimatisch zunehmenden Starkregenereignisse mit Binnenhochwässern (in Folge) werden im Oberflächenentwässerungskonzept außerdem Maßnahmen getroffen, um den Abfluss in die Vorflut Wandse zu verzögern.

Artenschutz

Für das Plangebiet liegt ein Gutachten zur artenschutzrechtlichen Prüfung (Potenzialanalyse) vor. Das überwiegend bebaute und versiegelte Gelände bietet demnach Tieren wenig geeignete Habitate. Die wenigen Gehölze des Geländes und der Uferböschung sind faunistisch von geringer Bedeutung. Die Anbringung von 3 Fledermauskästen und von 8 künstlichen Nisthilfen für Vögel ist geeignet, das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände auszuschließen.

Freiraumverbund- und Erholungsfunktionen

Mit erstmaliger Herstellung des Wandse-Wanderwegabschnittes im Plangebiet am Nordufer der Wandse innerhalb einer neu festgesetzten öffentlichen Parkanlage wird ein wichtiger Lückenschluss im Freiraum- und Wegeverbundsystem geschaffen. Der neue Grünzug bietet Spazier- und Ruhemöglichkeiten. Die Erholungsfunktionen und das Landschaftsbild werden durch eine qualitätsvolle Gestaltung sowie durch eine Neubepflanzung der Wandseböschung, die künftig Blickbezüge zum Gewässer und gegenüberliegenden Ufer in Südlage ermöglicht, deutlich aufgewertet. Für die Wegevernetzung des neuen Wohnquartiers mit dem Wandse-Grünzug werden sowohl für die Bewohner als auch die Allgemeinheit nutzbare Gehrechte festgesetzt.

Gesamtbetrachtung

Insgesamt trägt der Bebauungsplan gegenüber dem bisherigen Planrecht zu einer Verbesserung der Umweltqualitäten im Plangebiet bei. Durch Abbruch und Entsiegelung nimmt der Versiegelungsgrad im Plangebiet trotz der Neubebauung und Erschließung insgesamt ab. Damit steigt gleichzeitig der Anteil begrünbarer Freiflächen, ergänzt durch die im Bebauungsplan festgesetzte Dach- und Tiefgaragenbegrünung.

4.10 Nachrichtliche Übernahmen

Die Wandse wird nachrichtlich als Wasserfläche und als gesetzlich geschütztes lineares Biotop nachrichtlich übernommen.

Auf Grund der Verordnung über das Überschwemmungsgebiet der Wandse zwischen der Landesgrenze und der Maxstraße vom 19. August 1986 (HmbGVBl. 1986, S. 269), zuletzt geändert durch Verordnung vom 5. Oktober 2004 (HmbGVBl. S. 375, 376) wird das Überschwemmungsgebiet auf der Nordseite der Wandse nachrichtlich übernommen.

5 Maßnahmen zur Verwirklichung

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

Mit der Eigentümerin des Flurstücks 3612 sowie künftig auch des Flurstück 3713 wird ein städtebaulicher Vertrag u.a. mit folgenden Inhalten abgeschlossen:

- Umsetzung des Baukonzeptes in Bauabschnitten,
- Sicherung von mindestens 30 % öffentlich geförderten Wohnungen,
- Umsetzung des Freiraumkonzeptes, inklusive Kinderspielflächen und Bepflanzung auf den privaten Flächen,

- Umsetzung der öffentlichen Parkanlage entlang der Wandse,
- Umsetzung des Entwässerungskonzepts,
- Umsetzung eines höheren Energieeffizienzstandards sowie des Einsatzes regenerativer Energien sowie
- weitere Kostenübernahmen.

Außerdem wird ein öffentlich-rechtlicher Vertrag zur Erschließung abgeschlossen.

6 Aufhebung bestehender Pläne

Für das Plangebiet werden die bestehenden Bebauungspläne aufgehoben. Es handelt sich insbesondere um den Bebauungsplan Wandsbek 72 vom 15. März 2001 (HmbGVBl. Nr. 10, S. 39) sowie den Durchführungsplan D 408 vom 28. Oktober 1960 (GVBl. 1960, S. 436).

7 Flächen- und Kostenangaben

7.1 Flächenangaben

Das Plangebiet ist 22.354 m² groß. Hiervon werden für öffentliche Straßenverkehrsfläche 3.425 m², davon neu ca. 2.700 m² und für die neue Parkanlage etwa 2.400 m² benötigt.

7.2 Kostenangaben

Bei der Verwirklichung des Plans müssen die neu für öffentliche Zwecke benötigten Flächen durch die Freie und Hansestadt Hamburg, sofern durch städtebaulichen Vertrag nicht anders geregelt, erworben werden. Weitere Kosten werden durch Straßenbaumaßnahmen und Herrichtung einer Parkanlage, sofern durch städtebaulichen Vertrag nicht anders geregelt, entstehen.