

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Wandsbek 56

1. Grundlage und Verfahrensablauf

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

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

2. Inhalt des Flächennutzungsplans

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

3. Anlaß der Planung

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

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

4. Angaben zum Bestand

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

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

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

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

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

5. Planinhalt

5.1 Kerngebiete

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

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

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

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

Südlich der Neumann-Reichardt-Straße wird eine bis zu fünfgeschossige Bebauung in Anpassung an die dort westlich vorhandene und die gegenüberliegende Bebauung festgesetzt. Im Bereich der Bovestraße wird eine maximal viergeschossige Bebauung zugelassen.

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

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

Die Festsetzung der Grundflächenzahl von jeweils 0,8 unterschreitet den in § 17 Absatz 1 BauNVO angegebenen Wert für das höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung. Dies erfolgt mit der Absicht, ausreichende Freiflächen für eine Durchgrünung der Kerngebiete zu erhalten. Die ausgewiesenen Geschoßflächenzahlen von 1,6 (südlich Wandsbeker Zollstraße) bzw. 2,2 (südlich Neumann-Reichardt-Straße) entsprechen den Höchstwerten der Baunutzungsverordnung.

Südlich der Neumann-Reichardt-Straße sind in dem mit "(A)" bezeichneten Kerngebiet Einzelhandelsbetriebe unzulässig (vgl. § 2 Nummer 2). Damit soll in dem hier ausgewiesenen großflächigen Kerngebiet verhindert werden, daß unabhängig von den nach § 2 Nummer 1 ausgeschlossenen größeren Einzelhandels-einrichtungen insbesondere durch Läden ein zentraler Einkaufsbereich entstehen könnte, welcher für das benachbarte Zentrum am Wandsbeker Markt unerwünschte Strukturveränderungen mit sich bringen würde. Hierin wäre eine städtebaulich nicht vertretbare Gefährdung der Versorgungsfunktion des Zentrums an der Wandsbeker Marktstraße zu sehen, so daß auf dieser Fläche ein umfassender **Ausschluß** von Einzelhandelsbetrieben erforderlich ist.

In den Kerngebieten sind die den Straßenverkehrsflächen zugewandten Außenwände von Gebäuden architektonisch zu gliedern, insbesondere durch Anordnung von Vor- und Rücksprüngen (vgl. § 2 Nummer 12). Dadurch sollen die Fassaden von langen Baukörpern aufgelockert werden.

5.2 Gewerbegebiet

Die gewerblichen Bauflächen zwischen Morewoodstraße und Efftingestraße sowie nördlich der Bahnanlagen

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

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

In den Gewerbegebieten sind luftbelastende und geruchsbelästigende Betriebe unzulässig. Betriebe und Anlagen sind so herzustellen, daß schädliche Lärmeinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes für die benachbarte Wohnbebauung ausgeschlossen sind (vgl. § 2 Nummer 3). Damit sollen Beeinträchtigungen der westlich und südlich angrenzenden Wohngebiete sowie der angrenzenden Schulen und des Kindertagesheimes durch gewerbliche Nutzungen verhindert werden und die Nachbarschaft zwischen Wohngebieten und gewerblich genutzten Flächen verträglich gestaltet werden.

In den Gewerbegebieten sind Einzelhandelsbetriebe unzulässig (vgl. § 2 Nummer 2). Damit soll die planerische Zielsetzung, die Flächen für produzierendes Gewerbe vor-

zuhalten, gesichert werden.

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

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

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

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

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

- Für die durch Überbauung entfallende Wasserentnahmeöffnung ist ein gleichwertiger Ersatz nach näheren Angaben der Feuerwehr zu schaffen,
- die neue Wasserentnahmestelle muß so angelegt werden, daß sie außerhalb des Trümmerbereichs des zu errichtenden Gebäudes liegt und für die Feuerwehr jederzeit erreichbar ist,
- die Kosten für die Anlage einer neuen Wasserentnahmestelle gehen zu Lasten des Antragstellers,
- statische Lasten sind vom Löschwasserbecken fernzuhalten.

Die vorstehenden Anforderungen werden im Baugenehmigungsverfahren erhoben.

5.3 Allgemeines Wohngebiet

Westlich Morewoodstraße ist eine kleine Fläche in den Bebauungsplan einbezogen, da die hier bisher nach dem Durchführungsplan D 495 geltende Ausweisung von Laudenflächen langfristig nicht realisierbar ist.

Die Festsetzung einer dreigeschossigen

Bebauung in geschlossener Bauweise erfolgt in Anlehnung an den Bestand der südlich vorhandenen Gebäudezeilen. Damit kann die vorhandene Ladennutzung, die der Versorgung des Gebietes dient, weiterhin ermöglicht werden. Die Gebäudetiefen von 10 und 12 m entsprechen der vorhandenen bzw. südlich anschließenden Bebauung.

Im allgemeinen Wohngebiet sind innerhalb der Abstandsflächen ebenerdige Stellplätze unzulässig (vgl. § 2 Nummer 5). Hierdurch soll eine Versiegelung des Bodens im Blockinneren weitgehend verhindert und eine Beeinträchtigung der Wohnruhe durch Stellplätze in unmittelbarer Nähe der Gebäude vermieden werden. Gegenwärtig sind auf den betreffenden Flurstücken z.T. Garagen vorhanden.

5.4 Straßenverkehrsflächen

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

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

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

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

Bushaltestelle, die mittlerweile realisiert wurde, zu sichern.

Die Anbindung der Von-Bargen-Straße an die Wandsbeker Zollstraße soll für den Fahrverkehr aufgehoben werden, um einen zügigeren Verkehrsfluß der Bundesstraße zu ermöglichen.

Das südlich der Wandsbeker Zollstraße festgesetzte Geh- und Leitungsrecht umfaßt die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg, einen allgemein zugänglichen Weg sowie unterirdische öffentliche Sielanlagen herzustellen und zu unterhalten, ferner die Befugnis der Hamburger Gaswerke GmbH, der Hamburger Wasserwerke GmbH, der Hamburgischen Electricitäts-Werke AG und der Deutschen Bundespost, unterirdische Leitungen zu verlegen und zu unterhalten.

Nutzungen, welche die Herstellung und Unterhaltung beeinträchtigen können, sind unzulässig (vgl. § 2 Nummer 11).

Für den Fußgängerverkehr wird somit eine Verbindung zwischen Von-Bargen-Straße und Wandsbeker Zollstraße gesichert. Die lichte Durchgangshöhe wird mit 3 m sowie die Durchgangsbreite mit 10 m funktionsentsprechend festgesetzt. Zum Zwecke der Unterhaltung oder Neuverlegung von Sielen bzw. Leitungen ist ein Leitungsrecht im Bebauungsplan festgesetzt.

5.5. Lärmschutz

Die Wandsbeker Zollstraße ist als Teilstück der Bundesstraße B75 eine stark belastete Hauptverkehrsstraße (Prognosedaten für 1990: 39000 Kraftfahrzeuge/Tag bei 7 % Schwerlastverkehr).

Für die bis zu sechsgeschossige zur Wandsbeker Marktstraße orientierte Kerngebietsnutzung ist geprüft worden, ob und in welchem Umfang - unter Berücksichtigung der gegebenen Vorbelastung durch die Wandsbeker Zollstraße - Lärmschutzmaßnahmen erforderlich sind.

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

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

5.6 Begrünungsmaßnahmen

Die Gewerbegebiete sollen gegenüber den westlich anschließenden Wohnbauflächen an der Morewoodstraße durch eine 6 m und gegenüber dem Schulgelände an der Bovestraße und den Bahnanlagen (Verbesserung des Stadtbilds entlang wichtiger Zufahrt nach Hamburg) durch eine 15m breite Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern abgeschirmt werden.

Durch diese Festsetzung sollen hier die schon weitgehend vorhandenen Gehölze erhalten und soweit erforderlich ergänzt werden. Um eine Anfahrbarkeit der Flächen östlich Morewoodstraße zu sichern, ist in § 2 Nummer 13 bestimmt, daß die entlang der Morewoodstraße festgesetzte Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern für die Erschließung der Flurstücke 2220, 2218, 2228, 1825 und 2216 unterbrochen werden kann.

Die Festsetzung zum Anpflanzen von Einzelbäumen südlich Neumann-Reichardt-Straße sowie an der Wandsbeker Zollstraße und der Efftingestraße erfolgt mit der Absicht,

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

Zur Verbesserung der Umweltsituation sind als Begrünungsmaßnahmen vorgesehen:

- In den Gewerbegebieten und in den Kerngebieten sind Außenwände, deren Fensterabstand mehr als 5 m Breite beträgt, mit Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen; je 2 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu verwenden (vgl. § 2 Nummer 6). Hierdurch soll die optische Wirkung bei architektonisch ungegliederten Wandflächen verbessert werden. Gleichzeitig wird der Anteil an stadtklimatisch und lufthygienisch wirksamer Vegetationsfläche erhöht und für Vögel und Insekten zusätzlicher Lebensraum geschaffen.
- Auf Stellplatzflächen ist je vier Stellplätze ein einheimischer großkroniger Laubbaum zu pflanzen. Je Baum ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m² vorzusehen (vgl. § 2 Nummer 7). Diese Maßnahmen sind aus gestalterischen, kleinklimatischen und lufthygienischen Gründen erforderlich. Die Bäume mindern durch Schattenwurf und Verdunstungskälte die extreme Aufheizung der befestigten Flächen und filtern Staub und Schadstoffe aus der Luft. Die Anlage einer mindestens 12 m² großen Vegetationsfläche ist erforderlich, um eine für den Erhalt der Bäume ausreichend große Fläche von einer Bodenversiegelung freizuhalten.
- Zur langfristigen Sicherung des Baumbestandes ist in § 2 Nummer 8 bestimmt worden, daß Geländeaufhöhungen und Aufgrabungen im Kronenbereich der nach der Planzeichnung zu erhaltenden Bäume unzulässig sind. Dadurch wird erreicht, daß Schädigungen im Wurzelbereich der Bäume ausgeschlossen werden können. Sofern die Notwendigkeit

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

- Für Baum- und Strauchpflanzungen sind einheimische Arten zu verwenden. Großkronige Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 16 cm in 1 m Höhe über dem Erdboden aufweisen (vgl. § 2 Nummer 9). Die Wahl von einheimischen Gehölzarten gewährleistet langfristig ein stärker durchgrüntes Stadtbild. Die Festsetzung der Pflanzgröße der Bäume von 16 cm Stammumfang in 1 m Höhe ermöglicht, daß bei Ersatzpflanzung schon nach kurzer Zeit die ursprüngliche Situation wahrnehmbar wieder hergestellt wird.
- Die Durchlässigkeit gewachsenen Bodens ist nach baubedingter Verdichtung wieder herzustellen (vgl. § 2 Nummer 10), um insbesondere zur Erhöhung der Wasseraufnahmekapazität, zur Förderung des Bodenlebens und zur Erhaltung des Baumbestandes beizutragen.

5.7 Schutz der Bäume

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

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

5.8 Zuordnung von Grünfestsetzungen

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

6. Aufhebung bestehender Pläne, Hinweis auf Fachplanung

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

- Baustufenplan Wandsbek-Marienthal in der Fassung seiner erneuten Feststellung vom 14. Januar 1955 (Amtlicher Anzeiger Seite 61)
- Durchführungsplan D 406 vom 24. Februar 1961 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 37)
- Durchführungsplan D 495 vom 4. April 1961 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 136)
- Teilbebauungsplan TB 363 vom 18. April 1958 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 129).

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

7. Flächen- und Kostenangaben

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

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

Weitere Kosten entstehen durch den Ausbau der Straßen.

8. Maßnahmen zur Verwirklichung

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

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

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

9. Grundsätze für soziale Maßnahmen

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

In besonderen Fällen kommt auch ein Härteausgleich in Betracht.

Zuständig für die Beratung ist das Bezirksamt Wandsbek.

Begründung zur Änderung des Bebauungsplans Wandsbek 56

Inhaltsverzeichnis

1	Grundlagen und Verfahrensablauf.....	2
2	Anlass und Ziele der Planung	2
3	Planerische Rahmenbedingungen.....	3
3.1	Rechtlich beachtliche Tatbestände	3
3.1.1	Flächennutzungsplan	3
3.1.2	Landschaftsprogramm.....	3
3.2	Andere rechtlich beachtliche Tatbestände	3
3.2.1	Bestehender Bebauungsplan	3
3.2.2	Erfordernis einer Umweltprüfung	3
3.2.3	Baumschutz.....	3
3.2.4	Altlasten / Altlastverdachtsflächen	4
3.3	Andere planerisch beachtliche Tatbestände	5
3.4	Angaben zum Bestand	6
4	Umweltbericht	6
5	Planinhalt und Abwägung	7
5.1	Art der baulichen Nutzung	7
5.2	Bodenverunreinigungen	9
6	Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft	9
7	Aufhebung bestehender Pläne/Hinweise auf Fachplanungen	9
8	Flächen- und Kostenangaben	9

1 Grundlagen und Verfahrensablauf

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

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

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

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

2 Anlass und Ziele der Planung

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

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

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

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

3 Planerische Rahmenbedingungen

3.1 Rechtlich beachtliche Tatbestände

3.1.1 Flächennutzungsplan

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

3.1.2 Landschaftsprogramm

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

3.2 Andere rechtlich beachtliche Tatbestände

3.2.1 Bestehender Bebauungsplan

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

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

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

In den Kerngebieten sind Einkaufszentren und großflächige Handels- und Einzelhandelsbetriebe nach § 11 Absatz 3 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 15. September 1977 mit der Änderung vom 19. Dezember 1986 unzulässig. In dem mit „(A)“ bezeichneten Kerngebiet (südlich Neumann-Reichardt-Straße mit Ausnahme des Eckbereichs zur Bovestraße) sowie in den Gewerbegebieten sind Einzelhandelsbetriebe unzulässig.

3.2.2 Erfordernis einer Umweltprüfung

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

3.2.3 Baumschutz

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

3.2.4 Altlasten / Altlastverdachtsflächen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Für „Flächen“ besteht laut Bundesbodenschutzgesetz kein weiterer Handlungsbedarf.

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

3.3 Andere planerisch beachtliche Tatbestände

Programmplan-Entwurf Wandsbek (Stand 1974)

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

Architekturolympiade

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

Gutachten „Wandsbek Achse-Ost“

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

3.4 Angaben zum Bestand

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4 Umweltbericht

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

5 Planinhalt und Abwägung

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

5.1 Art der baulichen Nutzung

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

„Bordelle und bordellartige Nutzungen sowie Verkaufsräume und Verkaufsflächen, Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf den Verkauf von Artikeln, auf Darstellungen oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, sind ausgeschlossen“ (§ 1 Nummer 2, zweiter Absatz (neue Nummer 14)).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.2 Bodenverunreinigungen

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

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

6 Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft

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

7 Aufhebung bestehender Pläne/Hinweise auf Fachplanungen

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

8 Flächen- und Kostenangaben

Das Gebiet der Änderung ist etwa 130.000 m² groß.

Der Freien und Hansestadt Hamburg entstehen keine Kosten.