

Begründung

zum Bebauungsplan Wandsbek 72

vom 15. März 2001

1. Grundlage und Verfahrensablauf

Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. 1997 I S. 2142, 1998 I S. 137). In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan eine naturschutzrechtliche Festsetzung.

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss W 2/98 vom 31. Juli 1998 mit der Änderung vom 20. März 2000 (Amtl. Anz. 1998 S. 2153, 2000 S. 1034) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung und die öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 9. Oktober 1998 und 21. März 2000 (Amtl. Anz. S. 1998 S. 2875, 2000 S. 1034) stattgefunden.

Mit dem Bebauungsplan werden ausschließlich textliche Regelungen getroffen, deren Bezug zur Gebietsabgrenzung aus der Anlage zur Verordnung über den Bebauungsplan Wandsbek 72 hervorgeht. Eine Planzeichnung ist daher nicht erforderlich.

2. Anlass der Planung

Mit dem Bebauungsplan sollen insbesondere die planungsrechtlichen Voraussetzungen für gewerbliche Nutzungen in dem Gebiet östlich der Wandsbeker Königstraße und nördlich der Wandse geschaffen werden. Hierfür soll das nach der Baupolizeiverordnung festgesetzte Geschäftsgebiet (Durchführungsplan D 408) in Gewerbegebiet nach der Baunutzungsverordnung vom 23. Januar 1990 umgewandelt werden. Im Hinblick auf den Mangel an Gewerbegebieten im Stadtgebiet Hamburgs ist es städtebauliche Zielsetzung, Gewerbegebiete dem produzierenden und dienstleistenden Gewerbe vorzubehalten. Daher und um das Nahversorgungszentrum Dulsberg nicht zu gefährden, ist eine weitere Zielsetzung des Bebauungsplans, jegliche Einzelhandelsnutzungen auszuschließen. Zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung sollen Schank- und Speisewirtschaften und Vergnügungsstätten ausgeschlossen werden. Außerdem soll eine naturnahe Gestaltung des Wandse-Ufers planungsrechtlich gesichert werden.

3. Planerische Rahmenbedingungen

3.1 Rechtlich beachtliche Tatbestände

3.1.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg in der Fassung der Neubekanntmachung vom 22. Oktober 1997 (HmbGVBl. S. 485) stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans gemischte Bauflächen dar. Die Abweichung von der Darstellung im Flächennutzungsplan ist insgesamt von untergeordneter Größe und liegt innerhalb des dem Flächennutzungsplan zugrunde gelegten Schwellenwertes für abweichende Flächennutzungen. Die Grundkonzeption des Flächennutzungsplans bleibt weiterhin gewahrt.

3.1.2 Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm

Das Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 (HmbGVBl. S. 363) stellt im Landschaftsprogramm für das Plangebiet die Milieus „Etagenwohnen“, „Parkanlage“ entlang der Wandse und „Auenentwicklungsbereich“ sowie die milieuübergreifenden Funktionen „Landschaftsachse“ und „Entwickeln des Landschaftsbildes“ dar. Das Artenschutzprogramm stellt die Biotopentwicklungsräume „Städtisch geprägte Bereiche mit mittlerem bis geringem Grünanteil“ (12) sowie „Parkanlage“ (10a) dar. Die Abweichungen von der Darstellung im Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm sind insgesamt von untergeordneter Größe und liegen unterhalb des Schwellenwertes für abweichende Nutzungen.

3.1.3 Andere rechtlich beachtliche Tatbestände

Bebauungspläne

Der Durchführungsplan D 408 vom 28. Oktober 1960 (HmbGVBl. S. 436), zuletzt geändert am 4. November 1997 (HmbGVBl. S. 494, 511, 513), weist im Plangebiet Geschäftsgebiet und Wohngebiet mit maximal 3-geschossiger, geschlossener Bebauung aus.

Der Durchführungsplan D 490 vom 9. Mai 1960 (HmbGVBl. S. 322), zuletzt geändert am 4. November 1997 (HmbGVBl. S. 494, 511, 513), weist im Plangebiet Fläche für besondere Zwecke (Schule) aus.

Baumschutz

Im Plangebiet gilt die 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).

3.2 Andere planerisch beachtliche Tatbestände

Bodenverunreinigungen

Auf dem Flurstück 1182 (Wandsbeker Königstraße 64) wurden 1997 Bodenuntersuchungen durchgeführt. Aufgrund der Vornutzungen sind Kontaminationen des Erdreichs vorhanden. Zudem bestehen auf den Flurstücken 3582 und 1182 Hinweise auf Munitionsverdacht (sog. Trümmergrundstücke).

3.3 Angaben zum Bestand

3.3.1 Bauliche Nutzungen

Auf dem Flurstück 1182 befand sich zuletzt ein Kfz-Handels- und Reparaturbetrieb; die baulichen, in eingeschossiger Bauweise errichteten Anlagen werden nicht mehr genutzt. Auf dem Flurstück 3612 ist ein viergeschossiges gewerblich genutztes Gebäude vorhanden. Teile des Gebäudes werden von einer Einzelhandelskette (Drogeriebedarf) als Logistikzentrum, einer Vertriebsgesellschaft für Marinetechnik, ebenfalls als Logistikzentrum sowie der Verwaltung einer in der Lebensmittelbranche tätigen Betriebes genutzt. Diese Betriebe werden regelmäßig durch Schwerlastverkehr angefahren. Außerdem befinden sich dort Verwaltungsnutzungen der Einzelhandelskette. Weitere Teile des Gebäudes sind an ein Unternehmen vermietet, welches maritime Hochtechnologieteile herstellt. Große Teile beider Grundstücke sind versiegelt, um die erforderliche Anzahl von Stellplätzen für die dort arbeitende Belegschaft sicherzustellen. Auf dem Flurstück 3582 (Wandsbeker Königstraße 66) befindet sich ein viergeschossiges Gebäude mit einem Installationsbetrieb (Klempner u. Sanitärtechnik). In einem eingeschossigen Gebäude (Wandsbeker Königstraße 68) sind Büronutzungen (Versicherung u.ä.) vorhanden. Das sich unmittelbar südlich des Plangebiets anschließende Wandse-Ufer ist in einem Teilabschnitt durch Spundwände verbaut.

Am nördlichen Rand des Plangebiets (Flurstück 1182) befindet sich die Netzstation Nr. 463 der Hamburgischen Elektrizitätswerke AG.

3.3.2 Naturräumliche Gegebenheiten

Das Gelände des Plangebiets ist nahezu eben. Aufgrund der hohen Versiegelung kann von einer naturräumlichen Gliederung nur sehr eingeschränkt ausgegangen werden. Unmittelbar südlich des Plangebietes befindet sich der Lauf der Wandse, welche den Kern eines überörtlichen Grünzuges bildet.

4. Planinhalte und Abwägung

4.1 Gewerbegebiet

Für das in § 1 genannte Gebiet gilt in der zeichnerischen Darstellung des niedergelegten Durchführungsplans D 408 vom 28. Oktober 1960 (HmbGVBl. S. 436), zuletzt geändert am 4. November 1997 (HmbGVBl. S. 494, 511, 513), die Festsetzung „Geschäftsgebiet“ als Festsetzung „Gewerbegebiet“ nach § 8 der Bau-nutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466, 479) - (vgl. § 2 Nummer 1). Im Gewerbegebiet sind luftbelastende sowie geruchsbelästigende Betriebe, Einzelhandelsbetriebe sowie Schank- und Speisewirtschaften unzulässig. Ausnahmen für Vergnügungsstätten werden ausgeschlossen (vgl. § 2 Nummer 2).

Die Ausweisung entspricht vorhandenen gewerblichen Nutzungen, die hier stadträumlich zwischen den Zentren Wandsbek und Dulsberg mit ihren Wohnquartieren entstanden sind. In der näheren Umgebung des Plangebiets haben sich gewerbliche Nutzungen angesiedelt, die einer angestrebten Nutzungsdurchmischung von Wohnen, Dienstleistung, Infrastruktureinrichtungen und Gewerbe Rechnung tragen. Dieser vielfältigen Mischnutzung als städtebauliche Zielsetzung steht der Anregung entgegen, das Plangebiet für den Wohnungsbau zu entwickeln. Im Plangebiet ist eine Unterversorgung mit kleingewerblichen Strukturen festzustellen. Historisch gewachsene Gewerbegebiete wie dieses unterliegen seit Jahren einem Strukturwandel, der vom Rückgang produzierender Betriebe bei gleichzeitigem Anstieg dienstleistender Unternehmen geprägt ist. Dabei können Leerstände von Produktionshallen und Brachflächen entstehen, in die zunehmend Einzelhandelsbetriebe drängen. Dies entbindet die Freie und Hansestadt Hamburg aber nicht, für derartige Nutzungen Flächen vorzuhalten. Deshalb sollen im Plangebiet Flächen dauerhaft für Gewerbebetriebe aller Art, außer Einzelhandelsbetrieben, Schank- und Speisewirtschaften, Vergnügungsstätten sowie luftbelastenden und geruchsbelästigenden Betrieben, gesichert werden. Betriebe und Läden des Einzelhandels werden ausgeschlossen, weil in den Einzugsbereichen der Bezirkszentren Wandsbek und Barmbek sowie des Nahversorgungszentrums Dulsberg Anhaltspunkte bestehen, dass bereits bei weniger als 1.200 m² Geschossfläche für zusätzlichen Lebensmitteleinzelhandel außerhalb dieser zentralen Orte Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung entstehen, die besonders gefährdend für das Nahversorgungszentrum Dulsberg um den Straßburger Platz und entlang der Dithmarscher Straße sein könnten. Hiervon wären überwiegend Läden betroffen, die den täglichen Bedarf der Bevölkerung, der Siedlung Dulsberg, decken. Darüber hinausgehende Branchen sind teilweise in den Sog des Bezirkszentrums Wandsbek geraten und weisen langfristig schwächere Entwicklungstendenzen aus. Mit dem Ausschluss von jeglichen Einzelhandelsnutzungen soll neben der Sicherung des Gewerbegebiets für das produzierende und dienstleistende Gewerbe eine weitere Gefährdung des Zentrums Dulsberg vermieden werden.

Der Stadtteil Dulsberg ist in den 20er Jahren entstanden. Seine Gebäude wurden mit Kleinstwohnungen für Arbeiter gebaut. Im Laufe der Zeit zogen in die kleinen Wohnungen viele ältere Menschen, Alleinstehende und Alleinerziehende. Der Anteil an Arbeitslosen, Sozialhilfeempfängern und Ausländern ist überdurchschnittlich hoch. Gerade diese Bewohnerschaft ist darauf angewiesen, zu Fuß Läden zu erreichen, in denen sie sich mit Gütern des täglichen Bedarfs versorgen kann. Würden im Zentrum von Dulsberg keine oder nur eingeschränkte Einkaufsmöglichkeiten zur Verfügung stehen, gingen damit Leerstände und die Auflösung sozialer Bezugspunkte einher. Durch den Verlust einer wohnungsnahen Versorgung verliere der Stadtteil Dulsberg für seine Bewohner an Lebensqualität und für Zuzugswillige an Attraktivität. Auch würden Bemühungen von Projektentwicklern und Initiativen im Rahmen der sozialen Stadtteilentwicklung, die Lebensbedingungen zu verbessern und die Identität mit diesem benachteiligten Stadtteil zu stärken, erheblich erschwert.

In dem festgesetzten Gewerbegebiet sollen nur die Nutzungen zulässig sein, die sich einerseits ohne wesentliche Störung in die vorhandene umgebende Struktur einfügen und andererseits vorhandene Nutzungen, die es nach dem Zentrenkonzept zu stützen gilt, nicht gefährden. Soweit es sich um lärmbelästigende Betriebe handelt, ist darauf hinzuweisen, dass Betriebe und Anlagen so herzustellen sind, dass schädliche Lärmeinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes in der Fassung vom 14. Mai 1990 (BGBl. I S. 881), zuletzt geändert am 3. Mai 2000 (BGBl. I S. 632, 633), für die benachbarte Wohnnutzung ausgeschlossen werden. Mit dem Ausschluß von luftbelastenden und geruchsbelästigenden Betrieben wird insbesondere auf die nördlich, nordöstlich und südlich angrenzende Wohnbebauung sowie auf den östlich angrenzenden Schulkomplex Rücksicht genommen. Die Festsetzung wird getroffen, um zusätzliche Störungen und Belästigungen durch Emissionen weitestgehend zu vermeiden, da diese Wohngebiete durch Verkehrsemissionen der Wandsbeker Königstraße und der Brandwiker Straße vorbelastet sind.

Mit dem Ausschluss von Schank- und Speisewirtschaften sowie Vergnügungsstätten wird auf die benachbarten Wohnsiedlungen Rücksicht genommen, denn derartige gewerbliche Einrichtungen sind erfahrungsgemäß mit einem erheblichen Kundenverkehr, insbesondere in den Abend- und Nachtstunden verbunden. Außerdem soll mit dem Nutzungsausschluss die planerische Zielsetzung des Erhalts von Flächen für die Ansiedlung klein- und mittelständischer Betriebe verfolgt werden. Die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten aller Art (z.B. Nachtlokale, Diskotheken, Spiel- und Automatenhallen) sowie Schank- und Speisewirtschaften kann sich negativ auf das gewerbliche Umfeld auswirken und damit zu einem weiteren Verlust an Attraktivität der hier ansässigen Betriebe führen. Weiterhin sind Betreiber von Spielhallen und ähnlichen Unternehmen in der Lage, höhere Mieten bzw. Pachten zu zahlen als andere Betriebe, so dass sich eine erhöhte Gefahr der Verdrängung bestehender gewerblicher Einrichtungen und damit einhergehender Arbeitsstättenverlust ergibt.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans bleiben im Übrigen die bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen bestehen (vgl. § 2 Nummer 4). Dies gilt insbesondere für das Maß der baulichen Nutzung und für die Wasserflächen der Wandse.

4.2 Bodenverunreinigungen

Auf dem Flurstück 1182 (Wandsbeker Königstraße 64) wurden 1997 Bodenuntersuchungen durchgeführt. Auf dieser Fläche wurden 17 Rammkernsondierungen niedergebracht. Dabei wurde festgestellt, dass der Boden eine schwermetallhaltige Bodenbefestigung (Schlacke) enthält. Im Bereich eines Ölabscheiders zwischen den vorhandenen Gebäuden wurde außerdem eine Belastung des Bodens mit Mineralöl-Kohlenwasserstoffen festgestellt. Weiterhin wurden im nordöstlichen Bereich des Grundstücks erhöhte Konzentrationen an Blei, Cadmium, Arsen und Zink gemessen. Zudem bestehen auf den Flurstücken 3582 und 1182 Hinweise auf Munitionsverdacht (sog. Trümmergrundstücke). Weitere Kontaminationen sind aufgrund der Vermutung durch eine Autoselbsthilfewerkstatt durch unsachgemäße Lagerung von Altbatterien, Ölfässern und Schrott sowie einem rostigen Heizöltank ohne Auffangwanne auf unbefestigtem Boden zu erwarten.

Die Verunreinigungen können im Rahmen von Baumaßnahmen ausgeräumt werden. Bei Neubauten oder größeren Eingriffen ist der Erdaushub sorgfältig zu beobachten. Beim Auftreten von unbekannten Eisenteilen oder erkennbaren Munitionsteilen ist die Arbeit sofort einzustellen und die Feuerwehr zu benachrichtigen.

Die Bodenverunreinigungen stehen der Ausweisung als Gewerbegebiet nicht entgegen.

4.3 Oberflächenentwässerung

Das Plangebiet liegt im innerstädtischen Mischwassersiebelnetz, das es zu entlasten gilt. Die Wandse, als Hauptvorfluter für das Gebiet, ist hydraulisch bereits ausgelastet. Das im Plangebiet durch zusätzliche Versiegelung anfallende Oberflächenwasser sollte daher im Plangebiet zurückgehalten werden. Ein Abschlagen des Wassers in die Wandse ist nur gedrosselt und unter zeitlicher Verzögerung möglich.

4.4 Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung von Boden, Natur und Landschaft

Entsprechend den Darstellungen des Landschaftsprogramms einschließlich Artenschutzprogramm wird in § 2 Nummer 3 parallel zum Nordufer der Wandse in einer Breite von 10 m eine Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Hier soll das technisch verbaute Ufer zu einem typischen Auenbereich renaturiert werden, um eine möglichst stö-

rungsfreie Entwicklung der für Gewässerränder und dem Gewässer typischen Flora und Fauna zu ermöglichen. Bauliche Anlagen jeglicher Art sollen in der Maßnahmenebene unzulässig sein. Diese Maßnahme soll der nachhaltigen ökologischen Aufwertung der für Wandsbek besonders bedeutsamen Wandse-Landschaftsachse dienen.

Die jetzige Situation, Zufahrt und Umfahrt der Fahrbewegung auf dem Flurstück 3612 (Wandsbeker Königstraße 62) wird sich durch die beabsichtigte Ausweisung eines 10 m breiten Uferschutzstreifens nicht ändern. Die Nutzungen genießen solange Bestandsschutz, wie keine grundsätzlichen Veränderungen auf dem Flurstück beabsichtigt werden.

5. Beeinträchtigungen von Natur- und Landschaft

Bedingt durch die bestehenden gewerblichen Nutzungen im Plangebiet sind in der Vergangenheit Naturhaushalt und Landschaftsbild nachhaltig beeinträchtigt bzw. nahezu vollständig zerstört worden. Durch die mit dem Bebauungsplan verfolgte Neuordnung von gewerblichen Nutzungen im Plangebiet wird keine weitere nachhaltige und erhebliche Beeinträchtigung planerisch vorbereitet, so dass ein Ausgleich nicht erforderlich ist (vgl. § 1a Absatz 1 Satz 4 des Baugesetzbuchs).

Eine generelle Verbesserung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild ergibt sich durch die Maßnahmenfläche entlang der Wandse.

6. Flächen- und Kostenangaben

Das Plangebiet ist etwa 21.663 m² groß. Hiervon entfallen auf die Uferschutzzone 2000 m². Bei der Verwirklichung des Plans entstehen der Freien und Hansestadt Hamburg Kosten für Grunderwerb und Herrichtung der Uferschutzzone.

