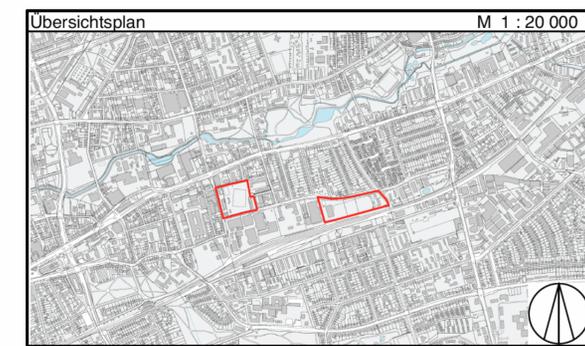
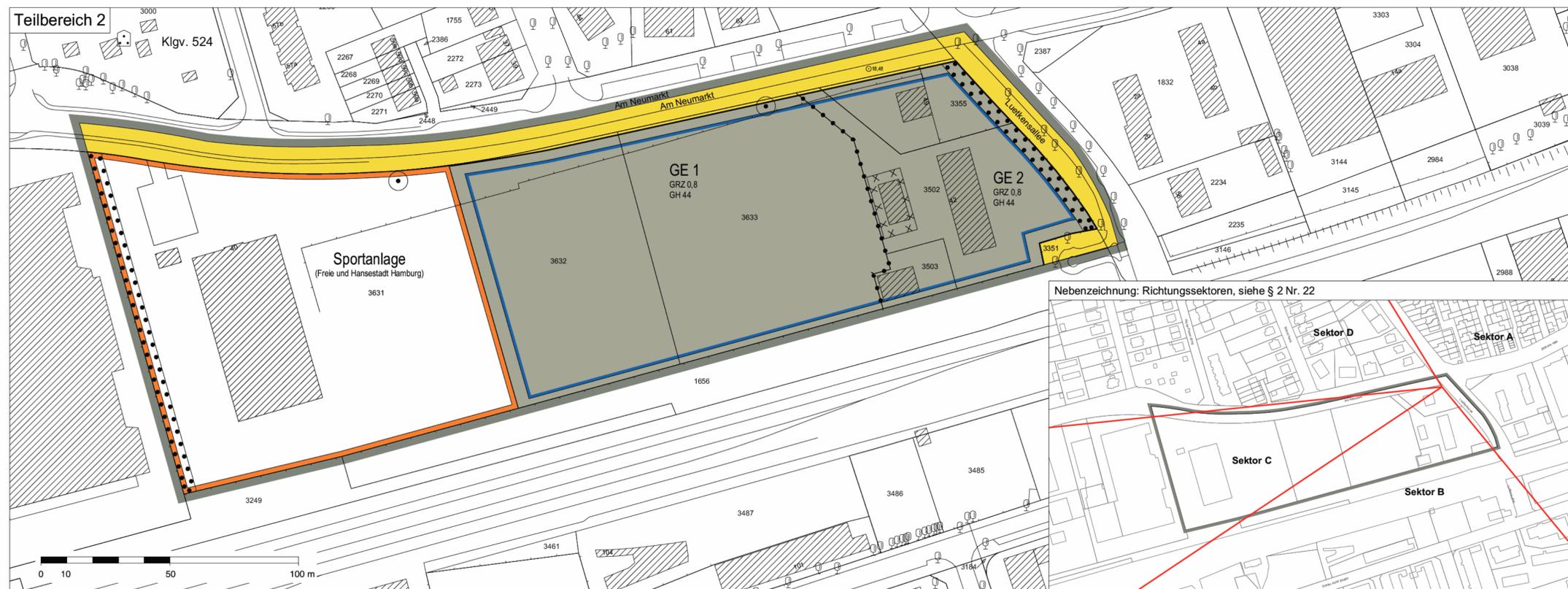
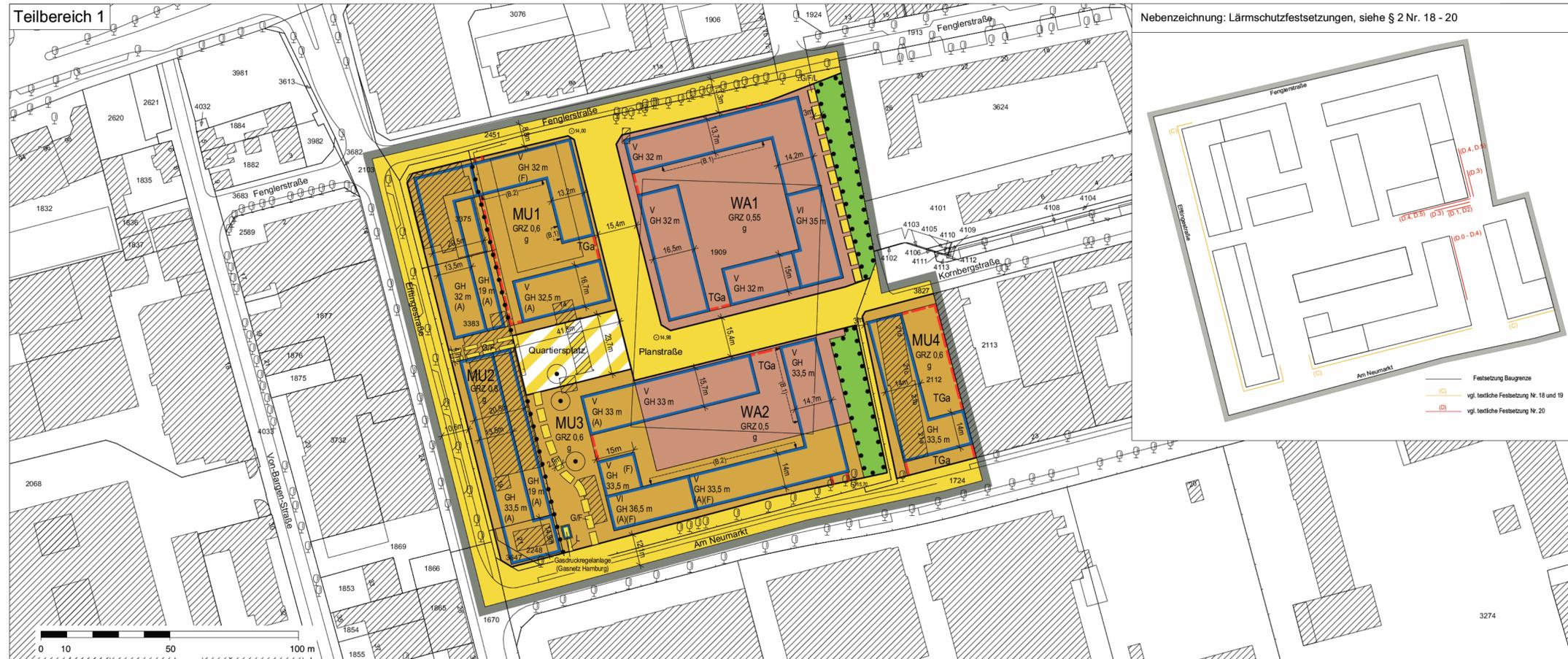


Bebauungsplan-Entwurf Wandsbek 83



FREIE UND HANSESTADT HAMBURG

Bebauungsplan Wandsbek 83

Maßstab 1 : 1000 (im Original)

Bezirk Wandsbek Ortsteil 508

Maßgebend ist die Bauzonierungsverordnung in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787), geändert am 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802, 1807).

Längenmaße und Höhenangaben in Metern

Der Kartenausschnitt (Amtliches Liegenschaftskataster-Informationssystem) entspricht für den Geltungsbereich des Bebauungsplans dem Stand vom September 2020.

HAMBURGISCHES GESETZ- UND VERORDNUNGSBLATT

TEIL I

HmbGVBl. Nr. 59		FREITAG, DEN 2. DEZEMBER	2022
Tag	Inhalt	Seite	
15. 11. 2022	Verordnung über den Bebauungsplan Wandsbek 83	593	
16. 11. 2022	Vierte Verordnung zur Änderung der Verordnung über die elektronische Aktenführung in der Hamburger Justiz 300-11	597	
23. 11. 2022	Verordnung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Bramfeld 70	598	

Angaben unter dem Vorschriftentitel beziehen sich auf die Gliederungsnummern in der Sammlung der Gesetze und Verordnungen der Freien und Hansestadt Hamburg.

Verordnung über den Bebauungsplan Wandsbek 83

Vom 15. November 2022

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3635), zuletzt geändert am 8. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726, 1738), in Verbindung mit § 3 Absätze 1 und 3 sowie § 5 Absatz 1 des Bauleitplanfeststellungsgesetzes in der Fassung vom 30. November 1999 (HmbGVBl. S. 271), zuletzt geändert am 9. Februar 2022 (HmbGVBl. S. 104), § 4 Absatz 3 Satz 1 des Hamburgischen Gesetzes zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes vom 11. Mai 2010 (HmbGVBl. S. 350, 402), zuletzt geändert am 24. Januar 2020 (HmbGVBl. S. 92), in Verbindung mit § 9 Absatz 3 Satz 1 Nummer 4 des Bundesnaturschutzgesetzes vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1362, 1436), § 81 Absatz 2a der Hamburgischen Bauordnung vom 14. Dezember 2005 (HmbGVBl. S. 525, 563), zuletzt geändert am 20. Februar 2020 (HmbGVBl. S. 148, 155), sowie § 1, § 2 Absatz 1 und § 3 der Weiterübertragungsverordnung-Bau in der Fassung vom 8. August 2006 (HmbGVBl. S. 481), zuletzt geändert am 10. Mai 2022 (HmbGVBl. S. 328), wird verordnet:

§ 1

(1) Der Bebauungsplan Wandsbek 83 für zwei Bereiche nördlich und südlich der Straße Am Neumarkt wird festgelegt. Das Plangebiet des Bebauungsplans Wandsbek 83 für den

1. Teilbereich 1 nördlich der Straße Am Neumarkt und östlich der Efttingestraße (Bezirk Wandsbek, Ortsteil 508) wird wie folgt begrenzt: Efttingestraße, Fenglerstraße, Ostgrenze des Flurstücks 1909, über das Flurstück 3827 (Korn-

bergstraße), Ostgrenze des Flurstücks 2112 der Gemarkung Wandsbek, Am Neumarkt,

2. Teilbereich 2 südlich der Straße Am Neumarkt und westlich der Luetkensallee (Bezirk Wandsbek, Ortsteil 508) wird wie folgt begrenzt: Westgrenze des Flurstücks 3631, Am Neumarkt, Luetkensallee, Südgrenzen der Flurstücke 3351, 3502, 3503, 3633, 3632, 3631 der Gemarkung Wandsbek.

(2) Das maßgebliche Stück des Bebauungsplans und die ihm beigegebene Begründung sowie die zusammenfassende

Erklärung gemäß § 10a Absatz 1 des Baugesetzbuchs werden beim Staatsarchiv zu kostenfreier Einsicht für jedermann niedergelegt.

(3) Es wird auf Folgendes hingewiesen:

1. Ein Abdruck des Plans und die Begründung sowie die zusammenfassende Erklärung können beim örtlich zuständigen Bezirksamt während der Dienststunden kostenfrei eingesehen werden. Soweit zusätzliche Abdrucke beim Bezirksamt vorhanden sind, können sie gegen Kostenersatzung erworben werden.
2. Wenn die in den §§ 39 bis 42 des Baugesetzbuchs bezeichneten Vermögensnachteile eingetreten sind, kann ein Entschädigungsberechtigter Entschädigung verlangen. Er kann die Fälligkeit des Anspruchs dadurch herbeiführen, dass er die Leistung der Entschädigung schriftlich bei dem Entschädigungspflichtigen beantragt. Ein Entschädigungsanspruch erlischt, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die in Satz 1 bezeichneten Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruchs herbeigeführt wird.
3. Unbeachtlich werden
 - a) eine nach § 214 Absatz 1 Satz 1 Nummern 1 bis 3 des Baugesetzbuchs beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
 - b) eine unter Berücksichtigung des § 214 Absatz 2 des Baugesetzbuchs beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und
 - c) nach § 214 Absatz 3 Satz 2 des Baugesetzbuchs beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,
 wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit der Bekanntmachung des Bebauungsplans schriftlich gegenüber dem örtlich zuständigen Bezirksamt unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind.

§ 2

Für die Ausführung des Bebauungsplans gelten nachstehende Vorschriften:

1. In den allgemeinen Wohngebieten werden Ausnahmen für Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen.
2. In den mit „(A)“ bezeichneten Flächen der urbanen Gebiete sind im Erdgeschoss an der Straßenseite nur Geschäfts- und Büronutzungen, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, sonstige Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig.
3. In den urbanen Gebieten sind Verkaufsräume und -flächen, deren Zweck auf den Verkauf von Artikeln oder auf Vorführungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, unzulässig. Ausnahmen für Vergnügungsstätten und Tankstellen werden ausgeschlossen.
4. In den Gewerbegebieten sind Einzelhandelsbetriebe sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes unzulässig.
5. In den Gewerbegebieten werden Ausnahmen für Vergnügungsstätten (insbesondere Spielhallen und ähnliche Unternehmen im Sinne von § 1 Absatz 2 des Hamburgischen Spielhallengesetzes vom 4. Dezember 2012 (HmbGVBl. S. 505), zuletzt geändert am 17. Februar 2021 (HmbGVBl. S. 75, 77) sowie Wettbüros), Bordelle und bordellartige Betriebe ausgeschlossen.
6. In den Gewerbegebieten sind solche Anlagen und Betriebe unzulässig, die hinsichtlich ihrer Luftschadstoff- und Geruchsemission das Wohnen in den angrenzenden Baugebieten wesentlich stören, wie regelhaft Lackierereien, Brotfabriken, Fleischzerlegetriebe, Räuchereien, Röstereien, kunststofferhitzende Betriebe oder in ihrer Wirkung vergleichbare Betriebe. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn im Genehmigungsverfahren eine immissionschutzrechtliche Verträglichkeit mit den dem Wohnen dienenden angrenzenden Baugebieten nachgewiesen wird. Zudem sind im Gewerbegebiet Betriebe und Anlagen unzulässig, die einen Betriebsbereich im Sinne des § 3 Absatz 5a des Bundes-Immissionsschutzgesetzes in der Fassung vom 17. Mai 2013 (BGBl. 2013 I S. 1275, 2021 I S. 123), zuletzt geändert am 19. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1792), bilden oder Bestandteil eines solchen Betriebsbereichs sind.
7. Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 darf die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden.
8. In den urbanen Gebieten MU 1 und MU 4 darf die festgesetzte GRZ von 0,6 für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden.
9. Oberhalb der als Höchstmaß festgesetzten Zahl der Vollgeschosse sind keine weiteren Geschosse zulässig.
10. Technikgeschosse und technische oder erforderliche Aufbauten wie Treppenräume sind auch über der festgesetzten Gebäudehöhe in den allgemeinen Wohngebieten und urbanen Gebieten bis zu einer Höhe von 2,5 m oberhalb des letzten zulässigen Geschosses und in den Gewerbegebieten bis zu einer Höhe von 3,5 m zulässig. Aufbauten, deren Einhausung und Technikgeschosse sind mindestens 2,5 m von den Außenwänden der darunterliegenden Geschosse zurückzusetzen. Ausgenommen davon sind Fahrstuhlüberfahrten.
11. In den Baugebieten können Überschreitungen der Baugrenzen durch Balkone und Loggien
 - a) entlang der mit „(B.1)“ gekennzeichneten Bereiche um bis zu 1,75 m,
 - b) entlang der mit „(B.2)“ gekennzeichneten Bereiche um bis zu 1,90 m,
 - c) in den übrigen Bereichen um bis zu 1,60 m
 ausnahmsweise zugelassen werden. Für Terrassen können Überschreitungen der Baugrenzen um bis zu 2 m zugelassen werden.
12. In den allgemeinen Wohngebieten und den urbanen Gebieten sind Stellplätze nur in Tiefgaragen zulässig.
13. In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sowie den urbanen Gebieten MU 1 und MU 3 sind Tiefgaragen ausschließlich innerhalb der überbaubaren Flächen und der festgesetzten Flächen für Tiefgaragen zulässig. Innerhalb der umgrenzten Flächen für Tiefgaragen und ihre Zufahrten sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche neben der Hauptnutzung als Tiefgarage auch Neben- und Abstellräume bis zu einem Anteil von 10 vom Hundert (v. H.) der Geschossfläche zulässig.
14. Auf den mit „F“ bezeichneten Flächen dürfen bis zum Ablauf des 31. Dezember 2045 nur Wohngebäude errichtet werden, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten.

15. Die festgesetzten Geh- und Fahrrechte auf den Flurstücken 1909 und 3383 der Gemarkung Wandsbek umfassen die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg zu verlangen, dass die bezeichnete Fläche dem allgemeinen Fußgänger- und Radverkehr zur Verfügung gestellt und unterhalten wird.
16. Das im Nordosten des Teilbereichs 1 festgesetzte Leitungsrecht auf dem Flurstück 1909 der Gemarkung Wandsbek umfasst die Befugnis der Hamburger Wasserwerke GmbH, unterirdische Leitungen zu verlegen und zu unterhalten. Das im Südwesten des Teilbereichs 1 festgesetzte Leitungsrecht auf dem Flurstück 1909 der Gemarkung Wandsbek umfasst die Befugnis der Gasnetz Hamburg GmbH, unterirdische Leitungen zu verlegen und zu unterhalten. Nutzungen, welche die Herstellung beziehungsweise Verlegung und Unterhaltung von Leitungen beeinträchtigen können, sind unzulässig.
17. In den allgemeinen Wohngebieten und urbanen Gebieten ist durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen wie zum Beispiel Doppelfassaden, verglaste Vorbauten (zum Beispiel verglaste Loggien, Wintergärten, verglaste Laubengänge), besondere Fensterkonstruktionen oder vergleichbare Maßnahmen sicherzustellen, dass durch diese baulichen Maßnahmen insgesamt eine Schallpegeldifferenz erreicht wird, die es ermöglicht, dass in den Schlafräumen ein Innenraumpegel bei teilgeöffnetem Fenster von 30 dB(A) während der Nachtzeit (22 Uhr bis 6 Uhr) nicht überschritten wird. Wohn-/Schlafräume in Einzimmerwohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.
18. In den in der Nebenzeichnung mit „(C)“ bezeichneten Fassadenabschnitten ist für einen Außenbereich einer Wohnung entweder durch Orientierung an lärmabgewandten Gebäudeseiten oder durch bauliche Schallschutzmaßnahmen wie etwa verglaste Vorbauten mit teilgeöffneten Bauteilen sicherzustellen, dass durch diese baulichen Maßnahmen insgesamt eine Schallpegelminderung erreicht wird, die es ermöglicht, dass in dem der Wohnung zugehörigen Außenbereich ein Tagpegel von kleiner 65 dB(A) erreicht wird.
19. In den urbanen Gebieten sind in den in der Nebenzeichnung mit „(C)“ bezeichneten Fassadenabschnitten sowie in den Gewerbegebieten die gewerblichen Aufenthaltsräume – hier insbesondere die Pausen- und Ruheräume – durch geeignete Grundrissgestaltung den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Soweit die Anordnung an den vom Verkehrslärm abgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, muss für diese Räume ein ausreichender Schallschutz an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude durch bauliche Maßnahmen geschaffen werden.

20. An den in der Nebenzeichnung mit
 - a) „D.0“ gekennzeichneten Fassadenabschnitten im Erdgeschoss,
 - b) „D.1“ gekennzeichneten Fassadenabschnitten im 1. Obergeschoss,
 - c) „D.2“ gekennzeichneten Fassadenabschnitten im 2. Obergeschoss,
 - d) „D.3“ gekennzeichneten Fassadenabschnitten im 3. Obergeschoss,
 - e) „D.4“ gekennzeichneten Fassadenabschnitten im 4. Obergeschoss und
 - f) „D.5“ gekennzeichneten Fassadenabschnitten im 5. Obergeschoss

sind vor den zum dauernden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen, verglaste Vorbauten (etwa verglaste Loggien, Wintergärten, verglaste Laubengänge) oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen vorzusehen. Für nicht einseitig ausgerichtete Wohnungen mit einer lärmabgewandten Seite ist es alternativ möglich, in den Aufenthaltsräumen durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen wie etwa Doppelfassaden, verglaste Vorbauten, besondere Fensterkonstruktionen oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen sicherzustellen, dass durch diese baulichen Maßnahmen insgesamt eine Schallpegeldifferenz erreicht wird, die es ermöglicht, dass in Aufenthaltsräumen ein Innenraumpegel von 40 dB(A) bei teilgeöffneten Fenstern während der Tagzeit nicht überschritten wird.

21. In den Gewerbegebieten sind nur solche Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 (Geräuschkontingentierung), Ausgabe 2006-12 weder am Tag (6 Uhr bis 22 Uhr) noch in der Nacht (22 Uhr bis 6 Uhr) überschreiten.

Baugebiet	$L_{EK, Tag}$ dB(A)	$L_{EK, Nacht}$ dB(A)
GE 1	50	35
GE 2	54	39

Die Prüfung der Einhaltung der Emissionskontingente erfolgt nach DIN 45691 (Geräuschkontingentierung), Ausgabe 2006-12, Abschnitt 5, die zu kostenfreier Einsicht für jedermann im Staatsarchiv niedergelegt ist.

22. Für die in den Nebenzeichnungen dargestellten Richtungssektoren erhöhen sich die Emissionskontingente L_{EK} um folgende Zusatzkontingente $L_{EK,zus.k.}$:

Richtungssektor	Abgrenzung Sektor Bezugspunkt: RW (32U)572631; HW 5936865)	Zusatzkontingent	
		$L_{EK,zus.k., tags}$	$L_{EK,zus.k., nachts}$
A:	329° – 141°	0	0
B:	141° – 236°	GE 1: +5 GE 2: +5	GE 1: +5 GE 2: +5
C:	236° – 264°	GE 1: +10 GE 2: +6	GE 1: +25 GE 2: +21
D:	264° – 329°	GE 1: +5 GE 2: +4	GE 1: +6 GE 2: +2

- Die Prüfung der Einhaltung der Emissionskontingente erfolgt nach DIN 45691 (Geräuschkontingentierung, Ausgabe 2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) der Norm für die Immissionsorte innerhalb der in der Tabelle genannten Richtungssektoren $L_{EK,i}$ durch $L_{EK,i} + L_{EK,zus.k.}$ zu ersetzen ist. Die DIN 45691, Ausgabe 2006-12 ist zu kostenfreier Einsicht für jedermann im Staatsarchiv niedergelegt.
23. In den Gewerbegebieten ist der Erschütterungsschutz der Gebäude durch bauliche oder technische Maßnahmen (etwa an Wänden, Decken und Fundamenten) so sicherzustellen, dass die Anhaltswerte der DIN 4150-2 (Erschütterungen im Bauwesen), Teil 2: Einwirkungen auf Menschen in Gebäuden, Ausgabe 1999-06, Tabelle 1, Zeile 2 (Gewerbegebiete BauNVO) eingehalten werden. Die DIN 4150-2, Ausgabe 1999-06 ist zu kostenfreier Einsicht für jedermann im Staatsarchiv niedergelegt. Zusätzlich ist durch die baulichen und technischen Maßnahmen zu gewährleisten, dass der sekundäre Luftschall die Immissionsrichtwerte nach Nummer 6.2 der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm vom 26. August 1998 (Gemeinsames Ministerialblatt S. 503), geändert am 1. Juni 2017 (BAnz. AT 08.06.2017 B5), nicht überschreitet.
 24. Dächer sind als Flachdächer oder flach geneigte Dächer mit einer zulässigen Neigung von bis zu 15 Grad auszuführen. Flachdächer und flach geneigte Dächer sind mit einem mindestens 12 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und extensiv zu begrünen. Ausnahmen von der Dachbegrünung können für Terrassen, Flächen zur Belichtung oder technische Anlagen mit Ausnahme von Solaranlagen zugelassen werden.
 25. In den Baugebieten sind auf Dächern Solaranlagen mit einer Kollektorfläche im Verhältnis 1 zu 3 zur Dachfläche zu errichten. Ausnahmen für andere technische Anlagen können zugelassen werden.
 26. In den allgemeinen Wohngebieten und urbanen Gebieten sind die Außenwände von Gebäuden in rottem bis rotbraunem Ziegelmauerwerk auszuführen. Für untergeordnete Fassadenteile können ausnahmsweise Ausführungen in anderen Materialien zugelassen werden.
 27. In den privaten Grünflächen sind Nebenanlagen unzulässig. Spielgeräte sind hiervon unberührt.
 28. Zur Erhaltung festgesetzte Bäume sind bei Ausfall im Nahbereich nach Maßgabe der Nummer 33 zu ersetzen.
 29. Außerhalb öffentlicher Straßenverkehrsflächen sind Geländeaufhöhungen und Abgrabungen im Kronenbereich zu erhaltender Bäume unzulässig. Im Einzelfall können Ausnahmen zugelassen werden, wenn die langfristige Erhaltung des betroffenen Baumes dadurch nicht gefährdet ist.
 30. In den Gewerbegebieten muss der Durchgrünungsanteil auf den jeweiligen Grundstücken mindestens 20 v.H. betragen. Mindestens 10 v.H. der Grundstücksflächen sind mit standortgerechten Laubbäumen und -sträuchern zu bepflanzen. Dabei ist je 150 m² der zu begrünenden Grundstücksfläche mindestens ein kleinkroniger Baum oder je 300 m² der zu begrünenden Fläche mindestens ein großkroniger Baum zu pflanzen.
 31. Auf ebenerdigen Stellplatzanlagen in den Gewerbegebieten und der Fläche für Sportanlagen ist für je vier Stellplätze mindestens ein mittelkroniger Laubbaum zu pflanzen.
 32. In den allgemeinen Wohngebieten und in den urbanen Gebieten ist je 150 m² der nicht überbaubaren Grundstücksfläche mindestens ein kleinkroniger Baum oder für je 300 m² der nicht überbaubaren Grundstücksfläche mindestens ein mittelkroniger Baum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Zu begrünende Tiefgaragenflächen sind dabei mitzurechnen.
 33. Zu pflanzende kleinkronige Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 18 bis 20 cm, mittel- und großkronige Bäume von mindestens 25 bis 30 cm, jeweils in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen, aufweisen. Für die festgesetzten Baum-, Hecken- und Strauchpflanzungen sowie Ersatzpflanzungen sind standortgerechte einheimische Laubgehölze zu verwenden. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.
 34. Im Kronenbereich jedes Baumes ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m² anzulegen und zu begrünen. Für Baumpflanzungen auf Tiefgaragen muss auf einer Fläche von 12 m² je Baum die Stärke des durchwurzelbaren Substrataufbaus mindestens 100 cm betragen. Bei der Pflanzung von Bäumen in Zweier- oder Dreiergruppen kann die Pflanzfläche fachgerecht reduziert werden, wenn weiterhin ausreichende Wuchsbedingungen sichergestellt sind.
 35. In den allgemeinen Wohngebieten und urbanen Gebieten sind ebenerdige Standplätze für Abfallbehälter außerhalb von Gebäuden mit Sträuchern oder Hecken einzugrünen. Pflanzungen haben in einem Abstand von 0,5 m zu Straßenverkehrsflächen zu erfolgen.
 36. Die nicht überbauten Grundstücksflächen und nicht überbaute Tiefgaragen sind zu begrünen. Hiervon ausgenommen sind die erforderlichen Flächen für Wege, Terrassen, erforderliche Müllstandorte und Fahrradabstellanlagen, Feuerwehrezufahrten und Kleinkinderspielflächen. Nicht überbaute Tiefgaragen sind mit einem mindestens 80 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen.
 37. Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete und urbanen Gebiete sowie der Fläche für Sportanlagen sind die erforderlichen Zuwegungen und Stellplätze in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.

§ 3

Für das Plangebiet werden die bisher bestehenden Bebauungspläne aufgehoben.

Hamburg, den 15. November 2022.

Das Bezirksamt Wandsbek

Zusammenfassende Erklärung (Umwelterklärung) gemäß § 10a BauGB für den Bebauungsplan Wandsbek 83

Vorbemerkung

Die zusammenfassende Erklärung stellt die Art und Weise dar, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen die getroffenen Festsetzungen nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurden.

1. Berücksichtigung der Umweltbelange im Bebauungsplan

Die ermittelten Umweltbelange wurden im Umweltbericht gemäß § 2 Absatz 4 und § 2a BauGB dargelegt und bewertet. Zum Bebauungsplan Wandsbek 83 wurde außerdem ein landschaftsplanerischer Beitrag erstellt, der die Ausgangssituation von Natur und Landschaft aufzeigt, die landschaftsplanerischen Ziele und Maßnahmen konkretisiert, die artenschutzrechtlichen Bestimmungen berücksichtigt und eine Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich vornimmt. Die Planung hat unter Berücksichtigung des bestehenden Baurechts bzw. der Bestandsnutzungen auf dem Gelände folgende Auswirkungen auf die zu betrachtenden Schutzgüter:

Für das **Schutzgut Mensch** entstehen durch die Realisierung der Planung Belastungen in Folge von Straßenverkehrs- und Gewerbelärm.

Nach Umsetzung des Bauvorhabens kommt es an der Wohnbebauung nordwestlich, nördlich, nordöstlich und östlich des Teilbereich 1 an der Fenglerstraße und Kornbergstraße zu planinduzierten Verkehrslärmimmissionen. An diesen Gebäuden in den benachbarten Wohn- und Mischgebieten ist aufgrund des Verkehrszuwachses mit den höchsten Zunahmen der verkehrsbedingten Geräuschimmissionen zu rechnen. Es kommt zu geringfügigen Pegelsteigerungen, diese sind im Wesentlichen auf zusätzliche Reflexionen am geplanten Baukörper zurückzuführen. Abgesehen von den Bereichen, in denen bereits im Bestand die Immissionsrichtwerte überschritten werden, werden die Immissionsgrenzwerte weiterhin eingehalten. Die Anhaltswerte von ≥ 70 dB(A) tags und ≥ 60 dB(A) nachts, die die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung markieren, werden nicht erreicht. Im Hinblick auf die verkehrsbedingte Lärmbelastung innerhalb des Plangebietes im Teilbereich 1 wurden die Gebäudegrundrisse optimiert und die schutzbedürftigen Räume überwiegend an die lärmabgewandten Gebäudeseiten orientiert. Sollte die Anordnung an den vom Verkehrslärm abgewandten Gebäudeseiten nicht möglich sein, muss für diese Räume ein ausreichender Schallschutz an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude durch bauliche Maßnahmen geschaffen werden.

Der Teilbereich 2 ist insbesondere von den Verkehrslärmimmissionen des Straßen- und Schienenverkehrs belastet. Im Tagzeitraum wird der in Gewerbegebieten heranzuziehende Immissionsgrenzwert der Verkehrslärmschutzverordnung von 69 dB(A) tags nahezu vollständig eingehalten bzw. unterschritten, nur an wenigen Immissionsorten wird der Immissionsgrenzwert um bis zu 2 dB(A) überschritten. Dort sind entsprechend festgesetzte Lärmschutzmaßnahmen zum Schutz gewerblicher Aufenthaltsräume zu ergreifen.

Hinsichtlich der Geräuschimmissionen gewerblicher Anlagen können im Teilbereich 1 durch die getroffenen Festsetzungen die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den geplanten Wohngebäuden eingehalten werden. Zum Schutz der nördlich der Straße Am Neumarkt befindlichen Wohngebiete vor Lärmemissionen des geplanten Gewerbegebiets in Teilbereich 2 sind von den dortigen Gewerbebetrieben die festgesetzten Emissionskontingente einzuhalten.

Für den Teilbereich 1 ergeben sich Geruchsimmissionen aufgrund der Nähe zu den südlich der Straße Am Neumarkt gelegenen lebensmittelverarbeitenden Betriebe sowie der Produktionsstätte für Hefe entlang der Wandsbeker Zollstraße. Die zukünftig zu erwartenden Immissionswerte liegen überwiegend unterhalb des Immissionswertes von 10 Prozent der relativen Häufigkeiten bezogen auf die Geruchsstunden während eines Jahres für Wohngebiete und urbane Gebiete oder werden nur geringfügig um rund 1 Prozent überschritten. Diese Überschreitung ist aufgrund der Überlagerung der Geruchsfahnen der benachbarten Betriebe vernachlässigbar. Lediglich im Südosten im Bereich des bestehenden Wohnhauses Am Neumarkt 21a wird mit 12,5 Prozent der Immissionswert um etwa 2,5 Prozent überschritten. Aufgrund der gewachsenen Gemengelage ist ein höheres Maß der Geruchseinwirkungen bei der Wohnnutzung in diesem künftigen urbanen Gebiet jedoch zumutbar.

In Bezug auf das **Schutzgut Luft** sind ausgehend von Emissionen aus dem zusätzlichen motorisierten Kraftfahrzeugverkehr keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

In Teilbereich 1 sind im Hinblick auf die Geruchsimmissionssituation keine Konflikte zu erwarten, da die belästigungsrelevanten Kenngrößen überwiegend unterhalb des maßgeblichen Immissionswertes liegen bzw. diesen nur geringfügig um rund 1 Prozent überschreiten, was vernachlässigbar ist. Im Bereich des bestehenden Wohnhauses Am Neumarkt 21a wird der Immissionswert um etwa 2,5 Prozent überschritten, dies ist jedoch zumutbar (siehe auch Schutzgut Mensch).

Für das **Schutzgut Klima** treten lediglich geringe Auswirkungen auf. Die vorgesehene Bebauung erweist sich mit ihrer Ausdehnung, Gebäudehöhe, Gebäudestellung und Kubatur als nicht wesentlich beeinträchtigend für die stadtklimatischen Zusammenhänge. Teile der gehölzbestandenen Grünflächen mit stadtklimatisch positiver Bedeutung werden erhalten.

Eine wesentliche zusätzliche Belastung der umgebenden Siedlungsbereiche ist mit der Planung nicht verbunden. Festsetzungen zur Grundstücksbegrünung und zur Dachbegrünung wirken sich durch ihre erhöhte Verdunstungsleistung und Temperatenausgleich zudem positiv auf das Mikroklima aus. Wärmeinselbildende Effekte durch die zukünftige Bebauung werden durch begrünte Dächer minimiert.

Für das **Schutzgut Fläche** werden durch die Planung keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen hervorgerufen. Das Plangebiet ist baulich vorgeprägt und zu großen Teilen versiegelt und hat entsprechend für das Schutzgut Fläche eine geringe Bedeutung.

In Teilbereich 1 weist das Gelände im Bereich des Sportplatzes mit seinen Nebenflächen einen Versiegelungsgrad von über 80 Prozent auf. An der Efftingestraße sind nahezu zu 100 Prozent versiegelt. Das Grundstück Am Neumarkt 21 a-d weist aktuell einen Versiegelungsgrad von ca. 40 Prozent auf. Der gewerblich geprägte Teilbereich 2 ist zwischenzeitlich bereits abgerissen und teilweise neu bebaut. Die Fläche war bereits zuvor zu über 90 Prozent versiegelt.

In Folge der mit dem Bebauungsplan eröffneten Möglichkeiten der Bebauung kommt es zu einer erneuten Versiegelung und Überbauung eines im verdichteten Stadtraum befindlichen Grundstücks. Das Plangebiet wird zu großen Teilen über- und unterbaut. Da das Plangebiet bereits in der Vergangenheit größtenteils bebaut bzw. versiegelt war, handelt es sich um keinen erheblichen zusätzlichen Flächenverbrauch. Es handelt sich im klassischen Sinne um

Konversionsflächen, die mit der vorgesehenen Planung effizient nach- bzw. umgenutzt werden. Die Umsetzung der Planung induziert keine Inanspruchnahme von Flächen, die bisher nicht der Siedlungsfläche zuzurechnen wären.

Das Schutzgut **Boden** wird mit Umsetzung der Planung durch eine in Großteilen vorgesehene ober- und unterirdische Bebauung des Geländes belastet. Das Plangebiet war jedoch bereits im Bestand überwiegend bebaut bzw. versiegelt.

Im Teilbereich 1 wird das gesamte Sportplatzgelände mit Ausnahme der zu erhaltenden Gehölzflächen im Osten abgetragen. Durch die Herstellung von Tiefgaragen werden im Bereich der Bauflächen erhebliche Bodenmengen abgetragen und in den anstehenden Bodenaufbau eingegriffen. Für die Bodenfunktionen sind aufgrund der erheblichen Vorbelastung bzw. Versiegelung und der damit überwiegend sehr geringen natürlichen Funktionsfähigkeit keine weiteren negativen Auswirkungen zu erwarten. Dies wird in der zum Bebauungsplan durchgeführten rechnerischen Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung für das Schutzgut Boden bestätigt. Im Vergleich vom Bestand bzw. vom geltenden Planrecht zu dem künftigen Planrecht ist der Eingriffsumfang unter Berücksichtigung der Minderungsmaßnahmen der Dach- und Tiefgaragenbegründungen deutlich geringer. So weist das Bilanzierungsergebnis für das zukünftige Planrecht gegenüber dem Bestand eine höhere Wertigkeit des Schutzgutes Boden nach.

Im Teilbereich 2 werden bereits versiegelte Flächen einer neuen Nutzung zugeführt. Mit der Festsetzung des Sportplatzes bleibt der Versiegelungsstatus erhalten. Die Festsetzung des Gewerbegebiets und die festgesetzte Minderungs- bzw. Begründungsmaßnahme führen gegenüber dem Bestand gemäß Nachweis der rechnerischen Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung zu einer geringeren Bodenversiegelung und damit zu einer höheren Wertigkeit des Schutzgutes Boden.

Durch die Festsetzung der maximal zulässigen Grundflächenzahlen wird der Versiegelungsgrad gegenüber dem Bestand und der nach geltendem Planrecht möglichen Versiegelung in beiden Teilbereichen reduziert.

Aufgrund der Bestandsversiegelung ergeben sich für das **Schutzgut Wasser** keine relevanten Auswirkungen. Die Umsetzung der Planung führt zu einer umfangreichen Versiegelung, allerdings war das Plangebiet bereits vorher versiegelt bzw. bebaut. Angesichts des hohen Versiegelungsgrads und der damit einhergehenden geringen Grundwasserneubildungsrate weist das Plangebiet hinsichtlich des Grundwassers keine besondere Bedeutung auf.

Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser treten nur bezogen auf das Grundwasser auf. Beim Bau von Tiefgaragen und tieferliegenden Gebäudeteilen im Teilbereich 1 können diese im Grundwasser liegen und es kann zu notwendigen Grundwasserhaltungen kommen, die jedoch nur temporär erfolgen, da die Tiefgaragen als wasserdichte Wanne ausgebildet werden. Im Teilbereich 2 hat die geplante, maximal eingeschossig unterkellerte Bebauung keinen nennenswerten Einfluss auf das Grundwasser.

Die mit der Bebauung verbundenen Bodenversiegelungen erfordern geregelte Abflussmöglichkeiten für das Oberflächenwasser. Eine Versickerung vor Ort kommt mangels fehlender Versickerungspotenziale im Plangebiet nicht bzw. nur in geringem Umfang in Frage. Das anfallende Oberflächenwasser muss durch geeignete Retentionsmaßnahmen vor Ort zurückgehalten und verzögert mit einer maximal definierten Höchstmenge abgeführt werden.

Mit Umsetzung der Planung erfolgen für das **Schutzgut Tiere und Pflanzen** keine wesentlichen Beeinträchtigungen.

Durch die Umsetzung der Planung wird ein erheblicher Teil des Baumbestandes in beiden Teilbereichen beseitigt. Davon ausgenommen sind das Quartier prägende und erhaltenswerte

Einzelbäume sowie Baumbestände in den Randbereichen der Teilbereiche, welche durch Erhaltungsgebote gesichert werden. Für geschützte Bäume, die im Zuge der Planung nicht erhalten werden können, sind nach Maßgabe der zu beantragenden Genehmigung gemäß hamburgischer Baumschutzverordnung Ersatzpflanzungen zu leisten. Zudem werden Festsetzungen zu verpflichtenden Neuanpflanzungen und Regelungen zum Schutz zu erhaltener Bäume bei Tiefbaumaßnahmen getroffen.

Für alle betroffenen Vogelarten tritt bei Einhaltung der gesetzlichen Schutzfristen für Baumfällungen kein Verbotstatbestand ein. Auch der Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von besonders geschützten Tieren berührt keinen Verbotssachverhalt, da für alle Arten ein kleinräumiges Ausweichen auf weiterhin bestehende Habitatstrukturen im weiteren Umfeld möglich ist. Die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten bleibt für diese Arten im räumlichen Zusammenhang erhalten. Ein Ersatz für potenzielle Quartiere der Fledermäuse durch den Gehölzverlust oder infolge des Abrisses der bestehenden Gebäude erfolgt durch die Installation von Fledermauskästen und -großhöhlen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans führen nach der rechnerischen Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung zu keiner Beeinträchtigung der Biotopqualität und zu keinen bodenrechtlich festzusetzenden Ausgleichsmaßnahmen.

Durch die Umsetzung der Planungen kommt es zu dauerhaften Veränderungen für das **Schutzgut Landschaft und Stadtbild**. Im Westen werden Sport- und Freiflächen in einen verdichteten Wohnungsbau konvertiert. Im Osten weichen großmaßstäbliche Logistikzentrumsstrukturen freiflächengeprägten Sportflächen und - im Vergleich zur vormaligen Bebauungsstruktur - kleinteiligeren Gewerbestrukturen. Da das Plangebiet allerdings auch vorher bebaut war und sich im urban geprägten Milieu mit großen benachbarten Gebäudekomplexen befindet, treten keine Beeinträchtigungen beim Schutzgut Landschaft und Stadtbild ein.

Zudem wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplans eine städtebaulich verträgliche Höhenentwicklung sichergestellt.

Durch die Realisierung des Vorhabens ist das Schutzgut **Kultur- und sonstige Sachgüter** nicht betroffen, da im Plangebiet keine Denkmale, Denkmalensembles oder Bodendenkmale vorhanden sind.

Unter Berücksichtigung der Planausweisungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zur Vermeidung, Minimierung und dem Ausgleich verbleiben keine erheblichen Umweltauswirkungen.

2. Berücksichtigung der Ergebnisse der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung

Im Ergebnis ist festzustellen, dass sich der Bebauungsplan Wandsbek 83 und die dazugehörige Begründung in den Grundzügen inhaltlich nicht verändert haben und die grundsätzliche Eignung des Gebiets für die Realisierung der Planungsabsichten nicht in Frage gestellt wird.

In Folge der Behördenbeteiligungen gemäß § 4 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB sind folgende Änderungen mit Relevanz für die Umweltschutzgüter am Bebauungsplan vorgenommen worden:

- Die Grundflächenzahl im Urbanen Gebiet MU 4 wurde von GRZ 0,8 auf 0,6 reduziert.
- Infolge eines Nachweises zur Sanierung einer Altlastenfläche in Teilbereich 2 konnte die Umgrenzung der Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, reduziert werden.
- Für den Teilbereich 2 wurde die textliche Festsetzung Nr. 23 der Verordnung zum Erschütterungsschutz aufgenommen.

- In der textlichen Festsetzung Nr. 34 der Verordnung wurde die fachgerechte Reduzierung der Pflanzflächen um die Anforderung konkretisiert, dass ausreichend Wuchsbedingungen sichergestellt sein müssen.
- Die textliche Festsetzung Nr. 37 zur Herstellung von Zuwegungen und Stellplätzen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau wurde auf die allgemeinen Wohngebiete und urbanen Gebiete ausgeweitet.
- Es wurde eine ergänzende schalltechnische Untersuchung zur Beurteilung einer durch den Bebauungsplan induzierten Zusatzbelastung von Verkehrslärm auf öffentlichen Straßen erarbeitet und berücksichtigt.

Es wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligungen gemäß § 3 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB keine umweltrelevanten Stellungen eingegangen sind, aufgrund derer Änderungen mit Relevanz für die Umweltschutzgüter am Bebauungsplan vorgenommen wurden.

3. Aufstellung des Bebauungsplans nach Abwägung mit anderweitigen Planungsmöglichkeiten

Aufgrund der Planungsziele ergeben sich für die Planung keine Standort- und Nutzungsalternativen.

Übergeordnete Zielsetzung des Bebauungsplans ist es, den Teilbereich 1 einer verdichteten urbanen Wohn- und gemischten Nutzung zuzuführen und so unter anderem die Immissionskonflikte zwischen der Wohnbebauung im Umfeld und der bestehenden Sportanlage im Quartier aufzulösen. Durch die Anordnung der Gebäudekubaturen und Nutzungen soll ein adäquater Baustein zwischen den gewerblich geprägten Bereichen im Südwesten und den Wohngebieten im Nordosten geschaffen werden. Um den Umfang der für eine Bebauung in Anspruch genommenen Fläche zu begrenzen, ist eine kompakte Bebauung im Geschosswohnungsbau vorgesehen. Die Planung steht somit auch im Einklang mit den Zielsetzungen der Freien und Hansestadt Hamburg, dem hohen Wohnungsdruck entgegenzuwirken und verstärkt bezahlbaren Wohnraum zu schaffen.

Die vorgesehene Planung wird an dem Standort insbesondere deshalb städtebaulich positiv bewertet, weil sie die Wohnfunktion am Standort stärkt und gleichzeitig eine zukunftsweisende und flexible Nutzungsmischung mit Gewerbebetrieben, sozialen und anderen Einrichtungen ermöglicht. Besonders geeignet scheint die gewählte Blockstruktur, um eine möglichst geschlossene, lärmabweisende Bebauung in Richtung der angrenzenden Gewerbe- und Industriebetriebe zu ermöglichen und somit eine Antwort auf die Immissionsbelange zu finden.

Im Teilbereich 2 kann der Sportplatz in einen weniger konflikträchtigen Bereich verlegt und aufgrund des Flächenpotenzials der ehemaligen Logistikfläche gleichzeitig in der bisherigen Nachbarschaft erhalten bleiben. Weiterhin können gewerbliche Flächen neu strukturiert und in einer mit dem nördlich angrenzenden Wohngebiet verträglichen Weise in gut erschlossener Lage genutzt werden.

Unter Umweltgesichtspunkten wurde u.a. angestrebt, angemessen auf die Lärmbelastungen zu reagieren. Unter Berücksichtigung aller in die Abwägung einzustellenden Belange wurde die hiermit verfolgte Planung, auch unter Beachtung der oben genannten Umweltgesichtspunkte, als die vorteilhafteste Variante eingeordnet.

Bei Nichtdurchführung der Planungen würde der Teilbereich 1 weiterhin als Sportplatz genutzt werden, ein potenzieller Lärmkonflikt mit der angrenzenden Wohnnutzung würde dadurch bestehen bleiben. Das an der Effttingestraße bebaute Geschäftsgebiet würde bestandsgemäß weiterentwickelt. Es wären keine wesentlichen Veränderungen der Schutzgüter gegenüber der Bestandssituation zu erwarten.

Im Teilbereich 2 könnte auf der Grundlage des vorhandenen Baurechts eine hochverdichtete Industriegewerbeentwicklung erfolgen. Gemäß dem dort bislang geltenden Baustufenplan Wandsbek-Marienthal und der Festsetzung als Industriegebiet ist nach der Baupolizeiverordnung eine Versiegelung von bis zu 100 Prozent möglich, die vorliegende Planung geht hingegen von einer maximalen Versiegelung von nunmehr 80 Prozent aus. Festsetzungen zu Gründächern, Grundstücksbegrünung und zum Erhalt von Bäumen oder Neuanpflanzungen trifft der Baustufenplan von 1955 nicht.

Die Auswirkungen der vorhandenen sportlichen und gewerblichen Emissionen auf bereits bestehende benachbarte Wohnnutzungen würden somit nicht planerisch bewältigt bzw. reduziert.

Anika Schütt