

Begründung

zum Bebauungsplan Wandsbek 70

Grundlage und Verfahrensablauf

Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch in der Fassung vom 27. August 1997 (Bundesgesetzblatt 1997 I Seite 2142, 1998 I Seite 137). Da das Planverfahren bereits vor dem Inkrafttreten des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 27. August 1997, d.h. vor dem 1. Januar 1998, förmlich eingeleitet worden ist, wird es gemäß § 233 Absatz 1 Baugesetzbuch nach den bisher geltenden Rechtsvorschriften abgeschlossen. Das gilt gemäß 243 Absatz 1 Baugesetzbuch auch für die Durchführung von Verfahrensvorschriften nach dem Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch in der Fassung vom 28. April 1993 mit der Änderung vom 1. November 1996 (Bundesgesetzblatt 1993 I Seite 623, 1996 I Seiten 1626, 1629). In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan naturschutzrechtliche Festsetzungen.

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluß W 2/96 vom 11. April 1996 (Amtlicher Anzeiger Seite 1001) eingeleitet und unter Anwendung von § 2 Absatz 7 des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch im vereinfachten Verfahren nach § 13 Absatz 1 des Baugesetzbuchs durchgeführt. Eine öffentliche Plandiskussion und eine öffentliche Auslegung des Planentwurfs haben daher nicht stattgefunden. Den Eigentümern der von den Änderungen oder Ergänzungen betroffenen Grundstücke und den Trägern öffentlicher Belange ist Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben worden. Nach der Bürgerbeteiligung wurde der Bebauungsplan in Einzelheiten geändert; die Grundzüge der Planung wurden nicht berührt. Eine Beteiligung der von diesen Planänderungen Betroffenen hat auf der Grundlage der seinerzeit geltenden Vorschrift des § 3 Absatz 3 Satz 2 des Baugesetzbuchs stattgefunden.

Anlaß der Planung

Bestandteil des stadtentwicklungspolitischen Konzepts der Freien und Hansestadt Hamburg ist die Schaffung von Wohnnutzungen und Arbeitsstätten entlang der Magistralen entsprechend ihrer Funktion als Hauptverkehrsachsen.

Unmittelbar südlich der Magistrale Bundesstraße 75 (Teilstück Wandsbeker Zollstraße) werden die bestehenden Nutzungen dieser Zielsetzung nicht gerecht. Daher hat der Senat am 11. April 1996 die Änderung des Bebauungsplans Wandsbek 34 mit dem Ziel der Ausweisung eines Mischgebiets beschlossen. Damit sollen die

planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Schaffung von Wohnungen und Arbeitsstätten ermöglicht 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 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 485) stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans gewerbliche Bauflächen dar. Die künftigen Nutzungen lassen sich aus dieser Darstellung entwickeln, weil hier seit Jahrzehnten eine Mischnutzung entstanden ist. Das Plangebiet mit einer Größe von etwa 1,7 ha liegt unter dem flächennutzungsplanrelevanten Schwellenwert.

3.1.2 Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm

Das Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 363) weist für das Plangebiet flächig verdichteten Stadtraum aus. Es stellt einen Teilbereich eines etwa 50 m bis 100 m tiefen zusammenhängenden Streifens südlich der Wandsbeker Zollstraße und der Ahrensburger Straße dar, der demzufolge als verdichteter Stadtraum entwickelt werden soll.

3.1.3 Andere rechtlich beachtliche Tatbestände

Der Bebauungsplan Wandsbek 34 vom 23. April 1968 weist an den Straßen Wandsbeker Zollstraße, Efttingstraße und Fenglerstraße Gewerbegebiet in ein- bis dreigeschossiger geschlossener Bauweise und im Eckbereich Puvogelstraße / Fenglerstraße allgemeines Wohngebiet in drei- bis fünfgeschossiger geschlossener Bauweise aus.

3.2 Andere planerisch beachtliche Tatbestände

Für die Ermittlung der Lärmbelastung wurde im Oktober 1995 eine lärmtechnische Untersuchung vorgenommen.

Im Altlasthinweiskataster werden für die Wandsbeker Zollstraße zwei Altstandorte mit unbekannter Lage, d.h. ohne Hausnummer, geführt.

3.3 Angaben zum Bestand

3.3.1 Städtebaulicher Bestand

Das Plangebiet befindet sich etwa 1 km östlich des Wandsbeker Zentrums südlich der Wandsbeker Zollstraße. Es wird von der Efftingestraße, der Fengerstraße und der Puvogelstraße umgrenzt. Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Wandsbeker Zollstraße. Die unmittelbar angrenzenden Gebiete sind gekennzeichnet durch gemischte und rein gewerbliche Nutzungen sowie Wohngebiete.

Auf dem Flurstück 3443 der Gemarkung Wandsbek an der Efftingestraße befindet sich ein Büromarkt mit etwa 2.200 m² Bruttogeschoßfläche. Der Bereich entlang der Wandsbeker Zollstraße (Flurstücke 2533, 2537, 2619, 2539) ist durch städtebaulich ungeordnete eingeschossige, lockere Bebauung gekennzeichnet. Es handelt sich um Büro- und Werkstattgebäude der hier ansässigen Kraftfahrzeughandelsbetriebe mit Ausstellungsflächen auf den Grundstücken. Das Flurstück 2542 ist im Blockinnenbereich und an der Fengerstraße ungeordnet mit ein- und zweigeschossigen Gebäuden bebaut. An der Puvogelstraße und im Eckbereich Puvogelstraße / Fengerstraße stehen drei- und fünfgeschossige Wohngebäude und auf dem Flurstück 3076 an der Fengerstraße ein viergeschossiges Wohn- und Geschäftshaus. Die Flurstücke 2719 und 2540 sind unbebaut.

Durch das Plangebiet verläuft unterirdisch im Bereich der Straßenverkehrsfläche der Wandsbeker Zollstraße ein 110 kV-Kabel der Hamburgischen Electricitäts-Werke AG.

4. Planinhalt und Abwägung

4.1 Allgemeines Wohngebiet

Für die Flurstücke 1904 und 1906 an der Puvogelstraße und an der Fengerstraße ist eine fünfgeschossige geschlossene Blockrandbebauung festgesetzt. Nach Beteiligung der betroffenen Grundeigentümer wurden in diesem Bereich die Baugrenzen dem Bestand angepaßt. Dadurch veränderten sich die straßenbegleitenden Bautiefen von 13 m auf 10 m. Die maximal zulässigen Grundflächenzahlen wurden für das Flurstück 1904 von 0,6 auf 0,5 und für das Flurstück 1906 von 0,7 auf 0,6 entsprechend reduziert. Die Festsetzung der zwingend festgesetzten Fünfgeschossigkeit entfiel. Durch die Ausweisung einer maximal fünfgeschossigen Bauweise ist über die bestehende dreigeschossige Bebauung hinaus für das Flurstück 1904 die Möglichkeit einer Aufstockung gegeben. Hierdurch wird die Errichtung von weiterem Wohnraum ermöglicht. Darüber hinaus ergänzt eine fünfgeschossige Bebauung die vorhandenen bzw. festgesetzten Geschossigkeiten in der Umgebung. Durch die Festsetzung einer geschlossenen Blockrandbebauung wird ein ruhiger Blockinnenbereich geschaffen. Die ausgewiesenen Bautiefen von jeweils 10 m entsprechen den bestehenden Baukörpern. Mit der bestandsgemäßen Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,5 für das Flurstück 1904

und von 0,6 für das Flurstück 1906 werden die Obergrenzen nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (Bundesgesetzblatt I Seite 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (Bundesgesetzblatt I Seiten 466, 479), überschritten. Diese Überschreitung ist erforderlich, um eine geschlossene Blockrandbebauung zur Verringerung der Lärmbelastung im Blockinnenbereich erreichen zu können. Gleichzeitig werden durch die Neuordnung des Blockinnenbereichs unbebaute zusammenhängende Freiräume geschaffen. Somit entstehen vom Lärm abgewandte ruhige Gebäudeseiten. Durch den Ausschluß von Stellplätzen im Blockinnenbereich und durch die Begrünung von Tiefgaragen wird eine Verbesserung der Wohnumfeldqualitäten geschaffen, die zu gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen beitragen. Im übrigen sind im weiteren Wohnumfeld ausreichend Flächen zur Freizeitgestaltung vorhanden: im Norden des Plangebiets der Wandsegrünzug und der Eichtalpark und im Süden des Plangebiets der Sportplatz. Die bestehende Bodenversiegelung wird durch das Freiraumkonzept, das eine planerische Sicherung eines Großteils der gegenwärtig im Blockinnenbereich befindlichen Baulichkeiten nicht vorsieht, gemindert. Damit wird trotz der Überschreitung der Grundflächenzahl der Bodenverbrauch beschränkt. Faktisch ist im allgemeinen Wohngebiet die bauliche Verdichtung nicht größer als im übrigen Plangebiet, da nur die Grundstückszuschnitte zu der Überschreitung der Grundflächenzahlen führen. Die mit der geschlossenen Blockrandbebauung verbundenen Geschoßflächenzahlen und zusätzlichen Bebauungsmöglichkeiten schaffen mehr Wohnraum und Arbeitsstätten. Diese innere Verdichtung ist städtebauliches und landschaftsplanerisches Ziel. Es soll vermieden werden, Freiflächen außerhalb bebauter städtischer Gebiete in Anspruch nehmen zu müssen. Außerdem rechtfertigt der gute Anschluß des Plangebiets an den öffentlichen Personennahverkehrs so eine zusätzliche Verdichtung gewachsener städtischer Strukturen.

Im Bereich der Flurstücke 2542 und 2537 (teilweise) ist parallel zur Fengerstraße ein 13 m tiefer Baukörper in viergeschossiger geschlossener Bauweise mit einer Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Der Baukörper ragt 35 m weit nach Norden in den Blockinnenbereich und gliedert diesen. Nach der Beteiligung der betroffenen Grundeigentümer wurde die Tiefe dieses Baukörpers geringfügig geändert, indem die Bautiefe für die viergeschossige Bauweise von 12 m auf 10 m verringert wurde. Die 15 m Bautiefe in dreigeschossiger Bauweise blieb unverändert. Außerdem wurde die Geschossigkeit für diesen Baukörper von „zwingend“ in maximal zulässig geändert. Diese Festsetzungen ermöglichen ohne Überschreitung der Obergrenze der Grundflächenzahl eine wirtschaftliche Nutzung der zur Verfügung stehenden Flächen und vermeiden gleichzeitig durch die Begrenzung der Geschossigkeit eine zu starke Verdichtung.

Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Treppenhäuservorbauten, Balkone, Loggien, Sichtschutzwände und Erker kann bis zu einer Tiefe von 1,5 m zugelassen werden (vgl. § 2 Nummer 2 Satz 2). Durch diese Festsetzung soll Spielraum für architektonische Gestaltungen zur Unterstützung der städtebaulichen Zielsetzung ermöglicht werden.

2. Mischgebiet

Im Westteil des Plangebiets auf dem Flurstück 3443 und entlang der Wandsbeker Zollstraße ist ein Mischgebiet in geschlossener Bauweise ausgewiesen. Entlang der Wandsbeker Zollstraße ist eine zwingend sechsgeschossige Bauweise festgesetzt, die nach Süden in die Efttingestraße verschwenkt. Durch die zwingende Festsetzung der Geschossigkeit und teilweise der Baukörperkanten wird die Ausbildung einer straßenraumwirksamen Gebäudestellung entlang der Magistrale Bundesstraße 75 gesichert. Angesichts der im weiteren Verlauf der Bundesstraße 75 nach Westen unmittelbar anschließenden sechsgeschossig festgesetzten Bebauung im Bebauungsplan Wandsbek 56 vom 19. April 1989 wird hierdurch der Straßenraum städtebaulich geordnet. Die Baukörperausweisung setzt sich bei gleichbleibender Bautiefe in der Efttingestraße fort und verschwenkt nach Osten in die Fenglerstraße. Für diesen Bereich des Flurstücks 3443 wurde allerdings nach Beteiligung der betroffenen Grundeigentümer die zwingend festgesetzte Sechsgeschossigkeit auf eine maximale Viergeschossigkeit reduziert. Dies entspricht dem angrenzenden Bestand außerhalb des Plangebiets und erlaubt dem Grundeigentümer gleichzeitig eine maßvolle Aufstockung. Die Viergeschossigkeit sichert einen harmonischen Übergang von der Sechsgeschossigkeit im Norden zu den im Süden und Westen außerhalb des Plangebiets stehenden Gebäuden. Im Blockinnenbereich auf dem Flurstück 3443 wird für den Baukörper des bestehenden Büromarktes eine Gebäudehöhe von 8 m über Gelände festgesetzt. Dadurch wird sichergestellt, daß das Gebäude des Büromarktes in städtebaulich angemessener Weise ausschließlich straßenbegleitend aufgestockt werden kann, ohne im Baublock ein insgesamt unmaßstäbliches Bauwerk entstehen zu lassen. Die Bautiefe von etwa 35 m stellt bereits die Obergrenze des städtebaulich Verträglichen dar. Durch die straßenbegleitende Möglichkeit zur Aufstockung wird genügend Raum für Erweiterungen und Ergänzungen der vorhandenen Nutzungen bei gleichzeitiger städtebaulicher Gliederung und Strukturierung des gesamten Westteils des Baublocks gegeben.

Nach Beteiligung der betroffenen Grundeigentümer wurde die Bautiefe von insgesamt 22 m im Erdgeschoß für den Bereich zwischen der Ecke Puvogelstraße entlang der Wandsbeker Zollstraße bis zur westlichen Grenze des Flurstücks 2719 (Flurstücke 2533, 2537, 2539, 2540, 2619, 2719) verringert. Für die Gebäude wurde im Erdgeschoß eine Bautiefe von 18,5 m eingeräumt, um gewerbliche Nutzungen zu ermöglichen. Darüber verringert sich die Gebäudetiefe bis zum fünften Geschoß auf 13,5 m und verspringt im sechsten Geschoß um 1,5 m zu einer 12 m tiefen Staffel. Die Festsetzung der Fünf- und Sechsgeschossigkeit bewirkt die Entstehung von stadteiltypischen Staffelungen des obersten Geschosses. Die Bautiefe von insgesamt 18,5 m ermöglicht einerseits eine große Gestaltungs- und Gliederungsvielfalt und andererseits wird der Blockinnenbereich in seinen räumlichen Funktionen nicht beeinträchtigt. Darüber hinaus wird in Verbindung mit der geschlossenen Bauweise die erforderliche Abschirmung des Blockinnenbereichs vom Straßenlärm erreicht, um dort ruhige Wohn- und Arbeitsbedingungen zu schaffen.

Auf dem Flurstück 2533 (Wandsbeker Zollstraße 132) befindet sich ein Kfz-Handelsbetrieb. Die mit dem Betrieb verbundenen Werkstatttätigkeiten sind sowohl hinsichtlich ihrer Intensität als auch hinsichtlich ihrer Lärmemissionen als untergeordnet anzusehen. Eine wesentliche Störung für benachbartes Wohnen ist deshalb nicht zu erwarten. Die Firma hat die dreigeschossige, geschlossene Gewerbegebietsausweisung im bisher rechtskräftigen Bebauungsplan Wandsbek 34 bisher nicht ausgenutzt. Dieser Kfz-Betrieb mit Werkstatt wird durch die Mischgebietsausweisung abgedeckt und genießt, sofern er nicht die Festsetzungen des Bebauungsplans mitgestaltet, Bestandschutz. Eine räumliche Umorganisation des Betriebs mit Ausstellungsfront direkt an der Wandsbeker Zollstraße ist innerhalb der Bautiefe von 18,5 m möglich. Ein Rückgang der Kundschaft des Kfz-Betriebs durch die Verwirklichung des Neubauvorhabens ist nicht zu erwarten, zumal das Plangebiet durch eine Neubebauung an Attraktivität gewinnt. Durch neu entstehende Gewerbe-, Dienstleistungs- und Wohnnutzungen auf den bisher wenig ausgenutzten Grundstücken könnte zusätzliche Kundschaft angezogen werden. Die Einsehbarkeit des Grundstücks Wandsbeker Zollstraße 132 von der Straße aus wird im Vergleich zu einer möglichen Bebauung der benachbarten Grundstücke gemäß den Ausweisungen des Bebauungsplans Wandsbek 34 nicht gemindert.

Im Ostteil des Baublocks an der Puvogelstraße schafft ein mit zwingend fünfgeschossiger Bauweise festgesetzter Teil des Baukörpers einen Übergang von der sechsgeschossigen Bauweise entlang der Wandsbeker Zollstraße zur fünfgeschossig ausgewiesenen Wohnbebauung entlang der Puvogelstraße.

Im Bereich der Flurstücke 2533, 2537, 2619, 2539 und 2540 ist auf der Straßenbegrenzungslinie der Wandsbeker Zollstraße und der Puvogelstraße eine Baulinie festgesetzt. Mit der Baulinienfestsetzung soll der Straßenraum der Magistrale so eng wie möglich gefaßt werden. Gleichzeitig wird durch die unmittelbar an die Straße grenzende Bebauung die im Blockinnenbereich zur Verfügung stehende Freifläche maximiert. Diese Baulinie setzt sich in etwa 25 m Länge fort bis in die Puvogelstraße, um die Ausbildung einer Eckkante und den Anschluß an die vorhandene Gebäudekante in der Puvogelstraße zu erreichen. Nach Beteiligung der betroffenen Grundeigentümer wurde für das Flurstück 3443 entlang der Wandsbeker Zollstraße auf die Festsetzung der Baulinie verzichtet, um dem Grundeigentümer mehr Freiräume bei der Gebäudeanordnung einzuräumen. Auch auf die Festsetzung einer Baulinie auf dem Flurstück 2719 wurde verzichtet, um eine zwischen der Baugrenze auf dem Flurstück 3443 und der Baulinie vermittelnde Gebäudekante in Anpassung an den Verlauf der Bauflucht zu ermöglichen.

Im Ostteil des Mischgebiets entlang der Wandsbeker Zollstraße ist festgesetzt, daß über dem zweiten Vollgeschoß nur Wohnungen zulässig sind. Im Übergangsbereich von der gewerblichen Nutzung im Westteil des Mischgebiets an der Wandsbeker Zollstraße zur überwiegenden Wohnnutzung an der Puvogelstraße und im weiteren

Verlauf der Wandsbeker Zollstraße sollen gewerbliche Nutzungen im Erdgeschoß, wie z.B. Läden und Handwerksbetriebe, und im ersten Obergeschoß, wie z.B. Praxen und Büros, ermöglicht werden, damit eine ausgewogene Mischung zwischen Gewerbe und Wohnen entsprechend dem ausgewiesenen Gebietscharakter erreicht wird. Die Konzentration der gewerblichen Nutzungen im Erd- und ersten Obergeschoß wird die Erreichbarkeit und Einschbarkeit der Geschäfte für Kunden und Passanten gewährleisten. Für die Bewohner der oberen Geschosse wird mit dieser Gliederung eine Minderung von Störungen erreicht. Nach der Beteiligung der betroffenen Grundeigentümer wurde für das Flurstück 3443 festgesetzt, daß erst über dem dritten Vollgeschoß und im Bereich des bebauten Teils erst über dem vierten Vollgeschoß nur Wohnungen zulässig sind, um die bestehende gewerbliche Nutzung des Gebäudes zu erhöhen. Der gewerbliche Schwerpunkt des Mischgebiets liegt im Bereich der verkehrsträchtigen Kreuzung Wandsbeker Zollstraße / Efftingstraße. Dort haben sich auch außerhalb des Plangebiets gewerbliche Nutzungen konzentriert. Um insgesamt ein ausgewogenes Nutzungsverhältnis zwischen dem Schwerpunkt Wohnen im Osten des Mischgebiets herzustellen, wurde im westlichen Mischgebiet an der Straßenkreuzung eine Wohnnutzung über dem vierten und auf dem unbebauten Teil des Flurstücks 3443 über dem dritten Geschoß festgesetzt. Im Westteil des Mischgebiets ist daher ein höheres Maß an gewerblicher Nutzung angezeigt als im unmittelbar an die Wohngebiete im Bereich Puvogel- und Fenglerstraße angrenzenden Ostteil.

Durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,7 wird im Westen des Mischgebiets die nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung zulässige Obergrenze der baulichen Nutzung geringfügig überschritten, um die vorhandenen Betriebsgebäude zu sichern. Der hier vorhandene Betrieb bietet an diesem Standort mit seiner Angebotsstruktur eine Abrundung zu den Einzelhandelsangeboten des angrenzenden Zentrums von Wandsbek. Der Anschluß an den öffentlichen Personennahverkehr ist mit einer Bushaltestelle vor der Tür günstig. Auch die Erreichbarkeit mit dem Pkw ist in Verbindung mit dem vorhandenen Stellplatzangebot an der leistungsfähigen Hauptverkehrsstraße Wandsbeker Zollstraße gewährleistet. Eine zusätzliche Umweltbelastung ist mit dieser Überschreitung nicht verbunden. Für den östlichen Bereich des Mischgebiets ist eine Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt. Mit diesen beiden Überschreitungen und der damit verbundenen baulichen Dichte kann die Ausbildung geschlossener Gebäudekanten entlang der Wandsbeker Zollstraße und der Efftingstraße erreicht werden, um den mit diesem Städtebau angestrebten ruhigen Blockinnenbereich schaffen zu können. Im übrigen siehe die Ausführungen zur Überschreitung der Grundflächenzahl im allgemeinen Wohngebiet unter Ziffer 4.1 der Begründung.

Auf dem Flurstück 3076 wird ein Wohn- und Geschäftshaus seinem Bestand entsprechend mit einer Bautiefe von 22 m in dreigeschossiger beziehungsweise von 18 m in viergeschossiger geschlossener Bauweise bei einer Grundflächenzahl von 0,4 ausgewiesen. Das Höchstmaß der nach § 17 Absatz 1 Baunutzungsverordnung zulässigen Grundflächenzahl wurde auf diesem Flurstück nicht ausgeschöpft, um die Freiraum-

konzeption für den gesamten Blockinnenbereich durch zusätzliche Bebauungsmöglichkeiten nicht weiter einzuschränken. Nach der Beteiligung der betroffenen Grundeigentümer wurde die Baukörperausweisung nach erfolgter Einmessung des Gebäudes dem tatsächlichen Zustand angepaßt.

In den Mischgebieten sind Tankstellen unzulässig (vgl. § 2 Nummer 1). Durch diese Festsetzung soll verhindert werden, daß die von Tankstellen ausgehenden Emissionen die städtebaulich erwünschten und festgesetzten Wohnnutzungen beeinträchtigen. Außerdem würde an der Wandsbeker Zollstraße die angestrebte geschlossene Bebauung im Mischgebiet durch die Zulässigkeit einer in der Regel offen gebauten Tankstelle aufgerissen werden. Damit würde die abschirmende Wirkung für einen ruhigen Blockinnenbereich aufgehoben. Eine Tankstelle mit Belagen an der Fenglerstraße würde diese Wohnstraße mit dem damit verbundenen Ziel- und Quellverkehr unzumutbar belasten.

Eine Unterschreitung der Baulinien durch vertikale Architekturelemente kann bis zu einer Tiefe von 1,5 m zugelassen werden. Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Treppenhausvorbauten, Balkone, Loggien, Sichtschutzwände und Erker kann bis zu einer Tiefe von 1,5 m zugelassen werden (vgl. § 2 Nummer 2). Durch diese Festsetzung soll Spielraum für architektonische Gestaltungen gelassen werden.

4.3 Lärmschutz

Nach einer im Oktober 1995 durchgeführten lärmtechnischen Untersuchung ist das Plangebiet durch die Wandsbeker Zollstraße und durch den sich außerhalb des Plangebiets südlich der Fenglerstraße gelegenen Sportplatz lärmvorbelastet. Aktive Lärmschutzmaßnahmen, wie etwa die Anlage von Lärmschutzwällen oder -wänden sind entlang der Wandsbeker Zollstraße und der Fenglerstraße wegen der in diesem räumlich begrenzten Abschnitt nicht verfügbaren Flächen und aus Gründen der Stadtbildgestaltung nicht zu vertreten. Deshalb besteht hier nur die Möglichkeit, passive Lärmschutzmaßnahmen für die vorhandenen Nutzungen festzusetzen. Daher sind in den Wohngebieten entlang der Puvogelstraße und Fenglerstraße die Wohn- und Schlafräume und in den Mischgebieten entlang der Wandsbeker Zollstraße die Aufenthaltsräume durch geeignete Grundrißgestaltungen den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Soweit die Anordnung dieser Räume an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, muß hier ein ausreichender Lärmschutz durch bauliche Maßnahmen an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden (vgl. § 2 Nummer 4).

Durch diese Festsetzung wird die bauordnungsrechtliche Forderung des § 18 Absatz 2 der Hamburgischen Bauordnung vom 1. Juli 1986 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 183), zuletzt geändert am 4. November 1997 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seiten 489, 492), 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 bauordnungsrechtlichen Anforderungen sind die Technischen Baubestimmungen - Schallschutz - vom 10. Januar 1991 mit der Änderung vom 28. September 1993 (Amtlicher Anzeiger 1991 Seite 281, 1993 Seite 2121) maßgebend.

Mit der Festsetzung von Grundrissen und der Anordnung von Schlaf- und Aufenthaltsräumen werden die Lärmbelastungen kanalisiert und so gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet.

4.4. Straßenverkehrsflächen/Tiefgaragen

Die Straßenverkehrsflächen der Wandsbeker Zollstraße, Puvogelstraße, Fenglerstraße und Efftingstraße sind größtenteils entsprechend ihrem Bestand ausgewiesen, da die Planung hier keine Veränderungen vorsieht. Im Eckbereich Wandsbeker Zollstraße / Puvogelstraße wurde auf die im Bebauungsplan Wandsbek 34 ausgewiesene Abschrägung verzichtet und eine Eckausbildung vorgesehen. Hierdurch wird die Gebäudekante betont und der Straßenraum der Magistrale konsequent gefaßt. Die Breite der bestehenden Fußwege gewährleistet eine hinreichende Verkehrssicherheit.

Um den Innenbereich des Plangebiets von Kraftfahrzeugen freizuhalten, ist festgesetzt, daß Stellplätze nur in Tiefgaragen zulässig sind (vgl. § 2 Nummer 3 Satz 1), die mit einer begrünten Überdeckung zu versehen sind. Diese Festsetzung, die sowohl für die Mischgebiete als auch für die allgemeinen Wohngebiete gilt, trägt dem knapp bemessenen Raum im Plangebiet Rechnung und soll verhindern, daß Freiflächen für Wohnfolgenutzungen (Spielfläche, gärtnerische Nutzung, Freiräume) durch abgestellte Fahrzeuge nicht zur Verfügung stehen. Die Festsetzung, daß die Überdeckungen der Tiefgaragen zu begrünen sind, dient der qualitativen Sicherung dieser Wohnfolgenutzungen. Diese Festsetzung bezieht sich auf die Neubebauung. Grundeigentümer bestehender Betriebe oder Wohngebäude werden durch die Festsetzung nicht gezwungen, die erforderlichen Stellplätze in Tiefgaragen anzulegen.

Die Anbindung der Tiefgaragen soll nicht über die Wandsbeker Zollstraße, sondern über die Fenglerstraße erfolgen. Die Schließung der Gebäudekante entlang der Magistrale Bundestraße 75 ist vorrangig gegenüber einer flächigen und sich als Baulücke darstellenden Öffnung des Blocks.

4.5. Schmutz- und Regenentwässerung

Das in der Wandsbeker Zollstraße befindliche Regenwassersiel entwässert das Plangebiet in östlicher Richtung. Die vorhandenen Kapazitäten sind jedoch fast im gesamten Bereich des Bebauungsplans erschöpft. Eine Einleitung ist erst ab dem Schacht im Kreuzungspunkt Wandsbeker Zollstraße/Puvogelstraße möglich. Deshalb ist bei einer Entwässerung der neu zu bebauenden Flurstücke an der Wandsbeker Zollstraße und

der Fenglerstraße eine Rückhaltung des Oberflächenwassers mit verzögerter Einleitung in der Fenglerstraße bzw. in der Wandsbeker Zollstraße erforderlich.

4.6. Altlasten

In dem fraglichen Bereich des Plangebiets ist entlang der Wandsbeker Zollstraße eine geschlossene Mischgebietsausweisung mit Wohnanteil vorgesehen. Sollten in diesem Bereich im Rahmen von Bauarbeiten Auffälligkeiten wie bodenuntypische Beimengungen oder Gerüche auftreten, ist das Umwelt- und Gesundheitsdezernat des Bezirksamtes Wandsbek zu benachrichtigen. Im Bereich sensibler Nutzungen wie Kinderspielplätzen ist aus Vorsorgegründen der Oberboden mit 0,5 m unbelastetem Boden abzudecken bzw. ein Bodenaustausch vorzunehmen. Die Maßnahmen sind gegebenenfalls durch Bodenuntersuchungen zu ergänzen.

4.7. Baumschutz/Begrünungsmaßnahmen

Für die im Plangebiet vorhandenen Bäume und Hecken 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).

Nicht überbaute Flächen auf Tiefgaragen sind mit einem mindestens 50 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und mit Sträuchern und Stauden zu begrünen (vgl. § 2 Nummer 3 Satz 2). Dadurch wird die Versiegelung der Geländeoberfläche auf ein Mindestmaß beschränkt und die Fähigkeit des Bodens, Niederschlagswasser aufzunehmen und zu speichern, wird gesteigert.

Mindestens 30 vom Hundert der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit Sträuchern und Stauden zu bepflanzen. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist für je 150 m² mindestens ein kleinkroniger Baum oder für je 300 m² der nicht überbaubaren Grundstücksfläche mindestens ein großkroniger Baum zu pflanzen. Großkronige Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 18 cm, kleinkronige Bäume einen Stammumfang von mindestens 14 cm, in einer Höhe von 1 m über dem Erdboden gemessen, aufweisen (vgl. § 2 Nummer 5). Auch durch diese Festsetzungen wird die Versiegelung im Blockinnenbereich auf ein Mindestmaß beschränkt und die Versickerungsfähigkeit des Bodens bei auftretendem Niederschlagswasser erhalten. Die Pflanzgebote für klein- und großkronige Bäume bewirken eine Durchgrünung des überwiegend baulich geprägten Quartiers und der Innenhöfe.

Für festgesetzte Anpflanzungen sind standortgerechte einheimische Bäume und Sträucher zu verwenden; bei Abgang sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen (§ 2 Nummer 6). So wird eine ökologische Mindestqualität erreicht und sichergestellt, daß heimischen Tierarten artgerechte Lebensbedingungen geboten werden.

Die Festsetzungen beziehen sich nur auf die Neubebauung. Grundeigentümer-bestehender Betriebe und Wohngebäude sind durch die Festsetzungen nicht betroffen.

4.8 Rechtsgrundlage für Grünfestsetzungen

In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan in § 2 Nummer 5 Festsetzungen nach § 6 Absätze 4 und 5 des Hamburgischen Naturschutzgesetzes vom 2. Juli 1981 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 167), zuletzt geändert am 4. November 1997 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seiten 489, 493). Die Festsetzungen nach § 2 Nummer 3 Satz 2 und Nummer 6 erfolgen allein nach dem Hamburgischen Naturschutzgesetz.

5. Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft

Durch den Bebauungsplan werden keine Eingriffe in Natur und Landschaft bewirkt.

6. Maßnahmen zur Verwirklichung

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

7. Aufhebung bestehender Pläne, Hinweise auf Fachplanungen

Für das Plangebiet wird insbesondere der Bebauungsplan Wandsbek 34 vom 23. April 1968 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 81) aufgehoben.

8. Flächen- und Kostenangaben

8.1 Flächenangaben

Das Plangebiet ist etwa 17.350 m² groß. Hiervon entfallen auf Straßenverkehrsflächen etwa 5.150 m².

8.2 Kostenangaben

Bei der Verwirklichung des Bebauungsplans entstehen keine Kosten für die Freie und Hansestadt Hamburg.

Durch die Veräußerung des städtischen Flurstücks 2719 an der Wandsbeker Zollstraße kann eine Einnahme erzielt werden.