

zum Bebauungsplan Wandsbek 25

**v. 20.11.79**

## 1. Verfahrensablauf

Grundlage des Bebauungsplans ist das Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung vom 18. August 1976 mit den Änderungen vom 3. Dezember 1976 und 6. Juli 1979 (Bundesgesetzblatt I 1976 Seiten 2257 und 3281, 1979 Seite 949). Die öffentliche Auslegung des Plans hat nach der Bekanntmachung vom 18. November 1977 (Amtlicher Anzeiger Seite 1759) stattgefunden.

Mit der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange ist vor Inkrafttreten der Neufassung des Bundesbaugesetzes begonnen worden. Deshalb fanden die Vorschriften über die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 Absatz 1 Satz 2 BBauG) keine Anwendung. Für die Grundsätze der Bauleitplanung (§ 1 BBauG), die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung (§ 2a BBauG) und den Inhalt des Bebauungsplans (§ 9 BBauG) waren die Vorschriften des Bundesbaugesetzes in der bis zum 31. Dezember 1976 geltenden Fassung anzuwenden.

## 2. Inhalt des Flächennutzungsplans

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 21. Dezember 1973 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 542) stellt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Wohnbauflächen dar. Südlich des Plan- gebiets sind Bahnanlagen gekennzeichnet.

### 3. Anlaß der Planung

Der Bebauungsplan wurde aufgestellt, um die Überbaubarkeit der Gewerbefläche neu festzusetzen, da die im Bebauungsplan Wandsbek 13/Marienthal 2 festgesetzte Mischung von Gewerbe- und Wohnbauflächen nicht den heutigen Anforderungen entspricht und bisher auch keine Realisierung erfolgt ist.

Der Bebauungsplan soll ferner die vorhandene Wohnnutzung sichern. Flächen für die vorgesehene Erweiterung der Bundesbahnanlage werden gekennzeichnet.

### 4. Angaben zum Bestand

Der westliche Teil des Plangebiets ist mit zweigeschossigen Mehrfamilienhäusern bebaut. Daran anschließend befindet sich in östlicher Richtung eine Wiesenfläche mit zum Teil erhaltenswertem Baumbestand, die zum Zwecke der Bebauung bereits von Kleingärten geräumt worden ist. Die Bahnstrecke Hamburg - Lübeck wird von der Straße Luetkensallee schienengleich gekreuzt.

### 5. Planinhalt

Der äußere Anlaß für die Ausweisung eines Gewerbegebietes ergibt sich aus den wirtschaftspolitischen Zielen, die Wirtschaftskraft zu stärken und das Arbeitsplatzangebot zu verbessern. Da das Gebiet von Geräuschmissionen beeinträchtigt wird, die von der Bahnanlage (Strecke Hamburg - Lübeck und Schnellbahnlinie S4) im Süden und der Ziethenstraße (verkehrsreiche Parallelstraße zur Bundesstraße B 75) im Norden ausgehen, ist es für eine Erweiterung

der Wohnnutzung ungeeignet. Es wird deshalb das bestehende Wohngebiet lediglich in seinem Bestand festgelegt und die übrige Fläche des Plangebiets als Gewerbegebiet ausgewiesen. Aus diesem Grund soll die jetzt vorhandene Wohnbebauung an der Ecke Luetkensallee-Ziethenstraße nicht erweitert werden. Statt dessen wurden die überbaubaren Flächen auf die jetzt vorhandenen Wohngebäude beschränkt. Damit für die verbleibende Wohnnutzung keine zusätzlichen Beeinträchtigungen innerhalb des Wohngebiets selbst auftreten, wurde für diese Fläche reines Wohngebiet festgesetzt. Aus den beiden Zielen, einerseits die Wohnnutzung zu erhalten und andererseits Gewerbegebiet festzusetzen, ergibt sich ein direktes Nebeneinander von reinem Wohngebiet und Gewerbegebiet. Damit diese Nachbarschaft nicht zu neuen Umweltbelastungen für das Wohngebiet führt, wurden die im folgenden dargelegten Maßnahmen im Zusammenhang mit der Gewerbegebietausweisung getroffen.

Das Gewerbegebiet ist vornehmlich für die Ansiedlung nicht-störender Gewerbebetriebe für die Nahversorgung bestimmt und dient somit auch den benachbarten Wohngebieten. Deshalb wurde eine Gliederung vorgenommen, die Einzelhandelsbetriebe, luftbelastende und geruchsbelästigende Betriebe sowie Lagerhäuser und -plätze ausschließt (vgl. § 2). Die Begrenzung der Geschößzahl im Gewerbegebiet auf maximal zwei Geschosse wurde unter Berücksichtigung der im Norden befindlichen freistehenden Einfamilienhäuser und der im Westen vorhandenen zweigeschossigen Mehrfamilienhausbebauung vorgenommen. Zum Schutz der Bebauung im Norden ist die bebaubare Fläche 10 m von der Straßenbegrenzungslinie abgerückt worden. An der Grenze zum reinen Wohngebiet wurde auf der Gewerbegebietsfläche auf einem 7 m breiten Flächenstreifen ein Anpflanzungsgebot für dichtwachsende Bäume und Sträucher festgelegt. Die Baugrenze der überbaubaren Fläche

des Gewerbegebiets ist um weitere 3 m von der Wohngebietsgrenze abgerückt worden. Zur Ergänzung dieses Schutzstreifens, der die Trennung zwischen reinem Wohngebiet und Gewerbegebiet bewirkt, wird auf der Wohngebietsfläche an der Grenze zum Gewerbegebiet die Erhaltung des vorhandenen Baumbestandes auf einen 3 m breiten Flächenstreifen vorgeschrieben. Die überbaubaren Flächen des Wohngebietes halten einen Abstand von mindestens 12 m von der Gewerbegebietsgrenze ein. Durch die somit getroffenen planerischen Festsetzungen (ausreichende Abstände, Schutzstreifen, Gliederung des Gewerbegebietes) wurden Unzuträglichkeiten aus dem Nebeneinander von verschiedenen Baugebietsarten ausgeschlossen.

Für die langfristig vorgesehene Einrichtung eines von der Fernbahn gesonderten S-Bahngleispaares wird eine Erweiterung der Bundesbahnanlage notwendig. Die hierfür erforderliche Fläche wird im Bebauungsplan durch die Vormerkung "vorgesehene Erweiterung der Bundesbahnanlagen" kenntlich gemacht. Die so vorgemerkte Fläche wird zu gegebener Zeit durch ein Planfeststellungsverfahren nach § 36 des Bundesbahngesetzes vom 13. Dezember 1951 (Bundesgesetzblatt I Seite 955) verbindlich festgesetzt werden.

Durch das Plangebiet führen 110 kV Elektrizitätsleitungen. Die Lage der Kabel wurde im Bebauungsplan kenntlich gemacht.

Aufgrund vorgebrachter Bedenken und Anregungen ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans nach der öffentlichen Auslegung verkleinert worden. Damit wird erreicht, daß der sog. "Ukleisee" von der Erschließung nicht berührt wird.

6. Aufhebung bestehender Pläne

Durch den Bebauungsplan Wandsbek 25 werden insbesondere die Ausweisungen des Bebauungsplans Wandsbek 11 vom 22. Juni 1962 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 145) geändert und der Bebauungsplan Wandsbek 13/ Marienthal 2 vom 7. Dezember 1962 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 197) teilweise ersetzt.

7. Flächen- und Kostenangaben

Das Plangebiet ist etwa 29 200 m<sup>2</sup> groß. Hiervon entfallen auf Verkehrsflächen etwa 3 700 m<sup>2</sup>. Diese Flächen befinden sich im Eigentum Hamburgs. Die als Gewerbegebiet ausgewiesene Teilfläche befindet sich ebenfalls im Eigentum Hamburgs. Der Straßen- und Sielbau ist bereits erfolgt.

