

# Begründung zum Bebauungsplan Wandsbek 75

## Inhaltsverzeichnis

|          |  |           |
|----------|--|-----------|
| <b>1</b> | <b>Grundlage und Verfahrensablauf .....</b>  | <b>2</b>  |
| <b>2</b> | <b>Anlass der Planung .....</b>  | <b>2</b>  |
| <b>3</b> | <b>Planerische Rahmenbedingungen .....</b>   | <b>3</b>  |
| 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    | Bestehende Bebauungspläne .....  | 3         |
| 3.2.2    | Denkmalschutz.....   | 4         |
| 3.2.3    | Altlastenverdächtige Flächen .....   | 4         |
| 3.2.4    | Kampfmittelverdacht.....   | 4         |
| 3.2.5    | Baumschutzverordnung .....   | 4         |
| 3.2.6    | Artenschutz .....  | 4         |
| 3.3      | Andere planerisch beachtliche Tatbestände .....                                    | 4         |
| 3.3.1    | Gutachten zur städtebaulichen Entwicklung des Brauhausviertels .....               | 4         |
| 3.3.2    | Lärmtechnische Untersuchung .....  | 5         |
| 3.3.3    | Verkehrstechnische Untersuchung .....  | 5         |
| 3.3.4    | Gutachten zur Qualifizierung des Wandse-Grünzugs.....                              | 5         |
| 3.3.5    | Gutachten zur Entwicklung des Bezirkszentrums Wandsbek.....                        | 5         |
| 3.3.6    | System der zentralen Standorte und Leitlinien für den Einzelhandel .....           | 6         |
| 3.3.7    | Übergeordnete Programm- und Entwicklungspläne .....                                | 6         |
| 3.4      | Angaben zum Bestand .....  | 7         |
| <b>4</b> | <b>Planinhalt und Abwägung.....</b>  | <b>8</b>  |
| 4.1      | Allgemeines Wohngebiet .....   | 9         |
| 4.2      | Mischgebiet .....  | 11        |
| 4.3      | Gewerbegebiet .....  | 18        |
| 4.4      | Verkehrsflächen .....  | 22        |
| 4.5      | Gestalterische Festsetzungen .....   | 26        |
| 4.6      | Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege .....                        | 26        |
| 4.6.1    | Maßnahmen zur Erhaltung und Entwicklung von Grünstrukturen und zur Begrünung ..... | 26        |
| 4.6.2    | Naturschutzfachliche Gesamtbetrachtung .....                                       | 29        |
| 4.7      | Lärmschutz.....  | 30        |
| 4.8      | Nachrichtliche Übernahmen .....  | 32        |
| 4.9      | Kennzeichnungen.....   | 33        |
| <b>5</b> | <b>Maßnahmen zur Verwirklichung.....</b>   | <b>33</b> |
| <b>6</b> | <b>Aufhebung bestehender Pläne, Hinweise auf Fachplanungen .....</b>               | <b>33</b> |
| <b>7</b> | <b>Flächen- und Kostenangaben.....</b>   | <b>33</b> |
| 7.1      | Flächenangaben.....  | 33        |
| 7.2      | Kostenangaben .....  | 33        |

## 1 Grundlage und Verfahrensablauf

Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2415), zuletzt geändert am 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB ohne die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB aufgestellt. Mit dem Bebauungsplan soll der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum und Arbeitsstätten durch Nachverdichtung und Wiedernutzbarmachung bereits bebauter Flächen Rechnung getragen werden. Es liegen die Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren nach § 13a Absatz 1 Nummer 2 BauGB vor. Da die festgesetzte Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466, 479) zwischen 20.000 m<sup>2</sup> bis weniger als 70.000 m<sup>2</sup> liegt, ist eine Vorprüfung des Einzelfalls („Screening“) erforderlich gewesen, die zum Ergebnis hatte, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Absatz 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären. Mit dem Bebauungsplan wird auch nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, welche die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung haben. Es bestehen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Somit wird das Planverfahren gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Von einer Umweltprüfung wird abgesehen.

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss W 2/11 vom 18. Januar 2012 (Amtl. Anz. Nr. 9, S. 133) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung, bekannt gemacht am 07. Juni 2011 (Amtl. Anz. Nr. 44, S. 1351), hat am 20. Juni 2011 stattgefunden. Die öffentliche Auslegung des Plans hat nach der Bekanntmachung vom 24. Juli 2012 (Amtl. Anz. Nr. 57, S. 1370), berichtigt am 31. Juli 2012 (Amtl. Anz. Nr. 59, S. 1459) vom 9. August 2012 bis 10. September 2012 stattgefunden.

Nach der ersten öffentlichen Auslegung wurde der Bebauungsplan in Einzelheiten geändert. Eine erneute öffentliche Auslegung des Plans hat nach der Bekanntmachung vom 03.05.2013 (Amtl. Anz. Nr. 35 S. 710) vom 13.05.2013 bis 14.06.2013 stattgefunden. Danach wurde der Bebauungsplan erneut in Einzelheiten geändert. Eine dritte öffentliche Auslegung des Plans hat nach der Bekanntmachung vom 06.09.2013 (Amtl. Anz. Nr. 71 S. 1519), berichtigt am 13.09.2013 (Amtl. Anz. Nr. 73 S. 1585) vom 16.09.2013 bis 17.10.2013 statt gefunden.

## 2 Anlass der Planung

Ziel der Planaufstellung ist die Neuordnung von Städtebau und Nutzung eines Teilbereichs des überwiegend gewerblich genutzten, innerstädtischen sogenannten Brauhausviertels. Die bisher im Plangebiet geltenden Durchführungspläne entsprechen in weiten Teilen weder dem Bestand noch den heutigen städtebaulichen Zielsetzungen.

Zur Entwicklung des gesamten Gebiets zwischen der Güterumgehungsbahn, dem Mühlenteich, der Wandsbeker Königstraße und der Wandsbeker Marktstraße – dem sogenannten Brauhausviertel – wurde bereits im Jahr 2007 ein Masterplan erarbeitet und vom Planungsausschuss der Bezirksversammlung Wandsbek am 30.10.2007 beschlossen. Dieser Masterplan ist seitdem Leitlinie für die zukünftige Entwicklung des Quartiers.

Für das Plangebiet des Bebauungsplans Wandsbek 75 (Teilbereich des Masterplans) formuliert der Masterplan das Ziel, zukünftig verstärkt gemischte Nutzungen in höherer baulicher Dichte, insbesondere auch Wohnnutzungen, sowie im Gewerbegebiet an der Brauhausstraße eine dichtere gewerbliche Nutzung zu ermöglichen. Zur Umsetzung dieser Ziele ist die Aufstellung neuen Planrechts erforderlich.

Durch die Aufstellung des aus dem Masterplan für das Brauhausviertel abgeleiteten Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine der Lage entsprechende, geordnete, verdichtete und raumbildende Bebauungsstruktur geschaffen werden.

In Teilgebieten soll der Bebauungsplan eine verstärkte Nutzungsmischung und unter anderem die Ansiedlung von Wohnnutzungen ermöglichen. Der Bebauungsplan soll außerdem die Voraussetzungen zur Herstellung einer neuen zentralen Erschließungsachse für Fußgänger und Radfahrer sowie ggf. Anliegerverkehr schaffen. Die Entwicklungsspielräume gewerblicher Nutzungen sollen mit dem Bebauungsplan insbesondere westlich der zentralen Fußgängerachse festgelegt und gesichert werden.

Die Zulässigkeit von Einzelhandel, Vergnügungsstätten sowie Bordellen und bordellartigen Nutzungen sowie Verkaufsräumen und Verkaufsflächen, Vorführ- und Geschäftsräumen, deren Zweck auf den Verkauf von Artikeln, auf Darstellungen oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, soll im Gewerbegebiet und im Mischgebiet reguliert bzw. ausgeschlossen werden, um Nutzungskonflikte und Trading-Down-Effekte zu vermeiden und die vorgesehenen Baugebiete entsprechend ihrer Zweckbestimmung zu sichern.

### **3 Planerische Rahmenbedingungen**

#### **3.1 Rechtlich beachtliche Tatbestände**

##### **3.1.1 Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg in der Fassung seiner Neubekanntmachung vom 22. Oktober 1997 (HmbGVBl. S. 485) stellt für das Plangebiet gewerbliche Bauflächen dar. Im Wege der Berichtigung werden die Flächen östlich der zentralen Achse in „gemischte Bauflächen“ geändert. Die Brauhausstraße ist im Flächennutzungsplan als „sonstige Hauptverkehrsstraße“ dargestellt.

##### **3.1.2 Landschaftsprogramm**

Das Landschaftsprogramm für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 (HmbGVBl. S. 363) stellt für das Plangebiet das Milieu „Gewerbe/Industrie“ und als milieuübergreifende Funktion „Naturhaushalt entwickeln“ dar. Im Wege der Berichtigung werden die Flächen östlich der zentralen Achse in „verdichteter Stadtraum“ geändert. Die Karte „Arten- und Biotopschutz“ stellt für das Plangebiet „Industrie-, Gewerbe- und Hafentflächen dar.“ Die Flächen östlich der zentralen Achse werden zukünftig als „geschlossene und sonstige Bebauung mit sehr geringem Grünanteil“ dargestellt.

#### **3.2 Andere rechtlich beachtliche Tatbestände**

##### **3.2.1 Bestehende Bebauungspläne**

Der für den Bereich zwischen dem Mühlenstieg und dem Brauhausstieg geltende Durchführungsplan D 413 sowie der im Bereich nördlich des Mühlenstiegs geltende Durchführungsplan D 414, beide aus dem Jahr 1960, setzen Geschäftsgebiet und innerhalb gebäudebezogener Baufenster maximal ein- bis zweigeschossige Bebauung fest.

### 3.2.2 Denkmalschutz

Denkmalschutz oder Erhaltungsverordnungen liegen im Plangebiet nicht vor.

### 3.2.3 Altlastenverdächtige Flächen

Folgende Flächen sind im Fachinformationssystem (FIS) Altlasten registriert; für diese besteht gemäß Bundes-Bodenschutzgesetz kein behördlicher Handlungsbedarf:

Königsreihe 24/ Wandsbeker Königstraße 43: FIS-Nummer 7038-185/00.

Königsreihe 22: FIS-Nummer 7038-161/00.

Wandsbeker Königsstraße 33-35: FIS-Nummer 7038-025/00

### 3.2.4 Kampfmittelverdacht

Das Vorhandensein von Bombenblindgängern aus dem Zweiten Weltkrieg kann nicht ausgeschlossen werden. Bauvorhaben sind im Einzelnen beim Kampfmittelräumdienst abzufragen.

### 3.2.5 Baumschutzverordnung

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 11. Mai 2010 (HmbGVBl. S. 350, 359, 369).

### 3.2.6 Artenschutz

Seitens des Artenschutzes stehen der Umsetzung des Bebauungsplanes keine unüberwindbaren, artenschutzrechtlichen Hindernisse gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154, 3159, 3185) entgegen, da die bereits heute nahezu vollständige Versiegelung bzw. Überbauung der Grundstücke keine Lebensraumpotenziale besonders oder streng geschützter Arten erwarten lässt, die nicht ggf. im Zuge der Baugenehmigung durch vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen ersetzt werden könnten. Daher und weil bereits ein Baurecht für die Grundstücke gegeben ist, wurden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens keine Untersuchungen für den Artenschutz beauftragt. Bei Realisierung von Vorhaben müssen vom jeweiligen Vorhabenträger die artenschutzrechtlichen Bestimmungen nach § 44 Absatz 1 BNatSchG hinreichend berücksichtigt werden. Hierzu ist ggf. der besonders und streng geschützte Artenbestand frühzeitig gutachterlich zu ermitteln, um erforderliche, zeitlich vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festzulegen und umzusetzen. Das rechtzeitige Ausführen vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen sichert den Erhaltungszustand bundesrechtlich geschützter Arten und macht eine etwaige Ausnahme nach § 45 BNatSchG bzw. eine Befreiung gemäß § 67 BNatSchG entbehrlich.

## 3.3 Andere planerisch beachtliche Tatbestände

### 3.3.1 Gutachten zur städtebaulichen Entwicklung des Brauhausviertels

Ziel des Gutachtens aus dem Jahr 2007 war es, die städtebaulichen Entwicklungsmöglichkeiten des (gesamten) Brauhausviertels aufzuzeigen. Teil des Gutachtens war eine umfangreiche Bestandsaufnahme. Anhand von Betriebs- und Eigentümerbefragungen wurden Bedarfe sowie Planungs- und Bauabsichten ermittelt. Diese Befragung ergab u.a. einerseits, dass ein großer Teil der Grundstückseigentümer bauliche Veränderungen, Grundstückszukäufe sowie Betriebsverlagerungen erwägt und andererseits teilweise lange und starke Bindungen privater Eigentümer an die Grundstücke bestehen. Ergebnis des Gutachtens waren drei Entwicklungsszenarien mit unterschiedlichen Schwerpunkten und die Auswahl eines Szenarios durch den Planungsausschuss der

Bezirksversammlung am 30. Oktober 2007. Aus diesem wurde anschließend der Masterplan abgeleitet. Zusätzlich wurden den Grundstückseigentümer in einer abschließenden Veranstaltung am 12. September 2007 die Planungsziele dargelegt und diskutiert. Aufbauend auf den Masterplan wurden in einem weiteren Gutachten im Jahr 2008 Ideen zur Gestaltung der Grün- und Freiräume im Quartier entwickelt. In anschaulichen Plänen wurden beispielhaft städtebauliche Aussagen getroffen, unter anderem zur Gestaltung der Freiflächen sowie zu Gebäudekubaturen und Geschossigkeiten.

### **3.3.2 Lärmtechnische Untersuchung**

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine Lärmtechnische Untersuchung durchgeführt und im Jahr 2012 abgeschlossen. Die Ergebnisse der Untersuchung und ihre Umsetzung im Bebauungsplan sind unter Ziff. 4.7 erläutert.

### **3.3.3 Verkehrstechnische Untersuchung**

Die bereits im Vorwege zum Bebauungsplanverfahren beauftragte und Ende 2011 abgeschlossene Verkehrsuntersuchung hatte das gesamte Brauhausviertel als Bearbeitungsgebiet. Untersucht wurde, wie das durch die geplante Nutzungsänderung und Intensivierung voraussichtlich entstehende Verkehrsaufkommen im vorhandenen Straßennetz abgewickelt werden kann und welche verkehrlichen Maßnahmen dazu erforderlich sind. Darauf aufbauend wurden schematische Straßenquerschnitte entwickelt, aus denen sich zukünftige Raumbedarfe ablesen lassen: Um bestehende Mängel zu beheben und den zukünftigen, funktionalen und gestalterischen Anforderungen der intensivierten Nutzungen nachkommen zu können, sind der Untersuchung zu Folge teilweise Erweiterungen der Straßenverkehrsflächen erforderlich (vgl. Ziff. 4.4).

### **3.3.4 Gutachten zur Qualifizierung des Wandse-Grünzugs**

Das Anfang 2010 abgeschlossene Gutachten zur „Qualifizierung des Wandse-Grünzugs“ bearbeitet einen vom Mühlenteich bis zum Höltigbaum (Rahlstedt) reichenden Bereich; es zeigt Potenziale der städtebaulich-landschaftsplanerischen Qualifizierung des Grünzuges auf. Der Mühlenteich-Park als Teil des Grünzugs grenzt unmittelbar nördlich an das Plangebiet an. Für den Mühlenteich-Park formuliert das Gutachten Möglichkeiten der Aufwertung der Freiraumqualitäten und u.a. eine verbesserte Anbindung an das Brauhausviertel. Die vom Bebauungsplan Wandsbek 75 vorgesehene zentrale Fuß- und Radwegeachse führt direkt auf den Mühlenteich-Park zu und damit an den Wandse-Grünzug heran.

### **3.3.5 Gutachten zur Entwicklung des Bezirkszentrums Wandsbek**

Im Jahr 2008 wurde im „Gutachten zur Entwicklung des Bezirkszentrums Wandsbek“ die Versorgungsfunktion des Bezirkszentrums Wandsbek untersucht. Teil der Untersuchung war die Definition eines zentralen Versorgungsbereichs für das Bezirkszentrum Wandsbek. Der definierte Versorgungsbereich schließt zwar einerseits den östlichen Teil des Blocks zwischen Mühlenstieg und Brauhausstieg ein, andererseits empfiehlt das Gutachten, Einzelhandel zukünftig östlich der Haltestelle Wandsbeker Chaussee und im Bereich zwischen Wandsbeker Marktstraße und Brauhausstieg zu konzentrieren. Für die Teilbereiche nördlich des Brauhausstiags (Plangebiet Wandsbek 75) sieht das Gutachten nur dann ausreichend Koppelungswirkungen zum Kernbereich, wenn diese in ein einzelhandelsbezogenes Gesamtkonzept im Bereich rund um den Brauhausstieg zur Weiterentwicklung der Einzelhandelslagen des Bezirkszentrums eingebettet würden. Da sich der Einzelhandel bis heute nicht auf den gesamten Block zwischen Wandsbeker Marktstraße und Brauhausstieg ausgedehnt hat und dies auch nicht absehbar ist, folgt daraus, dass nördlich des Brauhausstiags (also im Plangebiet

Wandsbek 75) keine ausreichende Koppelungswirkung zum Kernbereich des Bezirkszentrums Wandsbek gegeben ist.

### **3.3.6 System der zentralen Standorte und Leitlinien für den Einzelhandel**

Das System der zentralen Standorte ist Teil des Hamburger Flächennutzungsplans. Es sieht ein hierarchisches System zentraler Orte vor: Die Hamburger City ist das A-Zentrum mit der höchsten Konzentration an Einzelhandelsfunktionen. In der Hierarchie untergeordnet gibt es zehn Bezirkszentren (B1-Zentren), acht Bezirksentlastungszentren (B2-Zentren) und 12 Stadtteilzentren (C-Zentren). Außerdem sind in der Anlage zum Flächennutzungsplan auch ca. 109 Nahversorgungszentren (D-Zentren) bestandsbezogen eingetragen.

Gemäß der „Leitlinien für den Einzelhandel im Rahmen der Hamburger Stadtentwicklungspolitik“ vom 15.02.1996 bilden - neben der City - überwiegend die Bezirks- und Bezirksentlastungszentren die Schwerpunkte der Einzelhandels-Entwicklung. C-Zentren und D-Zentren dagegen erfüllen primär Aufgaben der Grundversorgung im periodischen Bedarf und teilweise auch im aperiodischen Bedarf für Versorgungsbereiche, die in der Regel einen Stadtteil oder Teilbereiche eines Stadtteils bzw. Ortsteils umfassen.

Gemäß den „Leitlinien für den Einzelhandel...“ sind als Haupthindernis für die Sicherung des Zentrenkonzeptes in der Vergangenheit zahlreiche großflächige Einzelhandelsansiedlungen innerhalb älterer Industrie- und Gewerbegebiete zu nennen, die diese Flächen zugleich anderen gewerblichen Nutzungen entziehen und nachteilige Auswirkungen auf die Entwicklung der zentralen Standorte bewirken.

Mit § 1 des Gesetzes zur Stärkung der Einzelhandels- und Dienstleistungszentren vom 28. Dezember 2004 (HmbGVBl. S.525) sollen „gewachsene urbane Einzelhandels- und Dienstleistungszentren“ gestärkt und entwickelt werden. Das Gesetz ermöglicht die Einrichtung von „Innovationsquartieren“, auch „Business Improvement Districts“ genannt. Ein solches „BID“ besteht im Bezirkszentrum Wandsbek Markt: Es umfasst mit ca. 63 Grundeigentümern eine Länge von knapp 700 Metern und ist im Bereich Wandsbeker Marktstraße, Wandsbeker Marktplatz und Schloßstraße angesiedelt.

Auch die Novellierung des Baugesetzbuchs vom 21. Dezember 2006 trägt gemäß § 171f BauGB dem Ziel der Sicherung und Stärkung der Innenstädte und Stadtteilzentren Rechnung.

### **3.3.7 Übergeordnete Programm- und Entwicklungspläne**

Das Räumliche Leitbild der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt liegt im Entwurf (Stand 2007) vor: Es sieht vor, mit der verstärkten Urbanisierung der sogenannten Urbanisierungszone Entwicklungsreserven auszuschöpfen und damit diese Bereiche zu qualifizieren. Das Plangebiet liegt innerhalb dieser Urbanisierungszone. Zur Frage der Entwicklung von Gewerbeflächen wird im „Räumlichen Leitbild“ das Ziel formuliert, planungsrechtlich gesicherte, städtische und private Bauflächen in einer Größenordnung von 35 bis 45 ha pro Jahr zu sichern, um für künftige Nachfragen gerüstet zu sein.

Im Jahr 2011 haben sich Senat und Bezirke im „Vertrag für Hamburg - Wohnungsneubau“ gegenseitig dazu verpflichtet, dem Wohnungsbau hohe Priorität einzuräumen, um die hohe Nachfrage nach Wohnraum befriedigen zu können. Ziel ist es, die Zahl der genehmigten Wohnungen auf 6.000 pro Jahr zu steigern, u.a. indem geeignetes Planrecht geschaffen wird. Im Bezirk Wandsbek wurde ein Wohnungsbauprogramm aufgestellt; das Brauhausviertel ist Teil dieses Programms.

### 3.4 Angaben zum Bestand

Das Plangebiet ist ein innerstädtisches, überwiegend gewerblich geprägtes Gebiet mit heterogener Bebauungsstruktur: Der Gebäudebestand reicht vom eingeschossigen Gewerbegebäude über zahlreiche zweigeschossige Gebäude, einem sechsgeschossigen, großflächigen Bürogebäude bis hin zu im Blockinnenbereich liegenden großflächigen Gewerbehallen. Die Gebäude stammen zum überwiegenden Teil aus den 1950er- bis 1970er Jahren, nur einzelne Gebäude sind älter oder jünger. Die Gebäude entsprechen zu weiten Teilen nicht mehr den heutigen Anforderungen.

Die Nutzungsstruktur ist ebenso heterogen: Prägend sind insbesondere Kfz-Werkstätten, verschiedene kleine und mittlere Einzelhandelsbetriebe (z.B. Bettwaren, Süßwaren-Fabrikverkauf, Musikalienhaus), klein- und großflächige Büronutzungen (z.B. Vertriebs- und Handelsgesellschaften, Verlag) sowie verschiedene Abstell- und Lagernutzungen (z.B. Autovermietung, Veranstaltungstechnik und offene Lagerplätze). Wohnnutzung ist heute in Teilbereichen vorhanden. Sowohl der Gebäudebestand als auch die Gebäudenutzungen werden damit überwiegend der zentralen, gut erschlossenen Lage nicht mehr gerecht.

Heterogen geprägt ist auch die Grundstücks- und Eigentümersituation: Neben einer Vielzahl kleiner, z.T. schmaler Grundstückspartellen mit großen Grundstückstiefen gibt es in den Blockinnenbereichen vergleichsweise große Grundstücke.

Aufgrund der fast vollständigen Überbauung und Flächenversiegelung des Gebiets weist der Bereich keine eigenen Freiräume vor und sind keine landschaftsbildwirksamen Gehölzstrukturen vorhanden.

Die Topographie des Geländes weist Höhendifferenzen auf: Im Bereich der Kreuzung Brauhausstraße/ Königsreihe liegt mit 8,70 m über NN der tiefste Punkt; von dort steigt das Gelände nach Osten und Süden an; der höchste Punkt des Plangebiets an der Kreuzung Brauhausstieg/Wandsbeker Königstraße liegt mit einer Höhe von ca. 13,70 m ca. 5 m über dem tiefsten Punkt.

Die Umgebung des Plangebiets ist heterogen geprägt: Im Westen, jenseits der Brauhausstraße, befindet sich ein Gewerbegebiet, das durch verschiedene Betriebe und Branchen genutzt wird. Der südlich des Brauhausstieges liegende Baublock ist vom Wandsbeker Bezirkszentrum entlang der Wandsbeker Marktstraße mit seinen Einzelhandelsnutzungen im Erdgeschoss geprägt, wobei der nördliche Bereich des Blocks entlang des Brauhausstiegs derzeit eine dem Plangebiet ähnliche, heterogene Struktur aufweist. Das Einzelhandelsgrundstück Wandsbeker Marktstraße 1-5 (Ecke Brauhausstraße) wird voraussichtlich durch eine verdichtete Bebauung für Einzelhandel sowie Parkgeschosse neu bebaut werden. Östlich des Plangebiets setzt sich das Wandsbeker Bezirkszentrum u.a. mit einem Warenhaus, einem Parkhaus und anschließend der Fläche des Wochenmarktes fort. Im nordöstlichen Bereich liegen dreigeschossige Wohngebäude aus den 1950er Jahren. Im Norden grenzt der Mühlenteich-Park an das Plangebiet, dieser ist Teil des für den gesamten Bezirk bedeutenden Wandse-Grünzugs mit hohen Freiraumqualitäten. Im Mühlenteich-Park liegt der 2011 fertiggestellte Neubau des Wandsbeker Spielhauses (bezirkliche Einrichtung für Kinder).

Im Bereich der Königsreihe verläuft eine 110 kV-Leitung und in den Bereichen Königsreihe 22, Brauhausstraße 48 sowie 26 liegen Netzstationen der Fa. Vattenfall. Im Be-

reich Mühlenstieg 21-27 und Königsreihe 22-24 verläuft eine Fernwärmeleitung der Fa. Vattenfall.

#### **4 Planinhalt und Abwägung**

Die Festsetzungen der bisher geltenden Durchführungspläne geben weder die Bestandssituation wieder, noch entsprechen sie den städtebaulichen und nutzungsstrukturellen Zielen. Zielsetzung des Bebauungsplans ist darum eine Neuordnung von Städtebau und Nutzung und die Förderung einer der Lage entsprechenden verdichteten und raumbildenden Bebauung.

Im zentralen Bereich soll eine Achse für den Fußgänger- und Radverkehr entstehen, die eine Verbindung des Quartiers zum Wandse-Grünzug und zum Mühlenteichpark schafft und einen Abstand zwischen den Mischgebieten und allgemeinen Wohngebieten im Osten und den Gewerbegebieten im Westen schafft. Im Folgenden wird diese als „zentrale Achse“ bezeichnet. Die Achse ist eine wichtige Voraussetzung für eine städtebaulich qualitätsvolle Entwicklung des Quartiers.

Östlich der zentralen Achse soll der Bebauungsplan die Entstehung Nutzungsgemischter Strukturen ermöglichen, insbesondere die Ansiedlung von Wohnnutzungen. Die Festsetzungen sehen dort eine Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung vor, um damit zu der zentralen Lage angemessenen Bebauungsdichten zu gelangen.

Im nordwestlichen Bereich des Plangebiets sollen ebenfalls Nutzungsgemischte Strukturen entstehen, wobei hier auch Spielräume für eine grobkörnigere Mischung und folglich in Abschnitten größere gewerbliche Anteile erhalten bleiben sollen.

In den übrigen Bereichen westlich der zentralen Achse sollen die bestehenden gewerblichen Nutzungen gefestigt und Entwicklungsspielräume für gewerbliche Nutzungen erhalten bzw. eröffnet werden.

Die Wandsbeker Königstraße soll in ihrer städtebaulichen Funktion als Standort von gemischten Funktionen und als Verbindung nach Dulsberg gestärkt werden.

Grundsätzlich sollen nachteilige Auswirkungen innerhalb des Plangebiets sowie auf benachbarte bebauete und unbebaute Bereiche mit der Planung vermieden werden.

In den zukünftigen Mischgebieten und allgemeinen Wohngebieten sahen die bisher geltenden Durchführungspläne wie im gesamten Plangebiet Geschäftsgebiete vor. Dort waren bisher auch wesentlich störende Gewerbebetriebe zulässig, zukünftig sind diese in den allgemeinen Wohngebieten und Mischgebieten über den Bestandsschutz hinaus nicht zulässig. Ziel der Festsetzung von allgemeinen Wohngebieten und Mischgebieten ist die Schaffung eines gemischtgenutzten Quartiers und die Ansiedlung von Wohnnutzungen. Damit reagiert die Planung insbesondere auf die starke Nachfrage nach attraktiven Wohnungen in zentraler, gut erschlossener Lage.

Bei der Planung handelt es sich um eine „Angebotsplanung“, die noch nicht bekannte zukünftige Entwicklungsabsichten ermöglicht. Die Festsetzungen müssen daher zwangsläufig auch Spielräume eröffnen, um nicht als Entwicklungsrestriktionen zu wirken.

Mit dem grundlegenden Ziel des Bebauungsplans, in Teilen des Brauhausviertels insbesondere auch Wohnnutzungen zu ermöglichen (vgl. Ziff. 2), ist das Ziel verbunden, bei Neubauten im Geschosswohnungsbau einen Anteil von 30% öffentlich gefördertem Mietwohnungsbau zu erreichen. Dies ergibt sich u.a. aus dem „Vertrag für Hamburg – Wohnungsneubau“ (vgl. Ziff. 3.3.7).



#### 4.1 Allgemeines Wohngebiet

Um ruhige und attraktive Wohnsituationen zu schaffen, werden die Allgemeinen Wohngebiete gem. § 4 BauNVO (WA) östlich der zentralen Achse, dort jeweils in den Blockinnenbereichen sowie im nördlichen Block entlang der Königsreihe in attraktiver Nähe zum Mühlenteich-Park festgesetzt. Die Allgemeinen Wohngebiete ergänzen sich mit den entlang der übrigen Straßen festgesetzten Mischgebieten gemäß § 6 BauNVO (MI). In vielen Situationen ist es darum naheliegend, dass gemischt genutzte Projekte entstehen, die sowohl „WA“- als auch „MI“-Bereiche umfassen. Wichtige Voraussetzung für die zukünftige Wohnqualität in den allgemeinen Wohngebieten ist die sich westlich anschließende zentrale Achse für den Fuß- und Radverkehr, insbesondere weil diese den erforderlichen Abstand zu den östlich liegenden Gewerbegebieten gewährleistet (vgl. Ziff. 4.4).

##### Ausschluss von Einzelhandel

§ 2 Nr. 1 der Verordnung: *„In den allgemeinen Wohngebieten sind Einzelhandelsbetriebe unzulässig.“*

Ziel der Festsetzung ist es, die Verfügbarkeit des Allgemeinen Wohngebiets insbesondere für Wohnnutzungen zu erhalten. Da Einzelhandelsbetriebe in vielen Fällen in der Lage sind, höhere Mieten zu bezahlen, bestünde ohne diese Festsetzung die Gefahr der Verdrängung der gewünschten Wohnnutzungen. Der Ausschluss von Einzelhandel dient außerdem der Gliederung der Baugebiete in ruhige Blockinnenbereiche mit hoher Eignung für das Wohnen und gemischt genutzte Blockränder. Da in den Mischgebieten an den Blockrändern die Zulässigkeit von Einzelhandel nicht eingeschränkt wird, bestehen dort ausreichend Möglichkeiten insbesondere auch den der Nahversorgung dienenden Einzelhandel unterzubringen.

##### Ausschluss von Gartenbaubetrieben und Tankstellen

*„In den allgemeinen Wohngebieten werden Ausnahmen für Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen.“* (§ 2 Nr. 2 der Verordnung).

Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden mit dieser Festsetzung ausgeschlossen, da sie sich nicht in das angestrebte städtebauliche Konzept, sowohl in Bezug auf die Nutzung als auch auf die beabsichtigte Bebauung, einfügen. Darüber hinaus können Tankstellen Verkehrsprobleme und nächtliche Ruhestörungen verursachen, die zu unangemessen hohen Beeinträchtigungen der Wohnnutzung im Allgemeinen Wohngebiet führen können.

##### Baugrenzen, Baulinien, Bauweise, Bautiefe

Im nördlichen Baublock wird entlang der Königsreihe ein durch Baugrenzen und Baulinien begrenztes Baufenster mit einer Tiefe von 16 m in Kombination mit geschlossener Bauweise festgesetzt. Die Baulinie orientiert sich an der bestehenden Bauflucht der Gebäude Königsreihe 22-24. Die Festsetzungen sind erforderlich, um entlang der Königsreihe der Lage entsprechende, geordnete und raumbildende Bebauungsstrukturen zu schaffen. Vorhandene oder bereits im Umfeld durch Bebauungspläne beabsichtigte Strukturen werden damit mit dem Bebauungsplan Wandsbek 75 fortgesetzt. Geschlossene, einer Flucht folgende Bebauungsstrukturen werden in der allgemeinen Wahrnehmung als Zeichen verdichteter, urbaner Innenstadträume gewertet; die Festsetzungen stehen in diesem Sinne im Zusammenhang mit der beabsichtigten Urbanisierung des Quartiers. Das Ziel, zukünftig raumprägende, geschlossene Bebauungsstrukturen zu befördern, stellt ein langfristiges städtebauliches Ziel der Stadtplanung dar, das nur schrittweise erreicht werden kann. Dieses Ziel wurde und wird auch mit den benachbart geltenden Bebauungsplänen Wandsbek 22, Wandsbek 46 und dem Durchfüh-

rungsplan D103 verfolgt. Der Bebauungsplan Wandsbek 75 mit seinen Festsetzungen steht also im Zusammenhang mit im Quartier seit langem planerisch und im konkreten Handeln verfolgten, städtebaulich begründeten Bemühungen um straßenparallele und geschlossene Bebauungsstrukturen. Er stellt einen weiteren, bedeutenden Schritt zu ihrer schrittweisen Verwirklichung dar.

Im Blockinnenbereich des nördlichen und des südlichen Baublocks werden jeweils große zusammenhängende überbaubare Flächen festgesetzt indem die Baugrenzen jeweils das gesamte Allgemeine Wohngebiet durch Baugrenzen umschließen. Dies ermöglicht dort eine flexible Anordnung von Gebäuden. Um im Blockinnenbereich eine sich vom Blockrandbereich klar unterscheidende, offene und aufgelockerte Bebauung zu erzielen, wird folgende abweichende Bauweise festgesetzt:

*„In den mit „(A)“ bezeichneten allgemeinen Wohngebieten sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die Länge der Hausformen sowie die Bebauungstiefe dürfen höchstens 30 m betragen. Die Bebauungstiefe ist ausgehend von den festgesetzten Baugrenzen und sonstigen Abgrenzungen zu ermitteln.“ (§ 2 Nr. 3 der Verordnung)*

Damit werden, monotone und schlecht proportionierte, langgezogene Abstandsflächen bzw. Freiräume in den Blockinnenbereichen vermieden und die Entstehung einer abwechslungsreichen und vergleichsweise kleinteiligen Struktur wird befördert. Die damit vorgegebene Bebauungsstruktur begünstigt, dass sich Wohnungen in mehrere Himmelsrichtungen orientieren können, was sich positiv auf die Wohnqualität auswirkt.

Die Festsetzung umfasst alle Hausformen und stellt damit sicher, dass diese insgesamt eine Länge von 30 m nicht überschreiten, unabhängig von den Grundstücks- und Eigentumsverhältnissen.

Die Bebauungstiefe ist im Norden, Osten und Süden der betroffenen Allgemeinen Wohngebiete ausgehend von den festgesetzten Baugrenzen zu ermitteln. Im Westen ist die Bebauungstiefe von der dort festgesetzten sonstigen Abgrenzung zu ermitteln.

Westlich dieser Abgrenzung, entlang der zentralen Achse, gilt die Festsetzung nicht: Dort können damit je nach Situation und in Abhängigkeit der festgesetzten Baugrenzen auch geschlossenerere Strukturen entstehen. Dies begünstigt die Entstehung lärmgeschützter Blockinnenbereiche und stärkt die städtebauliche Gliederung in geschlossene, bzw. geschlossenerere Blockränder und aufgelockerte Blockinnenbereiche.

Im nördlichen Block ist das Baufenster im Bereich der zentralen Achse mit der „Baustange“ an der Königsreihe verbunden, sodass entlang der Achse eine raumprägende, die Achse begleitende Bebauung entstehen kann. Der genannte Abschnitt hat eine Tiefe von mind. ca. 20,5 m sodass Spielräume hinsichtlich der Lage eines solchen Gebäudeabschnitts bestehen bleiben.

*„In den Baugebieten ist eine Überschreitung der Baulinien für untergeordnete Bauteile wie Vordächer, Balkone und Erker bis zu einer Breite von 5 m und einer Tiefe von 1,5 m zulässig. Soweit die vorgenannten Bauteile in die Straßenverkehrsfläche hinein ragen, ist hier mindestens eine lichte Höhe von 4 m einzuhalten. Für Hauseingänge, Loggien und Dachterrassen kann bis zu 2 m hinter die Baulinie zurückgetreten werden.“ (§ 2 Nr. 4 der Verordnung)*

Mit der vorgenannten Festsetzung soll eine differenzierte und qualitativ hochwertige Ausgestaltung der Baukörper ermöglicht und befördert werden. Die Überbauung von öffentlichem Grund setzt eine Genehmigung nach dem Hamburgischen Wegegesetz voraus.

### Geschossigkeiten

Entlang der Königsreihe wird die zulässige Zahl der Vollgeschosse mit zwingend vier festgesetzt. Zusätzlich ist die Ausbildung von Staffelgeschossen, die kein Vollgeschoss gem. § 2 Abs. 6 der HBauO sind, über dem obersten zulässigen Vollgeschoss möglich. Diese Geschossigkeit wird auch in den straßenparallelen Bereichen der Mischgebiete festgesetzt; sie stellt das in der Höhe zukünftig für das Quartier charakteristische Maß der baulichen Nutzung dar. Die festgesetzte Geschossigkeit ist erforderlich, um im Zusammenspiel mit den Festsetzungen „geschlossene Bauweise“ und „Baulinie“ eine der Lage entsprechende, verdichtete und raumbildende Bebauung zu befördern (vgl. dazu „Baugrenzen, Baulinie, Bauweise“).

In den Blockinnenbereichen beider Blöcke wird die zulässige Zahl der Vollgeschosse mit mindestens zwei und maximal drei festgesetzt; zusätzlich sind Staffelgeschosse gem. der HBauO möglich. Die Blockinnenbereiche unterscheiden sich damit in der Höhenentwicklung von den Blockrändern, sodass im Zusammenspiel mit den durch die Baugrenzen erzwungenen Abständen zwischen Blockinnenbereich und Blockrandbebauung eine ablesbare Gliederung der Bebauung entsteht. Die weniger dichte Bebauung im Blockinnenbereich gewährleistet eine ausreichende Belichtung und Belüftung für die dichtere Blockrandbebauung (vgl. Ziff. 4.2).

### Grundflächenzahl

Für die Blockinnenbereiche der Allgemeinen Wohngebiete wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Im Blockrandbereich entlang der Königsreihe wird eine Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt; die Obergrenze der Baunutzungsverordnung (§ 17 BauNVO) wird damit überschritten, was in Gebieten, die vor dem 1. August 1962 überwiegend bebaut waren, möglich ist (§ 17 (3) BauNVO). Dies trifft hier zu. Die GRZ von 0,6 ist notwendig, um die beabsichtigte der Lage entsprechende, verdichtete und raumbildende Bebauung zu ermöglichen; bei einer geringeren GRZ könnten die Bauflächen nicht adäquat ausgenutzt werden. Durch die unmittelbare Nähe zum Mühlensteich-Park und zur zentralen Achse, die beide der Öffentlichkeit zur Verfügung stehen, wird eine ausreichende Belichtung, Belüftung und Versorgung mit Freiflächen gewährleistet. Eine nachteilige Verschattung ist durch die Lage am nördlichen Quartiersrand ausgeschlossen.

Für Tiefgaragen kann die festgesetzte Grundflächenzahl entsprechend § 2 Nr. 13 der Verordnung überschritten werden. Außerdem gelten besondere Anforderungen an ihre Zulässigkeit; näheres hierzu ist unter Ziff. 4.6.1 ausgeführt und begründet.

## **4.2 Mischgebiet**

Östlich der zentralen Achse werden die Blockrandbereiche entlang der Straßen Wandsbeker Königstraße, Mühlenstieg und Brauhausstieg als Mischgebiete gem. § 6 BauNVO (MI) mit einer Tiefe von 26 m festgesetzt. Im Bereich des Flurstücks 1276 (Mühlenstieg 15/ Ecke zentrale Achse) reicht das Mischgebiet ca. 39 m weit in den Blockinnenbereich hinein; es umschließt die Südwestecke des angrenzenden Allgemeinen Wohngebiets. Der gewählte Zuschnitt ermöglicht den Fortbestand und die Weiterentwicklung eines ansässigen Betriebes im Bestandsgebäude Mühlenstieg 15. Ein weiteres Mischgebiet wird im nordwestlichen Bereich des Plangebiets an der Brauhausstraße und der Königsreihe festgesetzt, dieses wird im Folgenden als „Mischgebiet an der Brauhausstraße“ bezeichnet.

In den genannten Bereichen sollen gemischte Baustrukturen aus Wohnen und nicht wesentlich störendem Gewerbe entstehen. Die Blockrandbereiche entlang der Straßen Wandsbeker Königstraße, Mühlenstieg und Brauhausstieg eignen sich für Mischgebiete-

te und die damit verbundene Ansiedlung von Wohnnutzungen, da sie abseits der Hauptverkehrsstraßen, östlich der zentralen Achse und dem Bezirkszentrum Wandsbek zugewandt gelegen sind. Das Mischgebiet an der Brauhausstraße eignet sich auf Grund seiner Nähe zum Mühlenteich-Park für die Integration von Wohnnutzungen.

Die Mischgebiete ergänzen sich insgesamt mit den vorgesehenen allgemeinen Wohngebieten zu einem gemischt genutzten Quartier für Wohnen und verträgliches Gewerbe. Sie eignen sich dazu, Wohnen und Arbeiten zusammen zu bringen, im Sinne einer „Stadt der kurzen Wege“. Um die Grundstücke optimal nutzen zu können, ist teilweise eine Neugliederung der Grundstückseigentumsverhältnisse sinnvoll.

Ziel der Festsetzung von Mischgebieten ist, die Beförderung baugebietstypischer gemischter Bau- und Nutzungsstrukturen. Da die betroffenen Bereiche heute überwiegend genutzt sind, ist es wahrscheinlich, dass die gemischten Baustrukturen durch die Realisierung von Neubauvorhaben erst schrittweise entstehen. Eine solche schrittweise Entwicklung der beabsichtigten städtebaulichen Qualitäten ist durch den Bebauungsplan beabsichtigt; idealerweise begünstigt sie die Entstehung eines vielfältigen Quartiers.

Damit tatsächlich erkennbare und erlebbare gemischte Bau- bzw. Nutzungsstrukturen im Mischgebiet entstehen, ist bei der Umsetzung der Planung, das heißt der Entwicklung, Beurteilung und Genehmigung einzelner Bauvorhaben auf die Körnigkeit der baulichen Mischung, also das Verhältnis der einzelnen Nutzungen, ihrer Größe und Anordnung, zu achten. Die Anordnung des weit überwiegenden Teils einer Nutzungsart (insbesondere Wohnnutzung oder gewerbliche Nutzung) nur in einem Bereich des Baugebietes wäre nicht dazu geeignet, die beabsichtigte Erkennbarkeit der Nutzungsmischung zu erzielen. Ebenso wenig ist es Ziel des Bebauungsplans, dass ganze Straßenabschnitte wie z.B. der Bereich am Brauhausstiege oder die Bereiche nördlich und südlich des Mühlenstiegs jeweils nur durch eine der im Mischgebiet zulässigen Nutzungsarten geprägt werden. Die allgemeine Zweckbestimmung eines Mischgebiets wäre in solchen Fällen nicht gewahrt; beabsichtigte städtebauliche Qualitäten würden nicht erreicht.

Die festgesetzten Mischgebiete östlich der zentralen Achse gliedern sich durch ihre abgewinkelte Form in räumlich getrennt wahrgenommene Bereiche – nämlich die Bereiche direkt westlich der Wandsbeker Königstraße und die Bereiche nördlich des Brauhausstiegs und zu beiden Seiten des Mühlenstiegs. Um die allgemeine Zweckbestimmung des Mischgebiets zu wahren, ist es städtebaulich erforderlich, dass die Nutzungsmischung auch innerhalb der genannten Teilabschnitte erkennbar und erlebbar ist. Insbesondere bei großen Bauvorhaben, in deren Zuge möglicherweise mehrere Grundstücke oder sogar ganze Straßenabschnitte neu bebaut werden, ist daher auf die Integration verschiedener Nutzungen (insbesondere Wohnnutzungen und gewerbliche Nutzungen) innerhalb eines erkennbar zusammenhängenden Bereichs zu achten. Es entspräche nicht den Zielen der Planung, durch ein deutliches, atypisches Überwiegen lediglich einer zulässigen Nutzungsart in Teilen des Mischgebiets die anderen Teile auf die Umsetzung lediglich verbleibender, zuvor unterrepräsentierter zulässiger Nutzungen zu verweisen. Im Falle des Mischgebiets an der Brauhausstraße/Königsreihe ist denkbar, dass Wohnnutzungen stärker dem Mühlenteichpark und gewerbliche Nutzungen an der Brauhausstraße zugewandt untergebracht werden, solange insgesamt eine Nutzungsmischung gewährleistet ist.

#### Ausschluss von Wohnungen in den Erdgeschossen an der Wandsbeker Königstraße

Im Mischgebiet an der Wandsbeker Königstraße ist bereits heute auf der Westseite der Straße eine kleinteilige, gemischte Nutzungsstruktur vorhanden: In den Erdgeschossen

befinden sich dort mit wenigen Ausnahmen publikumswirksame Nutzungen wie z.B. Gastronomie, Einzelhandel und auf den Endverbraucher oder auf Gewerbe bezogene Dienstleister. In den Obergeschossen befinden sich weitere Dienstleistungen und gewerbliche Nutzungen, auch einzelne Wohnnutzungen sind vorhanden. Die genannten publikumswirksamen Nutzungen profitieren einerseits von der Nähe zum Wandsbeker Zentrum und andererseits von der Funktion der Wandsbeker Königstraße als Erschließungsstraße für das Quartier und als Verbindung zwischen den Stadtteilen Wandsbek und Dulsberg. Auf Grund ihrer Lage und der vergleichsweise geringen Verkehrs- und Lärmbelastung übernimmt die Wandsbeker Königstraße außerdem eine wichtige Funktion als Fußgängerverbindung. Die genannten Eigenschaften beziehen sich auf den im Plangebiet liegenden Abschnitt auf der Westseite der Wandsbeker Königstraße, auf der Ostseite der Straße (direkt östlich des Plangebiets) befinden sich keine publikumswirksamen Nutzungen. Die beschriebenen Funktionen geben der Wandsbeker Königstraße einen übergeordneten Charakter; im Folgenden wird dieser Charakter als „Quartiersstraße“ bezeichnet.

Wichtiges Ziel des Bebauungsplans ist es unter anderem, die Voraussetzungen für Wohnungsbau zu schaffen und dazu die Wohnumfeldqualitäten zu befördern. Die Wandsbeker Königstraße birgt hierzu durch ihre kleinteilige, nutzungsgemischte und fußgängerfreundliche Struktur ein wichtiges Potenzial. Ihre Funktion als für Fußgänger attraktive „Quartiersstraße“ soll deshalb durch die folgende Festsetzung gestützt und weiterentwickelt werden.

*„In den mit „(B)“ bezeichneten Mischgebieten sind Wohnungen im Erdgeschoss unzulässig.“ (§ 2 Nr. 5 der Verordnung)*

Wohnnutzungen in den Erdgeschossen könnten von der Öffentlichkeit abgewandte, verschlossen wirkende Bereiche mit sich bringen, welche dem gewünschten Charakter der Straße als „Quartiersstraße“ entgegenstehen. Dem wird mit dem Ausschluss von Wohnnutzungen entgegengewirkt. Der Fortbestand und die Weiterentwicklung der gewerblichen, publikumswirksamen Nutzungen in den Erdgeschossen werden mit der Festsetzung befördert.

Allgemein ist im Mischgebiet ein gewerblicher Nutzungsanteil erforderlich. § 2 Nr. 5 der Verordnung bewirkt folglich, dass dieser allgemein erforderliche Anteil oder ein Teil dessen entlang der Wandsbeker Königstraße im Bereich der Erdgeschosse anzusiedeln ist. Aus vorgenanntem Grund und weil das Maß der baulichen Nutzung gegenüber geltendem Planrecht für alle Grundstücke deutlich erhöht wird, ist mit dem Ausschluss von Wohnnutzungen im Erdgeschoss insgesamt keine besondere Härte (unzumutbare Belastung) verbunden. Ergänzt wird die beschriebene Festsetzung außerdem durch die für die Erdgeschosse zulässige Gebäudetiefe von 20 m, die gewerbliche Nutzungen im Erdgeschoss begünstigen soll (vgl. unten stehender Abschnitt „Baugrenzen, Baulinien, Bauweise“).

#### Ausschluss von Gartenbaubetrieben und Tankstellen

*„In den Mischgebieten sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig.“ (§ 2 Nr. 6 der Verordnung)*

Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden ausgeschlossen, da sie sich nicht in das angestrebte städtebauliche Konzept, sowohl in Bezug auf die Nutzung als auch auf die beabsichtigte Bebauung, einfügen. Darüber hinaus können Tankstellen Verkehrsprobleme und nächtliche Ruhestörungen verursachen, die zu unangemessen hohen Beeinträchtigungen der Wohnnutzung im Plangebiet führen können.

Ausschluss von Spielhallen

*„In den mit „(C)“ bezeichneten Mischgebieten sind Spielhallen und ähnliche Unternehmen im Sinne von § 1 Absatz 2 des Hamburgischen Spielhallengesetzes vom 4. Dezember 2012 (HmbGVBl. S. 505) unzulässig.“ (§ 2 Nr. 7 der Verordnung)*

Mit (C) gekennzeichnet sind alle östlich der zentralen Achse liegenden Mischgebiete, also Gebiete, die sich besonders gut für Wohnnutzungen sowie für gewerbliche Nutzungen, die auf zentrumsnahe Lagen angewiesen sind, eignen. Durch die Festsetzung soll einer Verdrängung der erwünschten Wohnnutzungen und gewerblichen Nutzungen durch Spiel- und Automatenhallen vermieden werden. Die Gefahr einer Verdrängung ist dadurch gegeben, dass Betreiber von Spielhallen in der Lage sind, höhere Mieten zu zahlen als andere Betriebe. Dieses Risiko ist im Plangebiet insbesondere auf Grund der Zentrumsnähe und der guten Erreichbarkeit gegeben; u.a. befindet sich bereits eine Spielhalle südlich des Plangebiets an der Wandsbeker Königstraße. Der Ausschluss von Ausnahmen für Spielhallen dient außerdem dem Schutz der beabsichtigten Wohnnutzungen im Mischgebiet und im angrenzenden Allgemeinen Wohngebiet. Auch die ausnahmsweise Zulässigkeit von Spielhallen entsprechend § 6 Absatz 3 BauNVO wird mit der Festsetzung ausgeschlossen.

Ausschluss von Bordellen und bordellartigen Betrieben sowie sonstigen Nutzungen vergleichbaren Charakters

Nach geltender Rechtsprechung werden Bordellbetriebe als gewerbliche Nutzungen eigener Art eingestuft und sind daher, in Mischgebieten im Sinne von "Gewerbebetrieben aller Art" grundsätzlich allgemein zulässig. Ziel der Festsetzung von Mischgebieten ist es u.a. Wohnnutzungen zu ermöglichen. Eine Ansiedlung von Bordellen und bordellartigen Betrieben sowie von Nutzungen mit sexuellem Charakter in den Mischgebieten würde die Gefahr mit sich bringen, dass diese sich auf die Ansiedlung von Wohnnutzungen in den Mischgebieten selbst sowie in den benachbarten allgemeinen Wohngebieten nachteilig auswirken. Auch auf gewerbliche Nutzungen in den Mischgebieten können Bordelle und bordellartige Betriebe negative Folgen haben: Trading-Down-Effekte könnten dazu führen, dass vorhandene Betriebe abwandern bzw. sich Betriebe nicht ansiedeln. Auch nur einzelne Nutzungen mit sexuellem Charakter könnten ein Hindernis für den Verbleib oder die Ansiedlung von Wohnnutzungen und gewerblichen Nutzungen darstellen. Eine Zweckentfremdung und Nutzung des Mischgebiets für sexuelle Dienstleistungen aller Art soll aus diesen Gründen verhindert werden.

*„In den Gewerbegebieten und Mischgebieten sind Bordelle und bordellartige Betriebe sowie Verkaufsräume und Verkaufsflächen, Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf den Verkauf von Artikeln, auf Darstellungen oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, unzulässig.“ (§ 2 Nr. 8 der Verordnung)*

Neben den Bordellen und bordellartigen Betrieben sollen damit 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. Die Festsetzung schließt damit auch sogenannte „Sex-Shops“, die in der Regel als Einzelhandelsbetriebe und erst im Zusammenhang mit mehreren Video- und Filmkabinen als Vergnügungsstätten einzuordnen sind, aus.

Auch sogenannte „Peep-Shows“ sind mit der in § 2 Nr. 8 gewählten Formulierung „Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist“ eingeschlossen.

Baugrenzen, Baulinien, Bauweise

Entlang aller Blockränder der Mischgebiete werden an bestehenden Baufluchten orientierte Baulinien in Kombination mit geschlossener Bauweise festgesetzt. Damit werden

an den Blockrändern der Mischgebiete dieselben Prinzipien wie im Allgemeinen Wohngebiet entlang der Königsreihe angewandt. Die Festsetzungen sind erforderlich, um eine der Lage entsprechende, verdichtete und raumbildende Bebauung zu erreichen. Die bereits unter Ziff. 4.1 („Baugrenzen, Baulinien, Bauweise“) für das Allgemeine Wohngebiet ausgeführten Gründe und Erläuterungen gelten ebenso für die Mischgebiete. Zudem wird durch die Festsetzung von Baulinien und geschlossener Bebauung an den Blockrändern der Mischgebiete sichergestellt, dass in den Blockinnenbereichen ruhige und geschützte Wohnverhältnisse entstehen.

An den rückwärtigen Rändern der Blockrandbebauung werden Baugrenzen festgesetzt, so dass hinsichtlich der Gebäudetiefen Spielräume erhalten bleiben. Die für die Erdgeschosse geltende Baugrenze ermöglicht Gebäudetiefen von bis zu 20 m: Diese Gebäudetiefe erreichen in der Regel nur gewerbliche Nutzungen; die Festsetzung begünstigt somit die Ansiedlung von gewerblichen Nutzungen in den Erdgeschossen. Für die Obergeschosse gilt eine Baugrenze im Abstand von 16 m zur Baulinie, so dass auch hier Spielräume bestehen. Im Falle von Wohnnutzungen betragen übliche Gebäudetiefen 12-14 m. Im Bereich des Flurstücks 1276 (Mühlenstieg 15/ Ecke zentrale Achse) wird der Grundstückssituation durch ein tieferes Baufenster, welches das Bestandsgebäude umfasst, Rechnung getragen.

Im Mischgebiet an der Brauhausstraße wird die überbaubare Fläche als eine sog. „Flächenausweisung“ vorgenommen, um Spielräume zu erhalten: An den Straßen Königsreihe und Brauhausstraße wird die „Flächenausweisung“ durch eine Baulinie begrenzt, damit auch dort die gewünschte raumbildende und geordnete Struktur entsteht. Im Abschnitt Königsreihe 6/ Flurstück 1253 liegt die Baulinie leicht abgerückt von der Straßenbegrenzungslinie, um übersichtliche Strukturen zu befördern. An der Brauhausstraße liegt die Baulinie als Folge der vorgesehenen Ausweitung der Straßenverkehrsfläche (vgl. Ziff. 4.4) hinter der heute bestehenden Bauflucht. Wie im Allgemeinen Wohngebiet an der Königsreihe und in den anderen Mischgebieten und aus den selben Gründen wird auch hier am Blockrand geschlossene Bauweise festgesetzt, um damit eine raumbildende Bebauung zu erreichen. Im Blockinnenbereich wird auf die Festsetzung einer Bauweise verzichtet, da dies städtebaulich nicht erforderlich ist.

Entlang der zentralen Achse verlaufen die Baugrenzen direkt an der Grenze zur Achse, so dass für die Anordnung der Gebäude weitgehende Spielräume bestehen. Da die Achse in den Blockmitten jeweils bis 30 bzw. 40 m Breite aufgeweitet ist, ist ihre Funktion als Aufenthaltsraum auch dann gewährleistet, wenn die Bebauung in den übrigen Bereichen bis an die Grenzen heranrückt.

Wie für das Allgemeine Wohngebiet gilt auch für die Mischgebiete:

*„In den Baugebieten ist eine Überschreitung der Baulinien für untergeordnete Bauteile wie Vordächer, Balkone und Erker bis zu einer Breite von 5 m und einer Tiefe von 1,5 m zulässig. Soweit die vorgenannten Bauteile in die Straßenverkehrsfläche hinein ragen, ist hier mindestens eine lichte Höhe von 4 m einzuhalten. Für Hauseingänge, Loggien und Dachterrassen kann bis zu 2 m hinter die Baulinie zurückgetreten werden.“* (§ 2 Nr. 4 der Verordnung)

Mit der vorgenannten Festsetzung soll eine flexible und qualitativ hochwertige Ausgestaltung der Baukörper ermöglicht und befördert werden.

#### Abstandsflächen

Für Mischgebiete östlich der zentralen Achse, die rückwärtig an das Allgemeine Wohngebiet grenzen, wird festgesetzt:

„In den mit „(D)“ bezeichneten Mischgebieten dürfen die Abstandsflächen zwischen den Baugrenzen der Mischgebiete und der Wohngebiete um bis zu 0,8 m unterschritten werden.“ (§ 2 Nr. 9 der Verordnung)

Ziel der Festsetzung ist die Vereinbarkeit der festgesetzten Baugrenzen und zulässigen Geschossigkeiten (zzgl. von Staffelgeschossen) mit den Anforderungen der Hamburgischen Bauordnung. Entsprechend dieser sind für Wohn- und Mischgebiete Abstandsflächen von 0,4 mal der Gebäudehöhe erforderlich. Die hier festgesetzte zulässige Unterschreitung der Abstandsflächen um 0,8 m ergibt sich aus der Annahme, dass Gebäude mit durchschnittlichen Geschosshöhen von 3 m bis an die Baugrenze heran und im WA mit drei Vollgeschossen errichtet werden. Die festgesetzte zulässige Unterschreitung ist hier auf Grund der städtebaulichen Situation und insbesondere wegen der Nähe zum Bezirkszentrum vertretbar und sinnvoll: Ziel der Planung ist die Beförderung eines der zentralen Lage angemessenen, urbanen und verdichteten Quartiers. Durch die in den allgemeinen Wohngebieten festgesetzte GRZ von 0,4, den Ausschluss von Nebenanlagen (vgl. Ziff. 4.6.1) und die Nähe zur zentralen Achse wird eine ausreichende Belichtung und Belüftung der Blockinnenbereiche gewährleistet. Anforderungen an Besonnung, Sozialabstand und Brandschutz werden durch die Festsetzung nicht beeinträchtigt.

Für Eckbereiche und den Bereich des Flurstücks 1276 (Mühlenstieg 15/ Ecke zentrale Achse) ist diese Festsetzung nicht erforderlich bzw. nicht wirksam.

#### Geschossigkeiten

Analog zum Allgemeinen Wohngebiet an der Königsreihe wird in den östlich der zentralen Achse gelegenen Mischgebieten die Zahl der Vollgeschosse auf zwingend vier festgesetzt. Zusätzlich sind Staffelgeschosse zulässig. Gegenüber der Bestandsbebauung bedeutet dies in einigen Bereichen, dass zukünftig gegenüber dem Bestand erhöhte Geschossigkeiten und im Zusammenspiel mit den Grundflächenzahlen ein deutlich höheres Maß der baulichen Nutzung möglich ist. Damit wird die beabsichtigte Verdichtung und Nutzungsintensivierung im Quartier ermöglicht; durch die Festsetzung von vier Geschossen, die Gliederung durch Baugrenzen und Baulinien sowie durch die festgesetzten Grundflächenzahlen ist eine unzumutbare Verdichtung ausgeschlossen. Im rückwärtigen Bereich des Flurstücks 1276 (Mühlenstieg 15) wird aus den selben Gründen wie im übrigen rückwärtigen Bereich (Allgemeines Wohngebiet) die Zahl der Vollgeschosse auf mindestens zwei und maximal drei festgesetzt; zusätzlich sind Staffelgeschosse zulässig.

Abweichend von den übrigen Gebieten wird im Mischgebiet an der Brauhausstraße im Blockrandbereich die Zahl der Vollgeschosse auf mindestens drei und maximal fünf festgesetzt; zusätzlich sind Staffelgeschosse zulässig. Damit wird der Lage dieses Mischgebiets an der Hauptverkehrsstraße Brauhausstraße Rechnung getragen. Da sich dieses Gebiet zudem am tiefsten Punkt und am nördlichen Rand des Plangebiets befindet, sind trotz der möglichen fünf Vollgeschosse nachteilige Auswirkungen auf andere Bereiche ausgeschlossen. Durch die flexiblen Geschossigkeiten (mindestens drei und maximal fünf Vollgeschosse) entstehen Spielräume für die Integration von Gewerbenutzungen. Im Blockinnenbereich wird eine maximale Zahl der Vollgeschosse von drei festgesetzt; zusätzlich sind auch hier Staffelgeschosse möglich. Auf eine Mindestgeschossigkeit wird im Blockinnenbereich verzichtet, um auch dort Spielräume für einen hohen gewerblichen Anteil zu erhalten, da vielmals nur eingeschossige Gebäude nachgefragt werden.



### Ausgestaltung von Staffelgeschossen

Staffelgeschosse sind allgemein zulässig, für die Bereiche entlang der Straßen Wandsbeker Königstraße, Mühlenstieg und Brauhausstieg wird ihre Anordnung durch folgende Festsetzung reguliert:

*„In den mit „(E)“ bezeichneten Bereichen müssen über dem vierten Vollgeschoss liegende Staffelgeschosse mindestens 1,5 m hinter der festgesetzten Baulinie liegen.“* (§ 2 Nr. 10 der Verordnung).

Grundsätzlich haben von der äußeren, straßenseitigen Bauflucht abgerückte Staffelgeschosse den Vorteil, dass durch sie ein Zuwachs an Belichtung, insbesondere im Winterhalbjahr und für untere Geschosse, und eine großzügigere Wirkung des Straßenraums erreicht wird. Vorgenannte Festsetzung stellt sicher, dass Staffelgeschosse räumlich von den Blockrändern abgerückt errichtet werden und der beabsichtigte Zuwachs an Belichtung und Raumwirkung tatsächlich erreicht wird; andernfalls wären z.B. „Schießscharten-ähnliche“ Strukturen zulässig, die sich auf die Belichtung der vergleichsweise schmalen Straßenräume negativ und auf die Raumwirkung einengend auswirken würden. Ziel der Festsetzung ist es, damit einerseits dichte und urbane Baustrukturen zu ermöglichen und diese andererseits mit einer möglichst hohen Wohn-, Arbeits-, Aufenthalts- und Gestaltqualität im Quartier zu verbinden. Im nördlichen Teil der Wandsbeker Königstraße gilt diese Festsetzung nicht, um einerseits die Möglichkeit zu einer baulich betonten Ecksituation gegenüber Wandsbeker Königstraße 50 zu bieten und andererseits den Übergang zur WA-Bebauung in der Königsreihe zu gewährleisten.

### Grundflächenzahl

Für alle Mischgebiete wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt. Die Obergrenze der Baunutzungsverordnung (§ 17 BauNVO) wird damit überschritten, was in Gebieten, die vor dem 1. August 1962 überwiegend bebaut waren, möglich ist (§ 17 Abs. 3 BauNVO). Dies trifft hier zu. Die GRZ von 0,8 ist sinnvoll und erforderlich, um die beabsichtigte der Lage entsprechende, verdichtete und raumbildende Bebauung zu ermöglichen.

Im Bereich östlich der zentralen Achse könnten bei einer geringeren GRZ die Baufenster nicht adäquat ausgenutzt werden. Das Erfordernis der Grundflächenzahl von 0,8 ergibt sich dort insbesondere aus den tieferen Erdgeschosszonen (maximale Tiefe von 20 m). Wenn die maximale Tiefe von 20 m durch die Erdgeschossbebauung ausgeschöpft wird, müssen die über dem Erdgeschoss liegenden Dächer auf Grund von § 2 Nr. 14 als Gründächer ausgestaltet werden (vgl. Ziff. 4.6.1), womit nachteilige Auswirkungen auf angrenzende Nutzer wesentlich gemindert werden. Die darüber liegenden Obergeschosse haben eine maximale Tiefe von 16 m, wofür eine GRZ von 0,6 annähernd ausreichend wäre. Eine GRZ von 0,8 gilt auch im Bereich des Flurstücks 1276 (Mühlenstieg 15/ Ecke zentrale Achse). Das Baufenster kann mit dieser GRZ nicht voll bebaut werden, sodass Spielräume bei der Anordnung der Gebäude entstehen. Eine ausreichende Belüftung und Belichtung wird durch die angrenzende zentrale Achse und ein Abrücken der westlich benachbarten Baugrenze des Gewerbegebiets sichergestellt.

Eine GRZ von 0,8 gilt auch für das Mischgebiet an der Brauhausstraße. Damit wird dort eine großflächigere gewerbliche Bebauung der Erdgeschosszonen und damit ein hoher gewerblicher Anteil in den Erdgeschossen ermöglicht. Auch dort müssen die Dächer evtl. großflächiger eingeschossiger Gebäude auf Grund von § 2 Nr. 14 der Verordnung begrünt werden. Durch die unmittelbare Nähe zum Mühlenteich-Park und zur zentralen Achse, die beide der Öffentlichkeit zur Verfügung stehen, wird eine ausrei-

chende Belichtung, Belüftung und Versorgung mit Freiflächen gewährleistet, so dass die genannten Überschreitungen der Obergrenze der Baunutzungsverordnung vertretbar sind.

Zur Erforderlichkeit und Zulässigkeit von Tiefgaragen sowie zur damit korrespondierenden Grundflächenzahl gelten entsprechend § 2 Nr. 13 der Verordnung besondere Regelungen, die unter Ziff. 4.6.1 ausgeführt und begründet werden.

### 4.3 Gewerbegebiet

Die Bereiche westlich der zentralen Achse werden als Gewerbegebiet festgesetzt. Schon heute dominieren hier verschiedene gewerbliche Nutzungen. Die vorhandene Nutzungsstruktur soll mit den Festsetzungen weiterentwickelt werden. Durch die unter Ziff. 4.4 beschriebene Ausdehnung der Straßenverkehrsfläche werden die Baugrundstücke an der Brauhausstraße um ca. 2,5 m in der Tiefe reduziert.

In einigen Bereichen ist heute Wohnnutzung vorhanden. Diese Nutzung soll mit dem Bebauungsplan bewusst nicht gefestigt werden, um planungsrechtliche Konflikte durch die unmittelbare Nähe von Wohnen und Gewerbe an dieser Stelle zu vermeiden. Bereits heute ist eine Wohnnutzung in diesem Bereich planungsrechtlich nicht zulässig. Auch die hohen Verkehrs- und daraus resultierenden Luft- und Lärmbelastungen an der direkt angrenzenden Brauhausstraße (Hauptverkehrsstraße) schließen eine Verfestigung der Wohnnutzung an der Brauhausstraße aus. Rechtmäßig bestehende Wohnnutzungen genießen allgemein Bestandsschutz.

#### Zulässigkeit von Einzelhandel

*„In den Gewerbegebieten sind Einzelhandelsbetriebe mit Ausnahme von Versandhandelsbetrieben unzulässig. Ausnahmsweise zulässig sind Verkaufsstätten, die in einem unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit einem Gewerbe- oder Handwerksbetrieb stehen (Werksverkauf). Ausnahmsweise zulässig sind auch Einzelhandelsbetriebe, die mit Kraftfahrzeugen, Booten, Möbeln, Teppichböden, Fußbodenbelägen und sonstigen Flächen beanspruchenden Artikeln einschließlich Zubehör oder Baustoffen, Werkzeugen, Gartengeräten und sonstigem Bau- und Gartenbedarf handeln, diese Artikel ausstellen oder lagern.“ (§ 2 Nr. 11 der Verordnung)*

Ziel der Festsetzung ist es, die Verfügbarkeit des Gewerbegebiets für gewerbegebiets-typische, auf ein Gewerbegebiet angewiesene Nutzungen zu erhalten. Gleichzeitig trägt die Festsetzung dazu bei, dass in der Umgebung liegende Zentren in ihrem Bestand und ihrer Entwicklung gesichert werden. Anlass für die Festsetzung ist die Entwicklung der letzten Jahre, in denen u.a. zunehmend Einzelhandelsbetriebe, insbesondere Lebensmitteldiscounter in Gewerbegebiete eingedrungen sind. Diese Entwicklung führte und führt zum sukzessiven Verlust der knappen gewerblichen Bauflächen und zu einer Verschiebung des Bodenpreisgefüges: Wegen der höheren Flächenproduktivität des Einzelhandels erhöhen sich bei seiner Zulässigkeit in Gewerbegebieten tendenziell die Bodenpreise. Dadurch verschlechtern sich die Ansiedlungschancen für produzierendes Gewerbe, Handwerksbetriebe und andere Gewerbebetriebe.

Auch mit Blick auf das Zentrenkonzept der Freien und Hansestadt Hamburg und die Zielstellung der Funktionssicherung und Weiterentwicklung der Zentren und Stadtteilzentren ist die Fremdnutzung der Gewerbeflächen durch Einzelhandelsbetriebe problematisch. Durch integrierte städtebauliche Rahmenkonzepte zur Stärkung und Attraktivitätssteigerung des Bezirkszentrums Wandsbek Markt und der Bezirksentlastungszentren Rahlstedt, Bramfeld und Volksdorf bemühen sich Politik, Verwaltung und die lokale Wirtschaft intensiv um die Stärkung der gewachsenen Zentren und dabei auch um die städtebauliche Integration neuer Einzelhandelsstrukturen in bestehende zentra-

le Lagen. Diesem Bemühen um vergleichsweise komplexe Handlungsstrategien in den gewachsenen Zentren laufen die Umwandlungsprozesse von Gewerbeflächen in Einzelhandelsstandorte in verkehrsgünstigen, konkurrierenden Lagen zuwider, schwächen damit die Funktionsfähigkeit der Zentren weiter und induzieren durch ihre Ausrichtung auf den PKW-Kunden zusätzliche Verkehrsbelastungen.

Durch die Festsetzung „*In den Gewerbegebieten sind Einzelhandelsbetriebe mit Ausnahme von Versandhandelsbetrieben unzulässig.*“ wird sichergestellt, dass die zur Verfügung stehenden Gewerbeflächen nicht durch Einzelhandelsnutzungen, für die Flächen an anderen zentralen Standorten zur Verfügung stehen, belegt werden. Das wirtschaftliche Interesse einzelner potentieller Einzelhandelsbetriebe, sich auf den gegebenenfalls günstigeren Gewerbeflächen anzusiedeln, wiegt weniger schwer als das Interesse der Allgemeinheit am Erhalt und an der Entwicklung des Zentrensystems sowie der Sicherung der Gewerbeflächen für darauf angewiesene Gewerbebetriebe. Entsprechendes gilt für das wirtschaftliche Interesse von Unternehmen, die Einzelhandelsflächen vermarkten.

Abwägungsrelevant ist in diesem Zusammenhang das dem Hamburger Flächennutzungsplan zugrunde liegende System der Zentralen Standorte (Zentrenkonzept) in Verbindung mit den „Leitlinien für den Einzelhandel im Rahmen der Hamburger Stadtentwicklungspolitik“ (vgl. Ziff. 3.3.6). Die Erhaltung und die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in den Städten und Gemeinden ist von hoher städtebaulicher Bedeutung, und zwar zur Stärkung der Innenentwicklung und der Urbanität der Städte sowie besonders auch zur Sicherstellung einer wohnortnahen Versorgung, die angesichts der demographischen Entwicklung besonderen Schutzes bedarf, insbesondere auch wegen der geringeren Mobilität älterer Menschen. Daher dürfen Vorhaben keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungseinheiten haben.

Das Plangebiet liegt in der Nähe des Bezirkszentrums Wandsbek. Das Bezirkszentrum Wandsbek wurde und wird mit umfangreichen öffentlichen und privaten Mitteln aufgewertet. Ziel ist es, diesen Bereich als attraktiven Einkaufsstandort mit umfangreichem Sortiment entsprechend dem Hamburger Zentrenkonzept als Bezirkszentrum (B1-Zentrum) zu profilieren. Das Handlungs- und Maßnahmenkonzept des BID (Business Improvement District) hat u.a. das Ziel, gestalterische Mängel innerhalb des Zentrums zu beheben bzw. zu mildern. Zur Sicherung der zentralen Funktionen ist es erforderlich, die Entwicklung entsprechender Nutzungen im Wesentlichen auf den Bereich des Zentrums zu beschränken.

Die als Gewerbegebiet festgesetzten Flächen des Bebauungsplans Wandsbek 75 befinden sich nicht innerhalb des Abgrenzungsbereiches des Bezirkszentrums Wandsbek (vgl. Ziff. 3.3.5). Durch die heutige überwiegend gewerbliche Nutzung und die heterogene Struktur, ist ein stadträumlicher oder auch funktionaler Zusammenhang zum Zentrum Wandsbek nicht erkennbar und auch planerisch nicht gewünscht. Um ein weiteres „Ausfransen“ des Zentrums Wandsbek und eine Schwächung der Zentralitätswirkung des Zentrums zu vermeiden, gilt es, die Einzelhandelsnutzungen und sonstiger zentraler Nutzungen in den Zentren zu konzentrieren und nicht weiter in die Gewerbeflächen des Bebauungsplans Wandsbek 75 eindringen zu lassen.

Versandhandelsbetriebe hingegen werden zugelassen, weil diese aufgrund ihrer Anforderungen an verkehrliche Infrastruktur eher im Gewerbegebiet als in anderen Gebieten integrationsfähig sind. Durch Versandhandelsbetriebe ist darüber hinaus keine örtliche Kundenanziehungskraft und somit auch keine zentrenstörende, städtebauliche Auswirkung zu erwarten. Eine Zulässigkeit dieser Form des Einzelhandels ist im Gewerbegebiet deshalb vertretbar.

„(...) Verkaufsstätten, die in einem unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit einem Gewerbe- oder Handwerksbetrieb stehen (Werksverkauf) (...)“ sind ausnahmsweise zulässig, weil unter heutigen wirtschaftlichen Bedingungen Handwerksbetriebe Möglichkeiten benötigen, in einem nachrangigen Umfang Güter, die mit ihrer handwerklichen Tätigkeit in Verbindung stehen, zu verkaufen. Diese untergeordnete Form des Einzelhandels durch Gewerbe- oder Handwerksbetriebe kann deshalb auch in Gewerbegebieten hingenommen werden.

„(...) Ausnahmsweise zulässig sind auch Einzelhandelsbetriebe, die mit Kraftfahrzeugen, Booten, Möbeln, Teppichböden, Fußbodenbelägen und sonstigen Flächen beanspruchenden Artikeln einschließlich Zubehör oder Baustoffen, Werkzeugen, Gartengeräten und sonstigem Bau- und Gartenbedarf handeln, diese Artikel ausstellen oder lagern“ (§ 2 Nr. 11 Satz 3 der Verordnung). Der Handel mit diesen sogenannten „großformatigen Gütern“ ist auf Grund des benötigten Flächenbedarfs in zentralen Lagen schwer zu integrieren. Eine Ausnahmsweise Zulässigkeit dieser Nutzung ist darum an diesem gut erreichbaren Ort vertretbar. Bereits heute befindet sich ein Bettengeschäft im zukünftigen Gewerbegebiet. Wesentliche negative Auswirkungen auf ansässige Gewerbebetriebe, wie Verdrängungseffekte, sind durch die getroffene Ausnahme nicht zu erwarten.

Verkaufsstätten in Verbindung mit Gewerbe- oder Handwerksbetrieben sowie der Handel mit „großformatigen Gütern“ sind nur ausnahmsweise zulässig. Damit ist für die planungsrechtliche Beurteilung jeweils eine Einzelfallprüfung des Ausnahmegegenstandes erforderlich. Bei einer generellen Zulässigkeit wäre eine städtebauliche Fehlentwicklung durch Umstrukturierung und Weiterentwicklung des Plangebiets in Richtung eines Einzelhandelsstandortes zu befürchten. Außerdem könnte das grundsätzliche Ziel einer Flächensicherung für solche Betriebe, die auf das Gewerbegebiet angewiesen sind, dann nicht erreicht werden.

#### Ausschluss von Bordellen und bordellartigen Betrieben sowie sonstigen Nutzungen vergleichbaren Charakters

Nach geltender Rechtsprechung werden Bordellbetriebe als gewerbliche Nutzungen eigener Art eingestuft und sind daher, sofern Beschäftigte dort nicht auch wohnen, in Gewerbegebieten im Sinne von "Gewerbebetrieben aller Art" grundsätzlich allgemein zulässig. Ziel des Bebauungsplans ist es, die Gewerbegebiete für produzierende, verarbeitende und sonstige gebietstypische Gewerbebetriebe zu sichern. Außerdem ist städtebauliches Planungsziel des Bebauungsplans, nachteilige Auswirkungen auf die benachbarten Mischgebiete und Allgemeinen Wohngebiete zu vermeiden. Eine Ansiedlung von Bordellen und bordellartigen Betrieben sowie von Nutzungen mit sexuellem Charakter im Plangebiet würde die Gefahr mit sich bringen, den genannten Zielen entgegen zu wirken: Trading-Down-Effekte könnten dazu führen, dass vorhandene Betriebe abwandern bzw. sich Betriebe nicht ansiedeln. Auch nur einzelne Nutzungen mit sexuellem Charakter könnten ein Hindernis für den Verbleib oder die Ansiedlung gewerbegebietstypischer Nutzungen darstellen. Eine Zweckentfremdung und Nutzung des Gewerbegebiets für sexuelle Dienstleistungen aller Art soll aus diesen Gründen verhindert werden.

„In den Gewerbegebieten und Mischgebieten sind Bordelle und bordellartige Betriebe sowie Verkaufsräume und Verkaufsflächen, Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf den Verkauf von Artikeln, auf Darstellungen oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, unzulässig.“ (§ 2 Nr. 8 der Verordnung)

Neben den Bordellen und bordellartigen Betrieben sollen damit 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. Die Festsetzung schließt damit auch sogenannte „Sex-Shops“, die in der Regel als Einzelhandelsbetriebe und erst im Zusammenhang mit mehreren Video- und Filmkabinen als Vergnügungsstätten einzuordnen sind, aus.

Auch sogenannte „Peep-Shows“ sind mit der in § 2 Nr. 8 gewählten Formulierung „Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist“ eingeschlossen.

#### Baugrenzen, Baulinien, Bauweise

In den Gewerbegebieten werden große, zusammenhängende überbaubare Flächen festgesetzt, die Spielräume für unterschiedliche Gebäudeanordnungen ermöglichen. Entlang der Straßen Mühlenstieg und Brauhausstieg werden an den bestehenden Baufluchten orientierte Baulinien festgesetzt, um damit im Zusammenhang der sich östlich anschließenden Mischgebiete raumprägende und geordnete Bebauungsstrukturen zu schaffen. Die im übrigen Plangebiet angestrebten Strukturen (vgl. Ziff. 4.2) werden damit auch im Gewerbegebiet an den Straßen Mühlenstieg und Brauhausstieg verfolgt, um den Straßen einen einheitlichen und der Lage entsprechenden innerstädtischen Charakter zu geben. Der Verzicht auf Baulinien im Gewerbegebiet würde den geordneten Charakter der Straßen in Frage stellen und damit u.a. dem Ziel der Beförderung der Wohnumfeldqualitäten entgegen wirken. Da alle Grundstücke entlang der beiden Straßen heute geringe Tiefe aufweisen (zukünftig ca. 16-19 m) und die Baufluchten bereits heute zum Teil bestehen, sind mit den Baulinien keine besonderen Härten (unzumutbare Belastung) für die Gewerbegrundstücke verbunden.

Nördlich des Mühlenstiags wird im rückwärtigen Bereich in einem Abstand von 4,0 m von der zentralen Achse eine zusätzliche Baugrenze festgesetzt, die im Zusammenspiel mit der dort festgesetzten zulässigen Gebäudehöhe von maximal 19,5 m über NN eine Abstufung der Bebauung zur zentralen Achse bewirkt. Dies gewährleistet eine ausreichende Belichtung der zentralen Achse und des rückwärtigen Bereichs des östlich benachbarten Mischgebiets. Die festgesetzten Baugrenzen und die damit verbundene zulässige Gebäudehöhe dienen der Eignung des Mischgebiets für Wohnnutzungen, befördern den städtebaulichen Übergang zwischen Wohn- bzw. Mischgebieten im Osten und dem Gewerbegebiet im Westen und befördern damit die Verträglichkeit der Nachbarschaft von Wohnen und Gewerbe.

An der Brauhausstraße werden an den an den Straßeneinmündungen liegenden Grundstücken Baulinien festgesetzt: Damit werden in den Eckbereichen städtebaulich geordnete Strukturen befördert und die Straßeneinmündungen betont. Auch hier sind wiederum nur Grundstücke mit geringer Tiefe betroffen, so dass keine besonderen Härten (unzumutbare Belastungen) entstehen.

Im Bereich großer Gewerbegrundstücke in den Abschnitten Brauhausstraße 22-28 und Brauhausstraße 40-48 werden Baugrenzen festgesetzt. Für diese auf ganz unterschiedliche Weise bebaubaren großen Grundstücke sollen damit weitreichende Spielräume erhalten bleiben. Folglich können auf diesen Grundstücken von der Blockrandbebauung abweichende Strukturen entstehen. Damit wird für diese Bereiche dem Ziel der Schaffung flexibler Bebaubarkeit und damit dem Ziel der Nutzbarkeit durch unterschiedliche Nutzer Vorrang vor dem Ziel der Schaffung raumprägender Strukturen eingeräumt. Dies ist vertretbar, weil die Baulinien in den Eckbereichen der Straßeneinmündungen (oben beschrieben) im Zusammenspiel mit der Baulinie im nördlich anschließenden Mischgebiet ein ausreichendes Maß an Struktur gewährleisten.

### Gebäudehöhen

Die zulässigen Gebäudehöhen werden als Mindest- und Höchstmaß bezogen auf Normal Null (NN) festgesetzt: In den Blockrandbereichen sind dies Mindest-Gebäudehöhen von 8 m und maximale Gebäudehöhen von 18 m über Gelände. In den Blockinnenbereichen werden Mindest-Gebäudehöhen von 8 m und maximale Gebäudehöhen von 13 m über Gelände festgesetzt. In der Folge können somit, analog zu den Bereichen östlich der zentralen Achse, höhere Blockrandbereiche und etwas flachere Blockinnenbereiche entstehen. Da das Plangebiet von Nord nach Süd an der Brauhausstraße um ca. 3,30 m ansteigt, steigen auch die Angaben zu den Mindest- und Maximal-Gebäudehöhen über NN entsprechend an, und zwar von 18 bis 28 m im nördlichen Bereich bis zu 20 bis 30 m im südlichen Gewerbegebiet. Im Schnitt A-A ist ergänzend zum Planbild die zulässige Höhenentwicklung dargestellt. Die Mindestgebäudehöhen von 8 m über Gelände gewährleisten ein Mindestmaß an Dichte, um damit der zentralen und gut erreichbaren Lage entsprechende städtebauliche Strukturen zu befördern. Dies ist außerdem erforderlich, um dem Ziel des sparsamen Umgangs mit Grund- und Boden und insbesondere mit dem in Hamburg knappen Gut der Gewerbefläche Rechnung zu tragen.

Ebenfalls im Planbild und im Schnitt A-A ist ersichtlich, dass an den Straßen Mühlenstieg und Brauhausstieg durch Baugrenzen eine Zurückstaffelung um mind. 2 m festgesetzt wird. Dies ist erforderlich, um, wie im Bereich der Mischgebiete (vgl. Ziff. 4.2), ein Mindestmaß an Belichtung und Offenheit des Straßenraums zu gewährleisten.

Die in den Gewerbegebieten zulässigen Gebäudehöhen liegen mit den festgesetzten maximal 18 m über Gelände ungefähr im Bereich dessen, was in den östlich liegenden Mischgebieten bei einem fünfgeschossigen Gebäude (vier Vollgeschosse zzgl. Staffelgeschoss) maximal entstehen kann.

Nördlich des Mühlenstiags wird im rückwärtigen Bereich entlang der zentralen Achse für einen durch Baugrenzen abgegrenzten 4,0 m tiefen und 15,0 m langen Streifen eine maximale Gebäudehöhe von 19,5 m über NN festgesetzt. Dies entspricht an dieser Stelle ca. 8,0 m über Gelände. Zweck der Festsetzung ist die im vorhergehenden Abschnitt beschriebene Abstufung zur zentralen Achse mit dem Ziel der Sicherung der Wohnqualität im östlich der Achse benachbarten Mischgebiet. Die damit in diesem 60 m<sup>2</sup> großen Bereich zulässige Gebäudehöhe ermöglicht z.B. zweigeschossige Gebäude. Die festgesetzte Höhenbegrenzung begrenzt folglich die Nutzbarkeit des Gewerbegebietes nur unwesentlich.

### Grundflächenzahl

In den Gewerbegebieten wird eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Dies entspricht der Obergrenze nach § 17 der Baunutzungsverordnung. Damit wird eine verdichtete Ausnutzung der Grundstücke ermöglicht, wie diese bereits heute im Bestand teilweise vorhanden ist. Damit wird der in § 1a Abs. 2 BauGB verankerten Forderung nach sparsamem Umgang mit Grund und Boden entsprochen. Durch die Verdichtung innerhalb geschlossener Siedlungsbereiche (Innenentwicklung) kann die bauliche Nutzung von Außenbereichen verhindert werden.

## **4.4 Verkehrsflächen**

Der Bebauungsplan Wandsbek 75 folgt im Wesentlichen den Empfehlungen der Verkehrstechnischen Untersuchung (vgl. Ziff. 3.3.3) und setzt die vom Fachbeitrag empfohlenen erweiterten Straßenverkehrsflächen fest, teilweise werden aus städtebaulichen Gründen andere Schwerpunkte gesetzt.

Bisher private, zukünftig als Straßenverkehrsflächen festgesetzte Flächen müssen zur Realisierung erweiterter Straßenquerschnitte, z.B. zum Zwecke der Anlage von Parkständen oder der Erweiterung von Gehwegen, von der Freien und Hansestadt angekauft werden. Von Erweiterung der Straßenverkehrsflächen betroffene, bestehende Gebäude genießen allgemein Bestandsschutz.

An allen Straßeneinmündungen an den Ecken der Baublöcke werden grundsätzlich Eckabschrägungen, also Erweiterungen der Verkehrsflächen um Dreiecksflächen, vorgenommen, um damit die Einsehbarkeit und so die Verkehrssicherheit zu erhöhen.

Nach den Planungshinweisen für Stadtstraßen in Hamburg (PLAST) wird bei Wohnnutzungen empfohlen, 20 Pkw-Parkstände je 100 Wohneinheiten für Besucher und Lieferverkehre im öffentlichen Straßenraum vorzusehen, zusätzlich zu privaten Stellplätzen. Bei der rechnerisch angenommenen Zahl von 340 Wohneinheiten in den zukünftigen allgemeinen Wohngebieten und Mischgebieten, sind nach diesem Schlüssel 68 Parkstände zu ermöglichen. Derzeit sind im Plangebiet bereits 86 öffentliche Parkstände vorhanden (vgl. Anhang 2 des Verkehrsgutachtens). Durch die erweiterten Straßenquerschnitte ermöglicht der Bebauungsplan die Anlage zusätzlicher Parkstände sowie der erforderlichen Fahrradstellplätze; insbesondere entlang der Wandsbeker Königstraße sind zukünftig mehr Parkstände in der Nähe der publikumsbezogenen Erdgeschossnutzungen möglich. Angesichts der zentralen Lage des Quartiers und seiner Nähe zu Schnellbahnhaltstellen wird grundsätzlich von einer überdurchschnittlichen Nutzung des öffentlichen Personennahverkehrs und einer unterdurchschnittlichen Pkw-Nutzung ausgegangen, deshalb kann auf den sonst üblichen 20 %-igen Anteil an Parkplätzen auf Grund der besonderen Lagegunst verzichtet und ggf. der Mindestanteil von 15 % vorgesehen werden.

#### Wandsbeker Königstraße

Die von Dulsberg im Norden bis zum Wandsbeker Marktplatz im Süden verlaufende Wandsbeker Königstraße begrenzt das Plangebiet im Osten; im Zusammenhang mit östlich angrenzenden Bereichen kann die Wandsbeker Königstraße als Rückgrat des Quartiers bezeichnet werden: Von ihr gehen die untergeordneten von West nach Ost verlaufenden, teilweise über das Plangebiet hinausreichenden Straßen ab, so dass der Wandsbeker Königstraße eine übergeordnete Bedeutung zukommt. Wie unter Ziff. 4.2 ausgeführt, soll die Funktion als für Fußgänger attraktive „Quartiersstraße“ mit der Stärkung und Weiterentwicklung der vorhandenen publikumsorientierten Nutzungen in den Erdgeschossen gestärkt werden. Die privaten Vorzonen der Gebäude haben heute eine Tiefe von ca. 3 bis 5 m und sind uneinheitlich gestaltet. Dies wirkt sich abschnittsweise nachteilig auf die Erscheinung aus und führt dazu, dass Fußgänger nicht durchgängig direkt an den Häusern entlang gehen können, was die Funktionsfähigkeit der Erdgeschosse erheblich schwächt.

Ziel des Bebauungsplans ist u.a. die unter Ziff. 4.2 ausgeführte Stärkung und Weiterentwicklung der Funktion der Wandsbeker Königstraße, um damit die Wohnumfeldqualitäten zu befördern. Die Festsetzungen des Bebauungsplans sollen deshalb die Bedingungen für funktionierende Nutzungen in den Erdgeschossen verbessern. Die Straßenverkehrsfläche wird dazu bis an die Bauflucht der Gebäude (Baulinie) herangeführt, was in Zukunft eine einheitliche Gestaltung und durchgängige Begehbarkeit der Fußgängerflächen ermöglicht. Weil die Funktion der Wandsbeker Königstraße in ihrer Gesamtheit und damit auch der einzelnen Erdgeschosszonen mit der Ausdehnung der Straßenverkehrsfläche gestärkt werden kann, liegt die Inanspruchnahme der bisher privaten Bereiche als öffentliche Straßenverkehrsfläche auch im Interesse der einzelnen privaten Grundstückseigentümer bzw. geht das öffentliche Interesse an der Errei-

chung der dargestellten Ziele möglichen Einzelinteressen vor. Eine Nutzung der öffentlichen Gehwege durch gewerbliche Nutzungen wie z.B. Gastronomie kann auch in Zukunft im Rahmen von Sondernutzungserlaubnissen nach dem Hamburgischen Wegegesetz beantragt werden.

Außerdem werden mit dem gewählten Straßenquerschnitt Maßnahmen zur Neugestaltung der Fahrbahn, insbesondere die notwendige Anordnung von Linksabbiegerstreifen ermöglicht.

#### Brauhausstieg

Im Brauhausstieg sah bereits der bisher geltende Durchführungsplan D413 für die Nordseite des Brauhausstiegs eine Erweiterung der Straßenverkehrsfläche bis an die bestehenden Baufluchten vor. Diese wurde bisher teilweise umgesetzt. Der Bebauungsplan Wandsbek 75 übernimmt die vom Durchführungsplan vorgesehene Ausdehnung der Straßenverkehrsfläche, sodass die Grundlage für den Erwerb der fehlenden privaten Abschnitte weiterhin gegeben ist. Im Zusammenspiel mit dem südlich angrenzenden Planrecht kann damit ein Straßenquerschnitt von ca. 17 m entstehen. Der Bebauungsplan ermöglicht damit die Einrichtung eines Zweirichtungsverkehrs für den Kfz-Verkehr auf der gesamten Länge, die Schaffung von regelkonformen Gehwegbreiten sowie einer geordneten Radverkehrsführung und die Anlage von Parkständen.

#### Mühlenstieg

Im Mühlenstieg beträgt der bestehende Querschnitt der Straßenverkehrsfläche nur ca. 9,40 – 9,90 m, so dass zusätzliche Bereiche in Anspruch genommen werden müssen, um ausreichende Anlagen herstellen zu können. Um die Anzahl betroffener Grundstücke zu minimieren, sieht der Bebauungsplan die Inanspruchnahme privater Grundstücksflächen für Straßenverkehrsflächen nur auf einer Seite des Mühlenstiegs vor. Weil auf der Nordseite der Straße etwas tiefere Flächen gewonnen werden können, wird die Erweiterung der Straßenverkehrsfläche dort vorgenommen, und zwar bis zur festgesetzten Baulinie. Die Festsetzung der bisher privaten Flächen als Straßenverkehrsfläche in einer Tiefe von 4,60 – 5,10 m ermöglicht eine Erweiterung des Querschnitts der Straßenverkehrsfläche auf 14,50 m. Damit wird die Anlage von dringend erforderlichen Parkständen auf einer Straßenseite und die Verbreiterung der Gehwege ermöglicht.

#### Königsreihe

Für die Königsreihe schlägt die Verkehrsuntersuchung Nebenflächen (Parkstände und Gehweg) von 5,10 m Tiefe vor. Um diese im Abschnitt Königsreihe 4-6 und dem Flurstück 1253 umsetzen und die heute dort beengte Gehweg-Situation verbessern zu können, wird eine „Eckabschrägung“ vorgenommen, also die Straßenverkehrsfläche im genannten Abschnitt um bis zu 1,70 m auf private Grundstücke ausgedehnt. Aus dem selben Grund wird auch im Abschnitt Königsreihe 12 eine geringe Erweiterung der Straßenverkehrsfläche vorgenommen, die maximal ca. 1,0 m beträgt. Im Abschnitt Königsreihe 22-24 und am Eckgebäude Königsreihe/Wandsbeker Königstraße wird die Straßenbegrenzungslinie in einem Abstand von 1,80 m zur Baulinie gewählt, sodass die Straßenverkehrsfläche um 1,60 m erweitert werden kann und eine private Vorzone (WA bzw. MI) verbleibt. Damit wird die Schaffung von ausreichenden Nebenflächen ermöglicht, ohne dass eine umfangreiche Umgestaltung der gesamten Straße erforderlich wird.

#### Brauhausstraße

Für die Brauhausstraße schlägt die Verkehrsuntersuchung im Bereich des Plangebiets eine Ausdehnung des gesamten Straßenquerschnitts um ca. 6,50 m auf ca. 29 m vor. Der Bebauungsplan Wandsbek 75 umfasst nur die Ostseite der Brauhausstraße. Dort



wird die Straßenverkehrsfläche um 2,50 m gegenüber dem Bestand nach Osten ausgedehnt. Der Bebauungsplan ermöglicht damit die Schaffung einer regelkonformen Radverkehrsführung und ausreichend breiter Gehwege. Die heute vorhandenen Nebenflächen sind für eine vierspurige Hauptverkehrsstraße nicht ausreichend. Die Erweiterung der Straßenverkehrsfläche kann fallbezogen und schrittweise erfolgen.

#### Zentrale Achse für Fußgänger und Radfahrer

Im Zentrum des Plangebiets wird eine von Nord nach Süd verlaufende Straßenverkehrsfläche festgesetzt, die insbesondere für den Fußgänger- und Radverkehr bestimmt ist; diese wird im Folgenden als „zentrale Achse“ bezeichnet. Die zentrale Achse dient den Bewohnern und Besuchern des Quartiers sowie den im Quartier Arbeitenden als vom Fahrverkehr freie und kurze Wegeverbindung zwischen dem Quartier und dem Mühlenteich-Park (Wandse-Grünzug) und im Bereich der Aufweitungen in den Blockinnenbereichen als Aufenthaltsfläche zur Erholung. Im Falle einer Fortführung der Achse durch den südlich an das Plangebiet angrenzenden Block dient sie außerdem der Verkürzung der Wegeverbindungen zur Wandsbeker Marktstraße mit Ihren Geschäften und Dienstleistungen. Die zentrale Achse gliedert das Plangebiet in die östlich liegenden Allgemeinen Wohngebiete und Mischgebiete und die westlich gelegenen Gewerbegebiete. Durch den damit geschaffenen Abstand ergibt sich eine gewisse Distanz zwischen Wohnen und Gewerbe, wodurch Nutzungskonflikte gemindert werden (Vgl. Ziff. 4.7 Lärmschutz). Die zentrale Achse stellt damit eine wichtige Voraussetzung für die vom Bebauungsplan verfolgte Ansiedlung von Wohnnutzungen im Quartier dar.

Voraussetzung für die Realisierung der zentralen Achse ist der Erwerb der betroffenen Flächen durch die Freie und Hansestadt Hamburg. Auch im Falle einer abschnittweisen Realisierung der Achse kann sie die Realisierungschancen für Wohnungsbau und die dafür angestrebten Wohnumfeldqualitäten befördern.

Die Lage der Achse wird grundsätzlich so gewählt, dass eine angemessene Gliederung der Baugebiete entsteht (vgl. Ziff. 4.1 bis 4.3). Einerseits soll ihre Lage eine direkte Wegebeziehung mit ausreichenden Blickbeziehungen ermöglichen und andererseits möglichst wenige Grundstückseigentümer und Gebäude im Bestand betreffen. Im Bereich Königsreihe 14 wird die Lage der Achse so gewählt, dass weiterhin die Erschließung des Grundstücks Königsreihe 10-12 über das Flurstück 1249 möglich ist. Im Bereich des Flurstücks 1276 (Mühlenstieg 15/ Ecke zentrale Achse) wird die Lage so gewählt, dass das dort bestehende Gebäude vollständig im angrenzenden Mischgebiet liegt. Der sich daraus ergebende Versprung der Achse von ca. 1,60 m zu ihrem südlichen Verlauf beeinträchtigt ihre Funktion nicht.

Im südlichen Block wird die Lage der Achse so verortet, dass das dreigeschossige Bürogebäude Mühlenstieg 16 nicht in Frage gestellt wird und gleichzeitig möglichst wenig Grundstückseigentümer betroffen sind. Im Falle des Flurstücks 3168 wird die bestehende vom Mühlenstieg abgehende Erschließung von der zentralen Achse (Straßenverkehrsfläche) eingenommen. Ein Entfall dieser Erschließungsfunktion ist auch mit Realisierung der Achse nicht zwangsläufig verbunden; sie kann z.B. so hergestellt werden, dass sie in einem Teilbereich für Anlieger befahrbar ist. Ihre bauliche Ausgestaltung wird im Bebauungsplan nicht geregelt, sodass Spielräume für spätere Ausführungsplanungen erhalten bleiben.

Als Breite der Achse wurde weitgehend 10 m gewählt. Im nördlichsten Abschnitt beträgt die Breite der Achse 12 m, womit Blickbeziehungen verbessert werden und so zwischen der Achse und dem Mühlenteich-Park vermittelt wird. Um Aufenthaltsbereiche mit unterscheidbarem Charakter schaffen zu können, sind die beiden Aufweitungen in den jeweiligen Blockinnereichen in unterschiedlichen Ausmaßen vorgesehen.

Weitere Festsetzungen zur Begrünung der Achse bzw. der sie begrenzenden Freiflächen und Wände werden unter Ziff. 4.6.1 dargelegt.

#### 4.5 Gestalterische Festsetzungen

*„Zwischen der Straßenbegrenzungslinie und den Gebäuden liegende Bereiche sind auf Straßenniveau anzulegen.“ (§ 2 Nr. 12 der Verordnung)*

Mit dieser Festsetzung wird sichergestellt, dass die vor den Baufluchten liegenden Bereiche niveaugleich zu den öffentlichen Flächen hergestellt werden. Andernfalls wären in Bereichen, in denen die Baulinie hinter der Straßenbegrenzungslinie liegt, erhöhte Vorgartenzonen möglich, was sich gestalterisch nachteilig auf den Straßenraum auswirken und diesen optisch verengen würde.

Weitere gestalterische Festsetzungen zur Begrünung werden unter Ziff. 4.6.1 erläutert.

#### 4.6 Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Zur Sicherung und Entwicklung des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes sowie für die gestalterische Einbindung und Durchgrünung der Bauflächen bzw. des Plangebiets werden die nachfolgenden Festsetzungen getroffen, die gleichzeitig negative Folgen des Klimawandels mindern.

##### 4.6.1 Maßnahmen zur Erhaltung und Entwicklung von Grünstrukturen und zur Begrünung

###### Tiefgaragen, Ausschluss von Nebenanlagen

*„In den allgemeinen Wohngebieten und den mit „(C)“ bezeichneten Mischgebieten sind Stellplätze in Tiefgaragen anzuordnen. Tiefgaragen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, wenn Wohnruhe, Gartenanlagen, Kinderspiel- und Freizeitflächen nicht erheblich beeinträchtigt werden. Für Tiefgaragen kann die festgesetzte Grundflächenzahl bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden. In dem mit „(F)“ bezeichneten Bereich kann die festgesetzte Grundflächenzahl für Tiefgaragen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden. Tiefgaragen sind mit einem mindestens 50 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und standortgerecht zu begrünen. Ausnahmen für Terrassen sind möglich.“ (§ 2 Nr. 13 der Verordnung)*

Außerdem werden für die Bereiche zwischen den Baugrenzen der Mischgebiete und denen der Wohngebiete Nebenanlagen mit Ausnahme von Kinderspielflächen ausgeschlossen. Kinderspielflächen sind folglich dort zulässig. Erforderliche Zuwegungen im Bereich der Blockinnenbereiche werden nicht ausgeschlossen.

Mit den genannten Festsetzungen können die Blockinnenbereiche vom motorisierten Verkehr weitgehend freigehalten werden und als Frei- und Grünflächen für die Bewohner dienen. Die Festsetzungen tragen somit zur Schaffung eines attraktiven Wohnumfelds und zur Verträglichkeit zulässiger Bebauungsdichten bei.

Aufgrund des voraussichtlichen Stellplatzbedarfs ist es städtebaulich erforderlich, dass die Grundflächenzahl für den Bau von Tiefgaragen bis zu einem Maß von 0,8 überschritten werden darf. Durch die Begrenzung der Grundflächenzahl auf 0,8 werden Flächen mit Verbindung zum Grundwasser erhalten, auf denen Oberflächenwasser zur Versickerung gebracht werden kann und Baumpflanzungen möglich sind.

Für den mit „(F)“ bezeichneten Bereich wird eine Überschreitung der Grundflächenzahl bis zur Höhe von 0,9 zugelassen: Dies ist erforderlich, da die betroffenen bestehenden Grundstücke über keine rückwärtigen Bereiche verfügen; der Abstand von der Straßenbegrenzungslinie zur rückwärtigen Grundstücksgrenze beträgt ca. 18 bis 19 m. Ei-

ne GRZ von 0,8 würde sich hier mit hoher Wahrscheinlichkeit als Entwicklungsrestriktion auswirken, weil dann keine Tiefgaragen mit üblicherweise erforderlicher Tiefe von ca. 17 m erstellt werden könnten. Dies soll mit der Festsetzung vermieden werden. Durch die Begrenzung der Unterbauung wird ein Mindestanteil an nicht versiegeltem und nicht unterbautem Boden gesichert, der neben Begründungsanteilen auch Maßnahmen der Oberflächenentwässerung aufnehmen kann.

Ziel der Festsetzung der Tiefgaragenbegründung ist es, die Anpflanzung ökologisch und gestalterisch wirksamer Vegetation und die Einbindung in das Landschaftsbild zu gewährleisten sowie auf den privaten Grundstücken das Potenzial für Wasserrückhaltung zu erhöhen. Standortgerechte Begründung wird festgesetzt, damit sich die Anpflanzungen mit geringem Pflegeaufwand optimal entwickeln.

#### Dachbegründung

*„Dachflächen mit einer Neigung bis zu 20 Grad sind mit einem mindestens 8 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und mindestens extensiv zu begründen. Ausnahmen können zugelassen werden.“* (§ 2 Nr. 14 der Verordnung)

Durch Begründung von Dächern werden ökologisch wirksame (Ersatz-) Lebensräume insbesondere für Insekten und Nahrungsraum für Vögel geschaffen. Gleichzeitig wird der Abfluss anfallender Niederschläge verzögert und das Klima des näheren Umfeldes u.a. durch Mindern des Aufheizeffektes von Dachflächen und Binden von Stäuben positiv beeinflusst. So werden negative Auswirkungen der dichten Bebauung im Plangebiet gemindert. Die Begründung von Dachflächen belebt das Erscheinungsbild einsehbarer Dachflächen und führt darüber hinaus zu einer Minderung der Abwassergebühren. Dachbegründung kann in besonderen Fällen einen unverhältnismäßig hohen Aufwand und statische Schwierigkeiten verursachen, wie z.B. bei der Errichtung von Leichtbauhallen. Um in solchen Fällen einen unverhältnismäßig hohen Aufwand zu vermeiden, können Ausnahmen zugelassen werden. Die Ausnahme muss nicht beantragt werden, sofern die Dachflächen zur Anbringung von Anlagen zur Erzeugung erneuerbarer Energien (insbesondere Photovoltaik) verwendet werden sollen, gleichwohl in diesem Fall nachgewiesen werden muss, dass eine Kombination von Dachbegründung und Anlagen zur Erzeugung erneuerbarer Energien technisch nicht möglich ist. Die Dachbegründung wäre sonst vorzuziehen.

Die festgesetzte Dachbegründung betrifft auch Baukörper niedrigerer Höhe (z.B. eingeschossige Gebäudeteile in Mischgebieten) und dient in diesen Fällen der qualitativen Gestaltung der Dachflächen. Die durch die Grundflächenzahlen und Baugrenzen bzw. Baulinien ermöglichte Dichte wird damit verträglich gestaltet.

#### Begründung und Bepflanzung

*„Der zentralen Fußgänger- und Radverkehrsachse zugewandte Mauern oder Außenwände, die fensterlos sind oder einen Fensterabstand von mehr als 5 m aufweisen, sind mit Schling- und Kletterpflanzen zu begrünen; je 2 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu verwenden. Ausnahmen können zugelassen werden. In den allgemeinen Wohngebieten und Mischgebieten sind der zentralen Fußgänger- und Radverkehrsachse zugewandte Freiflächen gärtnerisch anzulegen. In den Gewerbegebieten sind der Fuß- und Radwegeachse zugewandte Freiflächen durch Hecken oder begrünte Mauern von der Fuß- und Radwegeachse abzugrenzen, wenn die Freiflächen nicht gärtnerisch gestaltet sind.“* (§ 2 Nr. 15 der Verordnung)

Mit dieser Festsetzung soll mittels Begründung die gestalterisch hohe Qualität der zentralen Achse mit ihren platzartigen Aufweitungen und damit ihre Funktion als Erholungs- und Aufenthaltsraum gewährleistet werden. Im Falle der angrenzenden Gewerbegebiete müssen durch die Festsetzung direkt angrenzende Fassaden begrünt werden oder

im Falle vorgelagerter, versiegelter Freiflächen Hecken bzw. begrünte Mauern angelegt werden, so dass die Freiflächen von der Achse aus nicht einsehbar sind. Da Gewerbegebiete üblicherweise einen hohen Anteil an Versiegelung und fensterlosen Fassaden aufweisen, bestünde andernfalls die Gefahr, dass diese der zentralen Achse benachbarten Flächen offen sichtbar wären, was die Qualität und Erholungsfunktion der Achse beeinträchtigen würde.

*„In den Baugebieten muss der Durchgrünungsanteil auf den jeweiligen Grundstücken mindestens 15 vom Hundert betragen. Für je angefangene 300 m<sup>2</sup> der zu begrünenden Grundstücksfläche ist mindestens ein kleinkroniger Baum zu pflanzen. Festgesetzte Pflanzungen aus Nr. 17 werden angerechnet.“* (§ 2 Nr. 16 der Verordnung)

Die Festsetzung zur Begrünung von mindestens 15 vom Hundert dient dem Erhalt von Mindestqualitäten für die Begrünung der Baugrundstücke, Boden, Wasser, Klima und Luft und trägt den Zielen des Landschaftsprogramms Rechnung: Dieses stellt im Plangebiet „Entwicklungsbereich Naturhaushalt“ dar, da im Plangebiet die Belastungssituation der natürlichen Faktoren stark erhöht ist.

Das Anpflanzungsgebot für Bäume auf den zu begrünenden Grundstücksflächen sichert in den verdichteten Gebieten einen Mindestanteil gestalterisch und kleinklimatisch wirksamer Bepflanzung mit Lebensraumfunktionen für Insekten und Vögel.

*„Auf ebenerdigen Stellplatzanlagen ist für je vier Stellplätze ein großkroniger Baum zu pflanzen.“* (§ 2 Nr. 17 der Verordnung)

Die Festsetzung schafft ökologisch wirksames Grünvolumen, dient der gestalterischen Einbindung der Anlagen in das Stadt- und Landschaftsbild und reduziert klimatische Auswirkungen großflächiger Versiegelungen. Die aufgrund von Stellplatzanlagen notwendigen Baumpflanzungen werden in den nach § 2 Nr. 16 festgesetzten Begrünungsanteil grundstücksbezogen mit eingerechnet. Die Festsetzung findet nur in den Bereichen Anwendung, in denen Stellplatzanlagen zulässig sind (vgl. § 2 Nr. 13 der Verordnung).

*„Für festgesetzte Baumanpflanzungen und für Ersatzanpflanzungen gilt: Es sind standortgerechte einheimische Laubbäume zu verwenden und zu erhalten. Großkronige Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 18 cm, kleinkronige einen Stammumfang von mindestens 14 cm, in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen, aufweisen. Im Kronenbereich jedes Baumes ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m<sup>2</sup> anzulegen und zu begrünen. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist gleichwertiger Ersatz zu pflanzen. Außerhalb von öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind Geländeaufhöhungen oder Abgrabungen im Kronenbereich dieser Bäume unzulässig.“* (§ 2 Nr. 18 der Verordnung)

Mit der Mindestpflanzgröße wird bereits nach kurzer Entwicklungszeit eine attraktive Durchgrünung des Baugebietes erreicht. Eine auf die örtlichen Standortbedingungen abgestimmte Auswahl einheimischer Laubbäume für Anpflanzungen ist Voraussetzung für die dauerhafte Be- bzw. Durchgrünung des vergleichsweise stark verdichteten Stadtraumes mit einem Gerüst naturnaher Gehölzstrukturen, das zugleich Nahrungsgrundlage und Lebensräume für die heimische Tierwelt bietet. Als kleinkronig gelten Bäume, die in ausgewachsenem Zustand einen Kronendurchmesser von etwa 6 m erreichen, großkronige Bäume erreichen über 12 m Kronendurchmesser. Die Festsetzung zu der Mindestgröße offener Vegetationsflächen im Kronenbereich dient der Schaffung ausreichend großer Wurzelräume, die einen langfristigen Bestand der Anpflanzungen gewährleisten. Das Verbot der Aufhöhung oder Abgrabung bewirkt den Schutz des Wurzelraumes gegen Beeinträchtigungen durch Bodenverdichtung sowie vor Verletzungen oder Verlust der Wurzeln durch Abgrabungen. Die Ersatzpflanzver-

pflichtung stellt sicher, dass bei Abgang ein neuer Baum die gestalterische und ökologische Funktion übernimmt und somit in den Baugebieten die Grünversorgungsangfrist gesichert ist.

#### **4.6.2 Naturschutzfachliche Gesamtbetrachtung**

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB ohne die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB aufgestellt. Unabhängig davon sind Auswirkungen auf Natur und Landschaft in die Abwägung einzustellen.

Das Plangebiet ist bereits im Bestand überwiegend versiegelt. Ein erheblicher Eingriff in Natur und Landschaft ergibt sich gegenüber der bestehenden Situation bei Umsetzung der Planung folglich nicht. Die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen dienen auch der Minderung der Auswirkungen der Bodenversiegelung, verbessern den Wasserhaushalt und reduzieren somit die Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima, Pflanzen und Tiere. Unüberwindbare Belange des Artenschutzes sind nicht betroffen. Im Einzelnen ergeben sich für die Belange von Natur und Landschaft folgende Konsequenzen:

##### Bodenfunktion

Infolge der Lage im Siedlungszusammenhang und aufgrund der bestehenden gewerblichen Nutzung sind die natürlichen Bodenverhältnisse bereits weitgehend überformt. Ein Großteil des Plangebietes ist bereits hochgradig versiegelt bzw. überbaut. Durch die im Bebauungsplan vorgesehenen Bebauungsmöglichkeiten wird daher die Bodenfunktion nicht weiter eingeschränkt, sondern durch die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen verbessert.

##### Wasser-/Grundwasserhaushalt

Wegen der bestehenden hohen Versiegelung im Plangebiet sind die Funktionen des Wasser- bzw. Grundwasserhaushaltes stark eingeschränkt. Demgegenüber wirkt sich die Begrünung von Dachflächen und Tiefgaragen durch einen verzögerten Abfluss des Niederschlagswassers positiv auf die Vorflut aus. Die Begrenzung der Grundflächenzahl dient dem Erhalt nicht überbaubarer Bodenflächen, dem Bodenschutz und durch Versickerungsmöglichkeiten auch der Anreicherung des Grundwassers.

##### Klima/Lufthygiene

Durch die starke Versiegelung im Bestand (etwa 90 %) und durch die vorhandenen Gewerbenutzungen sowie den Verkehr auf den umliegenden Hauptverkehrsstraßen ist von einer erheblichen Vorbelastung beim Schutzgut Klima/Luft auszugehen. Das Kleinklima wird durch die mögliche Neuplanung gegenüber dem Bestand nicht negativ beeinflusst. Auf die Lufthygiene und das Lokalklima wirken sich festgesetzte Begrünungsmaßnahmen positiv aus.

##### Tier- und Pflanzenwelt

Der Großteil des Plangebietes ist bereits heute versiegelt. Ein größerer, zusammenhängender Gehölzbestand ist nicht vorhanden, so dass im Rahmen der Neuplanung ein bedingter Verlust von Lebensräumen für die heimische Pflanzen- und Tierwelt durch Neupflanzungen und Dachbegrünungen kompensiert und darüber hinaus neu geschaffen werden kann. Die geplanten Begrünungsmaßnahmen einhergehend mit Baumpflanzungen wirken sich positiv auf die Belange der Tier- und Pflanzenwelt aus.

##### Artenschutz

Die nahezu vollständige Versiegelung bzw. Überbauung der Grundstücke im Plangebiet lässt keine Lebensraumpotenziale besonders oder streng geschützter Arten erwar-

ten, die nicht ggf. im Zuge der Baugenehmigung durch vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen ersetzt bzw. durch Regelungen der Zeiten für die Fällung von Bäumen oder Gebäudeabbrüchen vermieden werden könnten.

Nach Umsetzung der Planung wird der Grünflächenanteil im Plangebiet höher sein als zurzeit; dieser kann zukünftig als Nahrungsraum für Vögel dienen. Artenschutzfachliche Belange sind somit nicht berührt und bleiben im Ergebnis ohne artenschutzrechtliche Konsequenzen.

#### Fazit

Der Umfang der Versiegelung des Geländes bleibt gegenüber der bestehenden Situation etwa gleich, durch die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen verbessert sich jedoch die Situation im Plangebiet. Somit ergeben sich keine Verschlechterungen der Funktionsfähigkeit der Schutzgüter Klima, Wasser, Boden, Pflanzen und Tiere und des Landschaftsbildes gegenüber der bisherigen Situation. Mit den ökologischen Wirkungen der Dachbegrünung und der Tiefgaragenbegrünung sowie den Baumpflanzungen können insgesamt aber positive Auswirkungen auf alle Schutzgüter generiert werden.

Unter Berücksichtigung der Grünfestsetzungen werden die Auswirkungen der städtebaulichen Nutzungsverdichtung auf den städtischen Naturhaushalt gemindert und das Stadtbild aufgewertet.

## **4.7 Lärmschutz**

Grundlage der lärmbezogenen Festsetzungen ist die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erstellte Lärmtechnische Untersuchung („LTU“) aus dem Jahr 2012. Die Untersuchung und die gewählten Festsetzungen bauen auf dem „Hamburger Leitfaden Lärm in der Bauleitplanung 2010“ auf. Sie berücksichtigt den aus vorhandener sowie zu erwartender Gewerbenutzung entstehenden Lärm sowie Straßen- und Schienenverkehrslärm.

#### Verkehrslärm

Teile des Plangebietes sind erheblich durch Verkehrslärm belastet. Dabei ist der Bahnlärm der Güterumgehungsbahn für die straßenlärmzugewandten Gebäudeseiten von untergeordneter Bedeutung, die Beurteilungspegel werden durch den Straßenverkehrslärm bestimmt. Nachts dagegen werden die Beurteilungspegel an den lärmabgewandten Gebäudeseiten und in den Blockinnenbereichen maßgeblich durch den Bahnlärm bestimmt. Daher sind dort die Beurteilungspegel während der Nacht nur um wenige dB(A) niedriger als die Tagepegel. Der Einfluss des Bahnlärms ist im nördlichen Teil des Plangebiets am größten, da die Güterumgehungsbahn dort auf einem Damm verläuft und die unmittelbar östlich der Bahntrasse gelegene Bebauung eine mehr als 70 m breite Lücke aufweist. Zusammenfassend kann also gesagt werden, dass an den lärmzugewandten Seiten der Randbebauung in den Wohn- und Mischgebieten die Immissionsgrenzwerte gemäß 16. BImSchV fast ausnahmslos überschritten werden.

An den lärmabgewandten Gebäudeseiten betragen die beurteilungsrelevanten Pegel für alle Wohn- und Mischgebiete am Tage maximal 57 dB(A), in der Nacht maximal 54 dB(A). Damit werden die Immissionsgrenzwerte am Tage (<59 dB(A)) ausnahmslos eingehalten, für die Nacht (Wohnen: <49 dB(A); Mischgebiet: <54 dB(A)) gilt dies nur für die Mischgebiete.

Für die Allgemeinen Wohngebiete in den Blockinnenbereichen kann der Immissionsgrenzwert (IGW) tags von 59 dB(A) ausnahmslos eingehalten werden, nachts wird der Wert von 49 dB(A) rechnerisch dagegen meist überschritten. Jedoch ist eine Einhal-

tung des IGW nachts aufgrund der Eigenabschirmung der geplanten Wohngebäude möglich.

Da eine Verlegung der Verkehrswege oder aktive Schallschutzmaßnahmen im vorliegenden Fall ausscheiden, wird der Schallschutz für die oben genannten Wohnnutzungen entsprechend der ermittelten Lärmbelastung durch Festsetzungen zum baulichen Schallschutz oder zur Grundrissgestaltung erreicht. Für die Neuplanung von Wohngebäuden werden daher die folgenden Festsetzungen in den § 2 der Verordnung aufgenommen. Die Baugebiete mit Festsetzungen zum Schallschutz sind in der Planzeichnung des Bebauungsplans entsprechend gekennzeichnet.

*„Für die mit „(G)“ bezeichneten Bereiche gilt: Durch Anordnung der Baukörper oder durch geeignete Grundrissgestaltung sind die Wohn- und Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Sofern eine Anordnung aller Wohn- und Schlafräume einer Wohnung an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, sind vorrangig die Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Für die Räume an den lärmzugewandten Gebäudeseiten muss ein ausreichender Schallschutz durch bauliche Maßnahmen an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden. Wohn-/Schlafräume in Einzimmerwohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.“ (§ 2 Nr. 19 der Verordnung)*

Diese sog. „Grundrissklausel“ findet dort Anwendung, wo eindeutig lärmabgewandte Gebäudeseiten existieren, bzw. möglich sind. Dies sind sämtliche Bereiche der Mischgebiete und der Allgemeinen Wohngebiete mit Ausnahme der Bereiche, in denen § 2 Nr. 21 („Blockrandklausel“) gilt.

Für einige an Blockrändern liegende Bereiche gilt zusätzlich zur „Grundrissklausel“ die sog. „Außenbereichsklausel“:

*„Für die mit „(H)“ bezeichneten Bereiche gilt: Für einen Außenbereich einer Wohnung ist entweder durch Orientierung an lärmabgewandten Gebäudeseiten oder durch bauliche Schallschutzmaßnahmen wie zum Beispiel verglaste Vorbauten (zum Beispiel verglaste Loggien, Wintergärten) 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.“ (§ 2 Nr. 20 der Verordnung)*

Dort wo, die ermittelten Fassadenpegel an der lärmzugewandten Seite nachts oberhalb von 60 dB(A) liegen, ist die sog. „Blockrandklausel“ erforderlich. Diese wird für einen Bereich an der Brauhausstraße/Einmündung Königsreihe und einen Bereich im östlichen Abschnitt des Brauhausstiags festgesetzt:

*„Für die mit „(J)“ bezeichneten Bereiche gilt: Schlafräume sind zur lärmabgewandten Gebäudeseite zu orientieren. Wohn-/ Schlafräume in Einzimmerwohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen. Wird an Gebäudeseiten ein Pegel von 70 dB(A) am Tag erreicht oder überschritten, sind vor den Fenstern der zu dieser Gebäudeseiten orientierten Wohnräume bauliche Schallschutzmaßnahmen in Form von verglasten Vorbauten (zum Beispiel verglaste Loggien, Wintergärten) oder vergleichbare Maßnahmen vorzusehen. Für einen Außenbereich einer Wohnung ist entweder durch Orientierung an lärmabgewandten Gebäudeseiten oder durch bauliche Schallschutzmaßnahmen wie zum Beispiel 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.“ (§ 2 Nr. 21 der Verordnung)*

In den Gewerbegebieten werden die Immissionsgrenzwerte gem. 16. BImSchV von 69/59 dB(A) tags/nachts überschritten werden, daher wird folgendes festgesetzt:

*„In Gewerbegebieten sind die Aufenthaltsräume – hier insbesondere die Pausen- und Ruheräume – durch geeignete Grundrissgestaltung den lärmabgewandten Gebäude-seiten 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.“ (§ 2 Nr. 22 der Verordnung)*

#### Gewerbelärm

In der LTU wurde das Prinzip der Geräuschkontingentierung gemäß DIN 45691 angewandt. Berücksichtigt wurde dabei auch die sich aus den westlich der Brauhausstraße liegenden Gewerbegebieten ergebende Vorbelastung.

Für die Gewerbegebiete wird festgesetzt:

*„In den Gewerbegebieten sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L (EK) gemäß DIN 45691 weder tags (6 Uhr bis 22 Uhr) noch nachts (22 Uhr bis 6 Uhr) überschreiten.“*

| L(EK) Tag in dB(A)/m <sup>2</sup> | L(EK) Nacht in dB(A)/m <sup>2</sup> |
|-----------------------------------|-------------------------------------|
| 60                                | 45                                  |

*Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, (Bezugsquelle: Beuth Verlag GmbH, Berlin, Auslegestelle: Bezirksamt Wandsbek, Hamburg). Bei der Prüfung für die Nacht ist die volle Stunde mit dem höchsten Beurteilungspegel („lauteste Nachtstunde“) maßgebend.“ (§ 2 Nr. 23 der Verordnung)*

Die angegebenen Emissionskontingente sind erforderlich, um in den nördlich und östlich angrenzenden Mischgebieten und allgemeinen Wohngebieten die zulässigen Grenzwerte gemäß TA Lärm einhalten und damit gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleisten zu können. Bei einem Immissionsort (WA-Bereich im südlichen Block) ergibt die festgesetzte Emissionskontingentierung eine geringe Überschreitung der Immissionswerte gemäß TA Lärm um 0,6 dB(A). Für alle übrigen Immissionsorte werden die Immissionswerte unterschritten. Diese geringfügige Überschreitung an einem Ort ist zu vertreten, da diese unter der Wahrnehmungsschwelle liegt und zudem die für die Vorbelastung berücksichtigten Schallpegel mit freier Schallausbreitung (ohne Bestandsbebauung) berechnet wurden, also ein ungünstiger Fall angenommen wurde.

Beim Nachweis der Einhaltung der zulässigen Emissionskontingente während des Nachtzeitraums ist zu beachten, dass gemäß Nr. 6.4 der TA Lärm die volle Nachtstunde mit dem höchsten Beurteilungspegel („lauteste Nachtstunde“) zu betrachten ist. Eine energetische Mittelung der Schallimmissionen über die gesamte Nachtzeit von acht Stunden ist nicht zulässig.

Da die Wohnnutzungen, die in den als Gewerbegebiet festgesetzten Bereichen liegen, grundsätzlich nicht gefestigt werden, sind hierfür keine besonderen Festsetzungen erforderlich.

#### **4.8 Nachrichtliche Übernahmen**

Keine.



#### **4.9 Kennzeichnungen**

Die im Bereich Königsreihe 22, Brauhausstraße 48 und 26 liegenden Netzstationen sowie die Fernwärmeleitung im Bereich Mühlenstieg 21-27 und Königsreihe 22-24 werden im Planbild gekennzeichnet.

#### **5 Maßnahmen zur Verwirklichung**

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

#### **6 Aufhebung bestehender Pläne, Hinweise auf Fachplanungen**

Für das Plangebiet werden die bestehenden Bebauungspläne, insbesondere der Durchführungsplan D 413 sowie der Durchführungsplan D 414, aufgehoben.

#### **7 Flächen- und Kostenangaben**

##### **7.1 Flächenangaben**

Das Plangebiet hat eine Größe von insgesamt etwa 66.500 m<sup>2</sup>. Davon werden ca. 12.900 m<sup>2</sup> als Straßenverkehrsflächen zzgl. 3.900 m<sup>2</sup> für die zentrale Achse für Fußgänger und Radfahrer (insgesamt 16.800 m<sup>2</sup> Straßenverkehrsflächen) festgesetzt. Von den Bauflächen werden 17.200 m<sup>2</sup> als Gewerbegebiet, 20.300 m<sup>2</sup> als Mischgebiet und 12.200 m<sup>2</sup> als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

##### **7.2 Kostenangaben**

Durch die Verwirklichung des Plans entstehen der Freien und Hansestadt Hamburg Kosten durch den Ankauf von Straßenverkehrsflächen für die Verbreiterung bestehender Straßenverkehrsflächen, deren spätere Herstellung sowie durch den Ankauf der für die Fuß- und Radwegeachse erforderlichen Flächen und deren Herstellung.

## ANHANG

### Pflanzenvorschlagsliste

#### 1. Großkronige einheimische Laubbäume

| Name          | lat. Bezeichnung           | Standort-ansprüche | Höhe in m (je nach Standort) |
|---------------|----------------------------|--------------------|------------------------------|
| Spitzahorn    | <i>Acer platanoides</i>    | A-D                | 20-25                        |
| Bergahorn     | <i>Acer pseudoplatanus</i> | B-D                | 20-25                        |
| Rotbuche      | <i>Fagus sylvatica</i>     | B, C               | 25-30                        |
| Esche         | <i>Fraxinus excelsior</i>  | B-D                | 20-35                        |
| Vogelkirsche  | <i>Prunus avium</i>        | B, C               | 15-20                        |
| Traubeneiche  | <i>Quercus petraea</i>     | A-B, D             | 20-35                        |
| Stieleiche    | <i>Quercus robur</i>       | B                  | 30-35                        |
| Winterlinde   | <i>Tilia cordata</i>       | A-B                | 25-30                        |
| Sommerlinde   | <i>Tilia platyphyllos</i>  | B, C               | 30-40                        |
| Feldulme      | <i>Ulmus minor</i>         | B, C               | 20-35                        |
| Flatterulme   | <i>Ulmus laevis</i>        | B                  | 15-25                        |
| Sandbirke     | <i>Betula pendula</i>      | A, D               | 8-22                         |
| Schwarzpappel | <i>Populus nigra</i>       | A-B, C             | 20-25                        |
| Zitterpappel  | <i>Populus tremula</i>     | A-D                | 20-25                        |
| Silberweide   | <i>Salix alba</i>          | B, C-D             | 10-20                        |
| Grauweide     | <i>Salix cinerea</i>       | B, D               | 10-15                        |
| Bruchweide    | <i>Salix fragilis</i>      | A-B, D             | 10-15                        |

#### 2. Klein- und mittelkronige einheimische Laubbäume

| Name                     | lat. Bezeichnung           | Standort-ansprüche | Höhe in m (je nach Standort) |
|--------------------------|----------------------------|--------------------|------------------------------|
| Feldahorn                | <i>Acer campestre</i>      | A, C-(D)           | 8-12                         |
| Hainbuche                | <i>Carpinus betulus</i>    | A-B                | 5-15                         |
| Eingrifflicher Weißdorn  | <i>Crataegus monogyna</i>  | A-B                | 5-10                         |
| Zweigrifflicher Weißdorn | <i>Crataegus laevigata</i> | B                  | 6-10                         |
| Holzapfel                | <i>Malus sylvestris</i>    | A-B                | 5-10                         |
| Traubenkirsche           | <i>Prunus padus</i>        | A-D                | 6-15                         |
| Wildbirne                | <i>Pyrus pyraeaster</i>    | B, C               | 10-15                        |
| Vogelbeere               | <i>Sorbus aucuparia</i>    | A-B, D             | 5-12                         |
|                          |                            |                    |                              |
| Schwarzerle              | <i>Alnus glutinosa</i>     | B, D               | 8-20                         |
| Moorbirke                | <i>Betula pubescens</i>    | A-D                | 5-15                         |
| Korbweide                | <i>Salix viminalis</i>     | B, D               | 4-8                          |
| Lorbeerweide             | <i>Salix pentandra</i>     | B, D               | 7-12                         |

Zeichenerklärung: Standortansprüche

A: Pflanze bevorzugt eher sandigen, steinigen, nährstoffarmen Boden

B: Pflanze bevorzugt eher lehmigen, humosen, nährstoffreichen Boden

C: Pflanze bevorzugt eher kalkhaltigen Boden

D: Pflanze bevorzugt eher sauren Boden