

Nr.	Behörde/ sonstiger TöB	Inhalt der Stellungnahme	Vorschlag	wird berück- sichtigt		zur Kennt- nis
				Ja	Nein	
A-Punkte: Folgende Änderungswünsche wurden bereits berücksichtigt oder können nach Auffassung von W/SL 2 berücksichtigt und bei der Neufassung von Planbild, Text und Begründung übernommen werden.						
A1	Planzeichnung					
A 1.1	Wandsbek RA8	Es wird hier in der Planzeichnung nicht deutlich, bis wohin sich der Strich, auf den sich das "(C)" bezieht, reicht. Kann die Darstellung deutlicher gemacht werden, sonst ist in der Begründung eine entsprechende Beschreibung der Ausdehnung der Festsetzung § 2 Nr. 10 zu machen (dort unter 4.5.1 Verkehrslärm).	Der Stellungnahme wird gefolgt. Die redaktionellen Hinweise werden in die Planzeichnung eingearbeitet.	X		
A 1.2	Wandsbek RA8	Laut 4.6 der Begründung soll etwa in diesem Bereich eine weitere Einleitstelle in die Vorflut errichtet werden. Warum ist hier kein entsprechendes Leitungsrecht vorgesehen? Soweit ersichtlich ist auch hier ein Leitungsrecht erforderlich, soweit die Einleitstelle nicht im Bereich der öffentlichen Straßenverkehrsfläche an der Wandsbeker Königstraße liegt und eine Leitung über die private Grünfläche bzw. die "MI3"-Fläche führt. Bitte prüfen! Im Übrigen ist die Bezugnahme auf eine Tiefgaragenzufahrt irreführend, da weder in der Planzeichnung noch sonst in den Festsetzungen die Lage der Tiefgaragenzufahrt nicht bestimmt ist.	Der Stellungnahme wird gefolgt. Die Details des städtebaulichen und freiraumplanerischen Konzeptes sind in den entsprechenden Fachplänen (städtebaulicher Funktionsplan und qualifizierter Freiflächenplan) dargestellt. Die Begründung zum Bebauungsplan wird dahingehend konkretisiert, dass einer Verortung anhand der Planzeichnung ermöglicht wird. Die Festsetzung eines Leitungsrecht für eine private Entwässerungsleitung ist nicht erforderlich	X		
A 1.3	BSW Rechtsamt 22.09.2015	Neben den redaktionellen Anmerkungen in der Anlage wird insbesondere noch auf Folgendes hingewiesen: Öffentliche Parkanlagen beinhalten generell öffentlich zugängliche Wege. Warum wird in dieser schmalen Parkanlage zusätzlich eine unverbindliche Vormerkung eines Weges gekennzeichnet? M.E. ist dies überflüssig. Außerdem wird eine unverbindliche Kennzeichnung nicht vermaßt. Die Festsetzung einer "GRZ als Höchstmaß" soll nach § 19 Abs. 4 S. 1 BauNVO neben den überbaubaren Flächen auch die Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen sowie unterirdische bauliche Anlagen	Der Stellungnahme wird gefolgt. Die redaktionellen Hinweise werden in die Planzeichnung eingearbeitet. Die unverbindliche Vormerkung für den Weg wird entfernt. Die zulässige GRZ wird auf 0,7 festgesetzt und die überbaubaren Grundstücksflächen im rückwärtigen Bereich unter Beachtung des benachbarten Baum-	X		

Nr.	Behörde/ sonstiger TöB	Inhalt der Stellungnahme	Vorschlag	wird berück- sichtigt		zur Kennt- nis
				Ja	Nein	
		umfassen. Angesichts der für MI 1 bereits ausgewiesenen überbau- baren Flächen erscheint eine GRZ von 0,6 zu niedrig.	standortes erweitert, um dem Betrieb ausreichend bauliche Entwicklungsmöglichkeiten einzuräumen.			
A 1.4	Wandsbek MR 01.10.2015	Sichtdreiecke im Einmündungsbereich Wandsbeker Königstraße sind zu berücksichtigen	Der Stellungnahme wird gefolgt. In der Straßenplanung werden entsprechende Sichtdreiecke berücksichtigt	X		
A 1.5	Wandsbek MR 01.10.2015	Das Flurstück 3612 reicht momentan bis in den Wasserlauf der Wandse. Somit sind die Spundwand und die Ufermauer, die die Wandse am nördlichen Ufer begrenzen, ein Bestandteil dieses Flur- stücks. Da die beiden Elemente, Spundwand und Ufermauer, momentan le- diglich der Sicherung der Zufahrt dienen und später die Sicherung des Wanderweges -der der Abteilung Stadtgrün zugeschlagen wird- übernehmen, sollte hier der Grundstückszuschnitt so erfolgen, dass das Gewässergrundstück am Fuß der Ufermauer / Spundwand endet. Unabhängig hiervon ist die Eintragung der Fläche mit wasserrechtli- cher Regelung (Überschwemmungsgebiet), durch die kein Verwal- tungsvermögen abgegrenzt wird. Zum weiteren Umgang mit dem Thema Spundwand bedarf es noch einer Stellungnahme von MR 31. Von dort soll die Spundwand eben- falls nicht übernommen werden. Seitens des Fachamtes hat die Fachamtsleitung entschieden, dass die Spundwand dem Gewässer zugeordnet werden soll.	Der Stellungnahme wird gefolgt Das Grundstück 3612 wird künftig geteilt. Der süd- liche Bereich (im Bebauungsplan-Entwurf als Parkanlage FHH ausgewiesen) wird in das städti- sche Grundvermögen übergehen. Die Wasserfläche wird in der Planzeichnung im nördlichen Bereich bis zur Spundwand erweitert.	X		
A 2	Verordnung					
A 2.1	Wandsbek RA8	Verordnung Die Zitierungen sind teilweise zu aktualisieren: "...des Baugesetzbuches in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 1748), zuletzt geändert am 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474, 1494)..." und "...des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474, 1536)..."	Der Stellungnahme wird gefolgt. Die redaktionellen Hinweise werden in Verordnung eingearbeitet.	X		

Nr.	Behörde/ sonstiger TöB	Inhalt der Stellungnahme	Vorschlag	wird berück- sichtigt		zur Kennt- nis
				Ja	Nein	
		§ 9 Abs. 4 HmbAbwG ist ersatzlos in der Präambel zu streichen. Nach dieser Vorschrift könnte nur festgesetzt werden, dass (1.) ein Einleiten nach § 9 Abs. 3 HmbAbwG untersagt wird, (2.) dass Niederschlagswasser zu versickern ist oder dass (3.) Niederschlagswasser in ein oberirdisches Gewässer einzuleiten ist. Keine dieser drei Festsetzungen findet sich im Plan wieder. RA weist darauf hin, dass eine gedrosselte Einleitung nicht festgesetzt werden kann.				
A 2.2	Wandsbek RA8	Verordnung: Absatz 1 RA8 bittet darum, die Gebietsabgrenzung und insbesondere die Flurstücksnummern nochmals zu überprüfen. Hier scheinen die Flurstücksnummern nicht mit den im FHH-Atlas niedergelegten Nummern übereinzustimmen. Auch scheinen zum Teil die Flurstücksnummern ganz zu fehlen.	Der Stellungnahme wird gefolgt. Die zu nennenden Flurstücksnummern werden nochmals überprüft.	X		
A 2.3	BSW LP 01.10.2015	§ 1 Nr. 1 Bitte in Nr. 1 den Hinweis auf die zusammenfassende Erklärung streichen, diese entfällt beim Verfahren nach § 13a BauGB.	Der Stellungnahme wird gefolgt. Die redaktionellen Hinweise werden in die Begründung eingearbeitet.	X		
A 2.4	Wandsbek RA8	§ 2 Nr. 12 Soweit in der Planzeichnung ersichtlich wurde hier kein Erhaltungsgebot für Bäume festgesetzt. Daher kann nur das Erhaltungsgebot in § 2 Nr. 13 gemeint sein. Um Missverständnissen vorzubeugen und zur besseren Systematik sollte die Regelung des § 2 Nr. 12 nach der Festsetzung zur Erhaltung in § 2 Nr. 14 stehen. Die Festsetzung § 2 Nr. 13 sollte § 2 Nr. 12 werden.	Der Stellungnahme wird gefolgt. Die redaktionellen Hinweise werden in die Verordnung und in die Begründung eingearbeitet.	X		
A 2.5	Wandsbek MR 01.10.2015	§ 2 Nr. 13 In die Verordnung ist aufzunehmen, dass Anpflanzungen zum öffentlichen Grund in einem Abstand von mind. 0,5m vorzunehmen sind. Dabei sind die Anpflanzungen in Einmündungsbereichen von Überfahrten auf eine Höhe von mind. 0,8m zu begrenzen, um die erforderlichen Sichtverhältnisse zu gewährleisten. Hier soll auf Nr. 15 verwiesen werden.	Der Stellungnahme wird gefolgt. Die Verordnung wird ergänzt.	X		

Nr.	Behörde/ sonstiger TöB	Inhalt der Stellungnahme	Vorschlag	wird berück- sichtigt		zur Kennt- nis
				Ja	Nein	
A 2.6	Wandsbek RA8	§ 2 Nr. 20 § 2 Nr. 20 Satz 1 ist ersatzlos zu streichen. Eine Rechtsgrundlage für diese Festsetzung ist nicht ersichtlich. Die Festsetzung kann nicht auf § 9 Abs. 1 S. 1 Nr. 20 BauGB gestützt werden, da hier zum einen die Festsetzung wasserundurchlässiger Keller (wohl) keine Auswirkungen auf den Grundwasserstand hat und auch (wohl) keine Maßnahme im Sinne dieser Vorschrift vorliegt (vgl. hierzu Battis/Krautzberger/Löhr, § 9 BauGB Rn. 109). Es kann und sollte hier aber in der Planzeichnung eine Kennzeichnung nach § 9 Abs. 5 BauGB erfolgen. Ernst/ Zinkahn/ Bielenberg/ Krautzberger, § 9 BauGB Rn. 271, schreibt zu solchen Kennzeichnungen: "Die besonderen <i>baulichen Vorkehrungen und Sicherungsmaßnahmen</i> können im Bebauungsplan nicht festgesetzt werden. Sie beruhen vielmehr auf Rechtsvorschriften, vor allem des Bauordnungsrechts, und müssen im Baugenehmigungsverfahren besonders, insbesondere durch Auflagen, angeordnet werden (so auch OVG Koblenz, Urt. v. 13.6.1984, aaO)." Bei erhöhten Grundwasserständen, die zu von unten und seitlich drückendes Wasser auf Keller und Tiefgaragen führen, handelt es sich um äußere Einwirkungen im Sinne von § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB (vgl. Brügelmann, § 9 BauGB Rn. 594).	Der Stellungnahme wird gefolgt. Der Satz 1 im § 2 Nr. 20 wird gestrichen. Dies wird im städtebaulichen Vertrag geregelt. Die Ausführungen zu dem entfallenden 1. Satz verbleiben jedoch mit Hinweis auf die entsprechende Regelung im städtebaulichen Vertrag in dem Kapitel 4.8.3. Eine Kennzeichnung von Flächen ist nicht erforderlich.	X		
A 3	Begründung					
A 3.1	Wandsbek RA8	1. Anlass der Planung Absatz 1: Es sollte der Begriff "Vorhabenträger" vermieden werden, da s sich hier nicht um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt. Absatz 2: Am Ende sollte ergänzt werden, dass neben der Ermöglichung von Wohnnutzungen die bestehenbleibende Verwaltung gesichert werden soll.	Der Stellungnahme wird gefolgt. Die redaktionellen Hinweise werden in die Begründung eingearbeitet.	X		
A 3.2	Wandsbek MR 01.10.2015	1. Anlass der Planung Das Betriebsgrundstück befindet sich östlich statt westlich von der Wandsbeker Königstraße.	Der Stellungnahme wird gefolgt. Die redaktionellen Hinweise werden in die Begründung eingearbeitet.	X		

Nr.	Behörde/ sonstiger TöB	Inhalt der Stellungnahme	Vorschlag	wird berück- sichtigt		zur Kennt- nis
				Ja	Nein	
A 3.3	Wandsbek RA8	2. Grundlagen und Verfahrensablauf Absatz 1: Die Zitierung des BauGB ist zu aktualisieren: "...Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2415), zuletzt geändert am 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474, 1494)."	Der Stellungnahme wird gefolgt Die redaktionellen Hinweise werden in die Begründung eingearbeitet.	X		
A 3.4	Wandsbek RA8	2. Grundlagen und Verfahrensablauf Absatz 3: RA8 weist vorsorglich darauf hin, dass, wenn der städtebauliche Vertrag auch Grundstücksabtretungen regelt, dieser Vertrag notariell zu beurkunden ist. Mit dieser Formulierung in der Begründung muss der städtebauliche Vertrag solche Regelungen auch enthalten.	Der Stellungnahme wird gefolgt. Der städtebauliche Vertrag wird notariell beurkundet werden.	X		
A 3.5	BSW Rechtsamt 22.09.2015	3.1.1 Da parallel eine F-Plan-Änderung durchgeführt wird und diese vor Feststellung des B-Plans beschlossen sein muss, ist hier die Darstellung nach Beschluss anzuführen.	Der Stellungnahme wird gefolgt. Für dieses Bebauungsplanverfahren ist keine parallel Flächennutzungsplanänderung erforderlich. Sollte die für dieses Plangebiet im Zusammenhang mit dem Bebauungsplanverfahren Wandsbek 79 durchgeführte Flächennutzungsplanänderung vor Feststellung des Bebauungsplans Wandsbek 81 abgeschlossen sein, wird die entsprechende Darstellung in der Begründung genannt.	X		
A 3.6	Wandsbek RA8	3.2 Rechtlich beachtliche Rahmenbedingungen Muss unter dem Abschnitt "Altlastenverdächtige Flächen" nicht auch auf das Flurstück 3713 Bezug genommen werden anstatt nur auf das Flurstück 3712? Auf dem Flurstück 3713 stand jedenfalls in der Vergangenheit das Gebäude Wandsbeker Königstraße 64. Das Flurstück 3712 ist sehr schmal und liegt demgegenüber zwischen dem Flurstück 3713 und der Wandsbeker Königstraße im Einfahrtsbereich. Es erscheint zweifelhaft, dass dieses Flurstück 3712 allein eine altlastenverdächtige Fläche ist. Unter dem Abschnitt "Gesetzlich geschützte Biotope" ist die Zitierung des BNatSchG anzupassen: "...Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474, 1536),...". Unter dem Abschnitt "Wasserrecht" ist die Zitierung des WHG zu ak-	Der Stellungnahme wird gefolgt. Die Altlastenverdächtige Fläche befindet sich auf dem Flurstück 3713. Die Begründung wird angepasst. Die Begründung wird angepasst. Die Begründung wird angepasst.	X		

Nr.	Behörde/ sonstiger TöB	Inhalt der Stellungnahme	Vorschlag	wird berück- sichtigt		zur Kennt- nis
				Ja	Nein	
		tualisieren: "... dem Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert am 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474, 1520)."				
A 3.7	Wandsbek VS 314 28.08.2015	Anmerkungen zur Begründung 1. Seite 5 - Altlastverdächtige Flächen – Änderungsvorschlag: Altlastenverdächtige Flächen Im Plangebiet sind nachfolgend aufgeführte Grundstücke gemäß Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert am 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212, 248, 261) im Fachinformationssystem Altlasten der Behörde für Umwelt und Energie als Altlastverdächtige Flächen (AVF) eingetragen: Das Flurstück 3612 (Wandsbeker Königsstraße 62) ist durch zwei Altlastverdächtige Flächen gekennzeichnet. Einmal komplett mit der Flächennummer 7038-056/00 und einmal teilflächig (zu ca. 2/3) mit der Flächennummer 7038-125/00. Das Flurstück 3713 (Wandsbeker Königstraße 64) ist als Altlastverdächtige Fläche mit der Flächennummer 7038-031/00. Das Flurstück 3582 (Wandsbeker Königstraße 66) als Altlastverdächtige Fläche mit der Flächennummer 7038-008/00.	Der Stellungnahme wird gefolgt. Die redaktionellen Hinweise werden in die Begründung übernommen.	X		
A 3.8	Wandsbek VS 314 28.08.2015	2. Seite 7 - Bodenuntersuchungen und historische Recherche 5. Zeile – statt ausgewertet....ausgewertet 2. Absatz, 1. Zeile: Flurstücknummer mit Adresse versehen (wie erster Absatz) Letzte Zeile – das „in“ vor die erste Zifferbenennung Ergänzung 4. Absatz Der Altlastenverdacht des Flurstücks 3582 (Wandsbeker Königstraße 66) wurde im Rahmen des Arbeitsprogrammes WRRL-Fälle EG Alster II in 2003/2004 nach BBodSchG durch eine Phase-1-Untersuchung überprüft. Die Bewertung der Gefährdungspotenziale erfolgte für relevante Wirkungspfade nach BBodSchG. In Phase 1 wurde für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser ein Gefährdungspotenzial festgestellt, das in 2005 durch eine Phase-2-Erkundung weiter untersucht wurde. Unter Abwägung aller Gesichtspunkte besteht nach dem derzeitigen	Der Stellungnahmeword wird gefolgt. Die redaktionellen Hinweise und Ergänzungen werden in die Begründung übernommen.	X		

Nr.	Behörde/ sonstiger TöB	Inhalt der Stellungnahme	Vorschlag	wird berück- sichtigt		zur Kennt- nis
				Ja	Nein	
		Kenntnisstand kein Gefährdungspotenzial bei Beibehaltung der gewerblichen Nutzung. Weiterer Handlungsbedarf besteht bei Nutzungsänderungen, baulichen Maßnahmen oder sonstigen Eingriffen in den Untergrund, da weitere Kontaminationen auf der Fläche nicht auszuschließen sind. Anlage hierzu: Abschlussbericht BSU/U2208 v. 24.04.2010				
A 3.9	Wandsbek RA8	3.4 Angaben zum Bestand 2. Abschnitt: Der Betrieb auf dem Grundstück Wandsbeker Königsstraße 66 führte zumindest in der Vergangenheit und nach eigenen Angaben im Internet auch Dachdeckerarbeiten aus, wie RA aus früheren Verfahren bekannt ist. Bitte die Betriebsbeschreibung überprüfen und ggf. ergänzen. Eine Nutzung der nördlichen Flächen als Lagerfläche ist hier nicht bekannt, aber es gab einen Rechtsstreit mit den nördlich angrenzenden Nachbarn, eine Baugenehmigung für eine Lagerhalle wurde aufgehoben. RA8 regt an, die Bauakte, in der die Prozessakte enthalten sein müsste, beizuziehen.	Der Stellungnahme wird gefolgt. Die Beschreibung wird ergänzt	X		
A 3.10	Wandsbek RA8	4.1 Städtebauliches Konzept 1. Absatz: Von wem stammt das städtebauliche Konzept? Hier ist nach Ansicht von RA8 deutlicher herauszustellen, von wem das Konzept stammt und wie und warum es in der Abwägung Berücksichtigung findet.	Der Stellungnahme wird gefolgt Das städtebauliche Konzept wurde in Abstimmung mit der Planungsbegünstigten und dem Bezirk von einem privaten Planungsbüro erstellt. Die Beschreibung des städtebaulichen Konzepts wird ergänzt.	X		
A 3.11	Wandsbek RA8	4.2.1 Art der baulichen Nutzung 3. Absatz: Der Betrieb auf dem Grundstück Wandsbeker Königstraße 66 führt nach Kenntnis von RA8 auch Dachdeckerarbeiten aus. Ggf. anpassen, vgl. Anmerkung zu 3.4 Angaben zum Bestand. 3. Absatz: Es sollte bei den Sätzen "Die jeweiligen Immissionsrichtwerte werden in der Nachbarschaft innerhalb und außerhalb des Plangebietes eingehalten (weiteres Ziffer 4.4). Eine Wohnnutzung ist demnach ohne Einschränkungen der bestehenden Betriebsabläufe beider Betriebe im Plangebiet realisierbar,..." ergänzt werden, dass auch bei Ausdehnung des Betriebes auf dem Grundstück Wandsbeker Königstraße 66 auf die nördliche Grundstückshälfte (Anmerkung: Eine entsprechende Baugenehmigung für eine überdachte Lagerflä-	Der Stellungnahme wird gefolgt. Die Begründung wird ergänzt, die Beschreibung des Betriebs auf dem Grundstück Königstraße 66 konkretisiert.	X		

Nr.	Behörde/ sonstiger TöB	Inhalt der Stellungnahme	Vorschlag	wird berück- sichtigt		zur Kennt- nis
				Ja	Nein	
		che und einen Sichtschutz- und Lagerzaun wurde in der Vergangen- heit durch das VG HH, bestätigt durch das OVG HH, wegen eines Vertsoßes gegen den Gebietserhaltungsanspruch aufgehoben.) nicht zu unzumutbaren Beeinträchtigungen für die nördlich angrenzende Wohnnutzung (Wandsbeker Königstraße 70) führt.				
A 3.12	Wandsbek RA8	4.2.2 Maß der baulichen Nutzung Absatz 1: Der erste Satz sollte wie folgt geändert werden: "... differenzierter Grundflächenzahlen (GRZ) als Höchstmaße und durch die Festset- zung einer zulässigen Zahl der Vollgeschosse oder der Gebäudehö- he, jeweils als Höchstmaß, bestimmt." Absatz 2: Letzter Satz: Es sollte hier noch klargestellt werden, dass eine Be- bauung bei Einhaltung der GRZ für den Teilbereich MI4 den vorheri- gen Abriss der Lagerhallen erfordert. Absatz 3: Hinsichtlich des Grundstückes Wandsbeker Königstraße 66 ("MI1") sollte klargestellt werden, dass hier ausreichend Freiflächen für eine Wohnnutzung verbleiben oder aber eine ausreichende Ausnutzbarkeit des Grundstückes für eine Betriebserweiterung verbleibt. Denn die- ses Grundstück unterliegt nach Kenntnis von RA gerade nicht dem städtebaulichen Konzept, demzufolge ist hier keine Wohnbebauung vorgesehen. Absatz 10 (beginnend mit: "Die nördlich an das Plangebiet anschließende..."): Dieser Absatz sollte um zwei Absätze nach oben verschoben werden, um auszuschließen, dass das Missverständnis entstehen kann, dass sich die Ausführungen zu den Staffelgeschossen nur auf das Grund- stück Wandsbeker Königstraße 66 bezieht. Absatz 13 (beginnend mit "Das bisher unbebaute rückwärtige Baufeld im MI1..."): Der letzte Satz ist zu streichen oder jedenfalls umzuformulie- ren. Denn die Abwehr bzw. Vermeidung von Planungsschadenser- satzansprüchen ist zwar ein Aspekt, der in der Abwägung zu berück-	Der Stellungnahme wird gefolgt. Die redaktionellen Hinweise werden in die Begrün- dung eingearbeitet.	X		

Nr.	Behörde/ sonstiger TöB	Inhalt der Stellungnahme	Vorschlag	wird berück- sichtigt		zur Kennt- nis
				Ja	Nein	
		sichtigen ist, dieser Aspekt setzt sich jedoch nicht zwingend gegen- über anderen Belangen durch. Vielmehr könnte sich der Plangeber bei Vorliegen entsprechender städtebaulicher Gründe auch dazu ent- scheiden, solche Ansprüche in Kauf zu nehmen. RA8 regt ferner an, Kontakt zum Eigentümer des Grundstückes Wandsbeker Königstraße 66 aufzunehmen, um zu klären, ob die Baugenehmigung für diesen Anbau überhaupt ausgenutzt wird, wenn im Norden des Grundstü- ckes ein neues Baufeld ausgewiesen wird. Denn die Baugenehmi- gung und die Lage und Ausdehnung des Baukörpers dürfte auf einem Urteil des VG HH, bestätigt durch das OVG HH, beruhen, wonach im bisher als Wohngebiet festgesetzten nördlichen Teil dieses Grundstü- ckes eine gewerbliche Nutzung durch den ansässigen Klempner-, In- stallateur- und Dachdeckerbetrieb unzulässig ist (Verletzung des Ge- bietserhaltungsanspruch. Laut VG HH verläuft die Grenze zwischen den unterschiedlichen Nutzungsarten genau in der Mitte zwischen den Baugrenzen. Absatz 18 (beginnend mit "Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl..."): Der erste Satz sollte wie folgt geändert werden: "...durch die GRZ und die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse oder der maximalen Ge- bäudehöhe..." Absatz 19 ff.: Es müssen hier noch Ausführungen gemacht werden, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden, vgl. Wort- laut von § 17 Abs. 2 BauNVO. Hierbei sollte insbesondere auf Beein- trächtigungen von Besonnung, Belichtung und Belüftung, den Brand- schutz und Sozialabstand gemacht werden.				
A 3.13	Wandsbek RA8	4.2.2 Baugrenzen Absatz 6 (hinter der Zitierung des § 2 Nr. 7): "...des heutigen Lager- gebäudes..." - bitte das "r" ergänzen. Absatz 7: Die Baugrenzen für das straßenparallele Baufeld mit III- geschossiger Ausweisung verjüngen sich laut Planzeichnung nach Süden hin, da die vordere Baugrenze gerade in Verlängerung des nördlich anschließenden Wohngebäudes Wandsbeker Königstraße	Der Stellungnahme wird gefolgt. Die redaktionellen Hinweise werden in die Begrün- dung eingearbeitet. Die straßenparallel verlaufende Baugrenze wird im rückwärtigen Teil begradigt.	X		

Nr.	Behörde/ sonstiger TöB	Inhalt der Stellungnahme	Vorschlag	wird berück- sichtigt		zur Kennt- nis
				Ja	Nein	
		70 verläuft, während die hintere Baugrenze nach Westen hin "abknickt", um die hintere Bauflucht des Bestandsgebäudes Wandsbeker Königstraße 66 aufzunehmen. Dies sollte auch in der Begründung dargestellt werden. RA8 bittet zu prüfen, ob ein sich derart nach Süden verjüngendes Gebäude sinnvolle Grundrisse möglich macht, ggf. kann/sollte auch die vordere Baugrenze nach Westen verschwenkt werden.				
A 3.14	Wandsbek MR 01.10.2015	Begründung: 4.4 Geh- und Leitungsrechte Siehe hierzu die Ergänzungen der Verordnung § 2 unter Nr. 8 und 9.	Der Stellungnahme wird gefolgt. Die Begründung wird ergänzt.	X		
A 3.15	Wandsbek RA8	4.5.1 Lärmschutz Zu Gewerbelärm: Es ist auch eine Ausdehnung des auf dem Grundstück Wandsbeker Königstraße 66 ansässigen Betriebes nach Norden bis unmittelbar an das Nachbargrundstück Wandsbeker Königstraße 70 hin möglich. Dies sollte kurz dargestellt werden. Auch die lärmtechnische Untersuchung sollte hierauf kurz eingehen.	Der Stellungnahme wird gefolgt Die Lärmtechnische Untersuchung hat ergeben, dass die Immissionsgrenzwerte für ein Mischgebiet bei der aktuellen Nutzung deutlich unterschritten werden, sodass ausreichend Erweiterungsmöglichkeiten für den Betrieb bestehen. Mit der vorgesehenen Festsetzung eines Mischgebietes angrenzend an ein im Durchführungsplan D 408 festgesetztes Wohngebiet wird dem Grundsatz des § 50 BImSchG entsprochen	X		
A 3.16	Wandsbek RA8	4.5.1 Lärmschutz Verkehrslärm, 3. Absatz: Vgl. Anmerkung zur Planzeichnung zur mit (C) bezeichneten Linie an der Wandsbeker Königstraße.	Der Stellungnahme wird gefolgt. Die redaktionellen Hinweise werden in die Planzeichnung eingearbeitet.	X		
A 3.17	Wandsbek VS 314 28.08.2015	4.5.2 Bodenbelastungen (neuer Begründungstext) Im Plangebiet ist eine Umnutzung der Flächen von Gewerbe zu einer sensiblen Folgenutzung (Wohnbebauung mit Gartenanlagen, Spielflächen, öffentliche Grünflächen etc.) geplant. Hierbei sind in der Bauleitplanung die Belange des vorsorgenden Bodenschutzes maßgeblich. Zur Bewertung sind die Vorsorgewerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), zuletzt geändert am 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212, 248, 262), heranzuziehen. Liegen die Schadstoffgehalte deutlich über den Prüf-/ Maßnahme-werten der geplanten Nutzung, sind Maßnahmen	Der Stellungnahm wird gefolgt. Der Abschnitt des Begründungstextes wird ausgetauscht.	X		

Nr.	Behörde/ sonstiger TöB	Inhalt der Stellungnahme	Vorschlag	wird berück- sichtigt		zur Kennt- nis
				Ja	Nein	
		zur Herstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse erforderlich. Die Auswertung der Untersuchungen auf den Grundstücken Wandsbeker Königstraße 62 und 64 haben ergeben, dass im Boden Belastungen deutlich über den Vorsorgewerten und teilweise sogar über den Prüfwerten der BBodSchV für Wohngebiete/Kinderspielflächen für Gefahrenabwehr liegen. Darüber hinaus wurden im Boden Belastungen mit Arsen nachgewiesen, die erheblich über dem Prüfwert für Industrie- und Gewerbegrundstücke liegen. Das derzeit anstehende Oberflächenmaterial ist aufgrund der Schadstoffbelastung sowie seiner Beschaffenheit (Beimengungen an Bauschutt, Ziegelbruch, Metallresten etc.) für eine Freiflächennutzung (z.B. Parkanlagen, Wohn-/Nutzgärten, Spielflächen) nicht geeignet. Zur Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind unterschiedliche Flächenherrichtungsmaßnahmen erforderlich. Grundsätzlich ist sicherzustellen, dass der Oberboden für die jeweils vorgesehene Nutzung geeignet ist. Unter anderem muss eine Gefährdung durch Schadstoffe im Oberboden für den Wirkungspfad Boden-Mensch/Direktkontakt und Boden-Nutzpflanze ausgeschlossen werden. Im Bereich der geplanten Wohn-/Freiflächennutzung ist eine durchwurzelbare Bodenschicht in ausreichender Mächtigkeit mit unbelastetem Bodenmaterial herzustellen. Die Mächtigkeit der neu herzustellenden durchwurzelbaren Bodenschicht bemisst sich nach der Belastung der darunter anstehenden Böden. Auf der Grundlage der vorliegenden Erkenntnisse ist von einer erforderlichen Mächtigkeit von 1 m auszugehen, die bei Nachweis einer geringeren Belastung durch weitere Untersuchungen des Bodens nach Räumung der jeweiligen Teilflächen auch reduziert werden kann. Beim Pflanzen von Bäumen kann eine Durchwurzelung bis in den ggf. mit Restbelastungen behafteten Untergrund stattfinden. Hier ist es daher geboten, mehr als 1 m durchwurzelbare Bodenschicht aufzubringen. Die Funktion der neuen unbelasteten durchwurzelbaren Bodenschicht ist dauerhaft zu sichern. Die Sicherung ist abhängig von der Nutzung und von der Beschaffenheit des darunter liegenden Bodenmaterials. Zur Abgrenzung der Böden (neu aufgebrachtes Bodenmaterial/ggf.				

Nr.	Behörde/ sonstiger TöB	Inhalt der Stellungnahme	Vorschlag	wird berück- sichtigt		zur Kennt- nis
				Ja	Nein	
		verunreinigter Untergrund) und der verbleibenden Restbelastungen im Boden ist ggf. zusätzlich der Einbau eines Vlies/einer Grabesperre erforderlich. Bei der Herrichtung von Hausgärten und Kinderspielflächen ist sicherzustellen, dass durch Grabeaktivitäten kein belastetes Bodenmaterial an die Oberfläche gelangt. Dies kann durch eine ausreichende Mächtigkeit der neu aufgetragenen Bodenschicht sowie durch den Einbau einer Grabesperre aus Geotextil o.ä. gewährleistet werden. Bei Umgestaltung des Böschungsbereiches der Wandse ist eine Sanierung des Oberbodens des Böschungsbereiches erforderlich. Für das Grundstück Wandsbeker Königstraße 66 besteht bei weiterer gewerblicher Nutzung mit unverändertem baulichem Zustand kein Handlungsbedarf. Die Ausweisung Mischgebiet lässt jedoch auch Wohnen zu. So besteht Handlungsbedarf bei Nutzungsänderungen, baulichen Maßnahmen oder sonstigen Eingriffen in den Untergrund, da weitere Kontaminationen auf der Fläche nicht auszuschließen sind. Für den Fall einer sensibleren Nutzung sind im Rahmen des Genehmigungsverfahrens die gesunden Wohnverhältnisse durch Einhaltung der nutzungsbezogenen Prüf- und Maßnahmewerte sicherzustellen. Im Plangebiet sind für alle neu zu errichtenden Gebäude und baulichen Anlagen (Schächte, Lichtmasten etc.) passive, bauliche Sicherungsmaßnahmen zur dauerhaften Verhinderung eines Gaseintrags in die Gebäude und in bauliche Anlagen und zur Verhinderung der Akkumulation von Gasen unterhalb versiegelter Flächen vorzusehen. Für das Grundstück Wandsbeker Königstraße 64 kann alternativ durch ein Bodenluftgutachten der Nachweis der Unbedenklichkeit der Bodenluftzusammensetzung auf dem Grundstück erbracht werden. Zur Sicherstellung der Anforderungen an die sensible Folgenutzung wird das gesamte Plangebiet mit Ausnahme der Wandsbeker Königstraße und der Wandse aufgrund der Bodenbelastungen als „Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“ gekennzeichnet. Innerhalb des gekennzeichneten Bereiches sind die o.g. Anforderungen zu erfüllen. Alternativ sind Untersuchungen vorzulegen, die die				

Nr.	Behörde/ sonstiger TöB	Inhalt der Stellungnahme	Vorschlag	wird berück- sichtigt		zur Kennt- nis
				Ja	Nein	
		Eignung des Bodens für die geplante Folgenutzung belegen. Sofern diese Untersuchungen sowie eine Detailplanung der durchzuführenden Bodensanierungsmaßnahmen vorgelegt werden, können die Anforderungen zur Flächenherrichtung näher präzisiert werden. <i>Anlage: Fallbericht 2006 von BSU U 2208</i>				
A 3.18	Wandsbek RA8	4.6 Oberflächenentwässerung Gibt es ein Oberflächenentwässerungskonzept? Wenn ja: Von wem wurde es erstellt? RA8 weist darauf hin, dass dieses wohl nur verbindlich werden dürfte, wenn es Teil eines entsprechenden städtebaulichen Vertrages mit den jeweiligen Eigentümern wird. Eine gedrosselte Einleitung in die Vorflut kann jedenfalls nicht auf Grundlage von § 9 Abs. 4 HmbAbwG im Bebauungsplan festgesetzt werden (vgl. Anmerkung zur Präambel).	Der Stellungnahme wird gefolgt. Das Oberflächenentwässerungskonzept wurde von einem Ingenieurbüro berechnet, und mit den zuständigen Fachstellen abgestimmt. Es wird Teil des städtebaulichen Vertrages werden.	X		
A 3.19	Wandsbek RA8	4.8.3 Maßnahmen zum Grundwasserschutz Schutz des Wasserhaushaltes: Vgl. Anmerkung zu § 2 Nr. 20. Die Ausführungen zu drückenden Grundwasser (seitlich und von unten) auf Kellergeschosse und Tiefgaragen könnte und sollte aber unter einem Abschnitt "Kennzeichnungen" erfolgen.	Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt. Siehe A 2.5.	X		
A 4	Altlasten					
A 4.1	Wandsbek VS 314 28.08.2015	Nach Prüfung und Rücksprache mit BUE/U2 bzgl. der Planunterlagen, ergeben sich folgende Änderungs- und Ergänzungsbedarfe bzgl. der bodenschutzrechtlichen Belange: Abschließende Bewertung zu 7038-008/00 Wandsbeker Königs- traße 66-68, Flurstück 3582 Die Altlastverdachtsfläche ist als teilweise dekontaminiert und mit Handlungsbedarf bei Nutzungsänderung oder baulichen Veränderungen eingestuft. Das Grundstück ist im Gesamtbereich der ehemaligen Galvanikwerkstatt in Vollnutzung und voll versiegelt. Nach Prüfung der vorliegenden Unterlagen, Ortstermin und Gespräch mit dem Meisterbetrieb (Klempner, Installateur und Heizungsbauer) ergibt sich für die augenblickliche gewerbliche Nutzung kein Verdacht auf eine Gefährdung	Der Stellungnahme wird gefolgt. Die Begründung wird wie zu A 3.6, A 3.7, A 3. 8 und A 3.17 vorgeschlagen entsprechend angepasst	X		

Nr.	Behörde/ sonstiger TöB	Inhalt der Stellungnahme	Vorschlag	wird berück- sichtigt		zur Kennt- nis
				Ja	Nein	
		der Schutzgüter. Der B-Plan sieht eine Ausweisung als Mischgebiet vor. Die gewerbliche Nutzung ist damit gesichert und wird lt. Eigentümer fortgeführt. Prüfergebnis f. d. B-Plan: Es besteht grundsätzlich Handlungsbedarf bei Bautätigkeit und Nutzungsänderung (z.B. Wohnen). Dieser Handlungsbedarf würde anlassbezogen im Rahmen einer Baugenehmigung durch entsprechende bodenschutzrechtliche Auflagen umgesetzt werden.				
A 5	Erschließung und Feuerwehraufstellflächen					
A 5.1	Polizei Verkehrsdirektion VD 52 07.09.2015	Die BIS/VD 52 stimmt dem Entwurf davon ausgehend zu, dass die Straßenverkehrsfläche/n gem. den einschlägigen Regelwerken (PLAST, ER 3 usw.) hergestellt werden. Hinweis: Es ist dem Straßenplan nicht zweifelsfrei zu entnehmen, ob die Überhangstreifen der Senkrecht-Parkstände in ausreichendem Maße berücksichtigt wurden. Der Parkfläche von 4,35 m (L) ist ein Überhangstreifen von 75 cm Tiefe zwischen Parkstand und Gehweg hinzu zu rechnen. Bitte auch berücksichtigen, dass 3 % der öffentlichen Parkplätze barrierefrei hergestellt werden sollen (PLAST 10).	Der Stellungnahme wird gefolgt. Die vorgesehene Breite der Straßenverkehrsfläche ist dafür geeignet die Anlage von Parkständen und Gehwegen gemäß den einschlägigen Regelwerken herzustellen. Es ist vorgesehen, dass ein öffentlicher Parkplatz barrierefrei hergestellt wird.	X		
A 5.2	Feuerwehr Hamburg 21.09.2015	die Belange der Feuerwehr gründen sich auf die HBauO sowie ggf. Sonderbauvorschriften. Die eingereichten Unterlagen können in diesem Planungsstadium nicht in Hinblick auf die Belange der Feuerwehr geprüft werden. Aus diesem Grunde werden hier lediglich allgemeine Anforderungen benannt. Im Zuge von Baugenehmigungsverfahren können sich weitergehende Anforderungen ergeben. 1. Die Anforderungen an die Flächen für Rettungs- und Löscharbeiten sowie zur Sicherstellung des zweiten Rettungsweges werden durch § 5 HBauO geregelt. Auf Grundstücken gilt die Technische Baubestimmung „Richtlinie über die Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“. Für Flächen im öffentlichen Straßenraum ist die Plast 6, Abschnitt 1.5 sowie die Plast 5 anzuwenden. Diese Flächen dürfen durch den ruhenden Verkehr nicht eingeschränkt werden.	Der Stellungnahme wird gefolgt. Die städtebauliche und freiraumplanerische Konzeption berücksichtigt die Anforderungen des Brandschutzes. Für die geplanten vier Baukörper zwischen der Planstraße und der öffentlichen Grünfläche ist jeweils der Nachweis eine Aufstellfläche auf der Straße erforderlich und möglich, da eine Anordnung auf Privatgrund aufgrund der geringen Grundstückstiefe, dem verfolgten Bebauungskonzept und einer sonst eintretenden Konkurrenz mit den weiteren privaten Freiraumnutzungen nicht	X		

Nr.	Behörde/ sonstiger TöB	Inhalt der Stellungnahme	Vorschlag	wird berück- sichtigt		zur Kennt- nis
				Ja	Nein	
		2. Für die Wasserversorgung gilt in Abhängigkeit von den Gebäudeklassen: • Gebäudeklassen 1-2: Löschwassermenge gemäß DVGW W 405 in 300m Umkreis; • Gebäudeklassen 3-5: Löschwassermenge gemäß DVGW W 405 in 300m Umkreis und nächstgelegener Hydrant in maximal 150m Entfernung (Lauflänge) • Sonderbauten entsprechend § 2 Abs. 4 HBauO: Löschwassermenge gemäß DVGW W 405 bzw. entsprechender Sonderbauvorschrift in 300m Umkreis, wobei der nächstgelegene Hydrant in maximal 120m Entfernung (Lauflänge) zu Eingängen oder Zugängen zu Brandabschnitten platziert sein sollte.	vereinbar wäre.			
B-Punkte: Folgende Änderungswünsche sollten nach Auffassung von W/SL 2 erörtert werden.						
B 1	Handwerksbetrieb					
B 1.1	BWVI-WF2 08.09.2015	Die Festsetzung einer Mischgebietsausweisung, die nunmehr in der vorliegenden Planung auch für den Westbereich des Plangebiets festgesetzt wurde (entgegen der zur GrobAbstimmung noch als Wohngebiet definierten Zielsetzung) wird grundsätzlich begrüßt. Der Klempnerbetrieb, der auf Gewerbegebietsflächen gem. B-Plan Wandsbek 72 sitzt, kommt nach Aussagen der LTU aktuell mit dieser Plangebietskategorie aus. Gleichwohl benötigt auch er an diesem Standort, den er mangels geeigneter Ersatzflächen nicht verlassen kann, Entwicklungspotenziale. Dementsprechend haben wir schon zur GrobAbstimmung dargestellt, dass eine MI-Ausweisung nur in Zusammenhang mit einem erweiterten Bestandsschutz mitgetragen werden würde. Nach Aussage von SL verbleibt der Betrieb am Standort, der Vorbescheidsantrag für Wohnungsbau auf dem nördlichen Grundstück wurde zurückgenommen. Eine Sicherung des Betriebs über den einfachen Bestandsschutz sei seitens des Bezirks nicht erwünscht. Wir gehen davon aus, dass diese Haltung bereits	Der Stellungnahme wird gefolgt. Bereits heute wird der Betrieb durch die nördlich angrenzende Wohnbebauung im Bestand hinsichtlich möglicher Emissionen faktisch eingeschränkt. Die neu entstehende Wohnbebauung innerhalb eines Mischgebietes führt somit nicht zu einer zusätzlichen Einschränkung des Betriebes. Die Lärmtechnische Untersuchung hat ergeben, dass die Immissionsgrenzwerte für ein Mischgebiet bei der aktuellen Nutzung deutlich unterschritten werden, sodass ausreichend Erweiterungsmöglichkeiten für den Betrieb innerhalb eines Mischgebietes bestehen. Bei der Verbreiterung der Verkehrsfläche handelt es sich um eine Option, bis zu deren Realisierung	X		

Nr.	Behörde/ sonstiger TöB	Inhalt der Stellungnahme	Vorschlag	wird berück- sichtigt		zur Kennt- nis
				Ja	Nein	
		seitens der bezirklichen Wirtschaftsförderung mit dem Grundeigentümer kommuniziert wurde und auch evtl. Entschädigungstatbestände in die Abwägung einbezogen wurden. Des Weiteren gehen wir davon aus, dass die Inanspruchnahme von mehr als 100m² zurzeit für Ausstellungszwecke der Firma genutzte Vorgartenfläche für öffentliche Straßenverkehrsflächen kommuniziert wurde und bis zur Realisierung weiterhin vom Betrieb für diese Zwecke genutzt werden darf. Ebenso ist die GRZ von 0,6, die aufgrund der Grundstücksverkleinerung nicht mehr haltbar ist, entsprechend zu erhöhen. Die BWVI behält sich vor, den Betrieb in seiner Stellungnahme zur öffentlichen Auslegung zu unterstützen.	der Betrieb diese Flächen für seine Zwecke nutzen kann. Die zulässige GRZ wird auf 0,7 erhöht, die Baugrenzen entsprechend angepasst (siehe hierzu A 1.3) Um auch bei einer teilweisen möglichen Wohnnutzung weiterhin eine gewerbliche Nutzung im Erdgeschoss zu sichern, soll in dieser dafür städtebaulich geeigneten Lage direkt an der Wandsbeker Königstraße das Wohnen erst ab dem 1. OG zugelassen werden.			
B 1.2	Handwerkskammer Hamburg 30.09.2015	In der Wandsbeker Königsstraße 66 ist einer unserer Mitgliedsbetriebe, der Meisterbetrieb (Klempner, Installateur und Heizungsbauer) ansässig. Der Betrieb hat seinen Firmensitz bereits seit vielen Jahren am Standort und plant auch zukünftig am Standort zu verbleiben, so dass der Betrieb bei den Planungen entsprechend zu berücksichtigen und der Betriebsstandort planungsrechtlich zu sichern ist. Für den Bereich des Betriebssitzes sieht der vorliegende Planentwurf eine Mischgebietsausweisung vor. Gemäß den Ergebnissen der Lärmtechnischen Untersuchung ist eine Mischgebietsausweisung für den Verbleib des Betriebes am Standort ausreichend (S. 16/17/18). Über den einfachen Bestandsschutz hinaus, muss der Betrieb zukünftig Entwicklungsmöglichkeiten am Standort haben. Dies gilt insbesondere für die Ausweitung notwendiger An- und Ablieferungen und dem daraus resultierenden Gewerbelärm. Daher setzen wir uns dafür ein, dass dem Betrieb ein erweiterter Bestandsschutz im Sinne von § 1 Abs. 10 BauNVO (Fremdkörperfestsetzung) eingeräumt wird, damit zukünftige Entwicklungen und Erweiterungen des Betriebes am Standort möglich sind.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Da der Betrieb grundsätzlich mit einem Mischgebiet vereinbar ist und im Bestand auch die damit verbundenen Immissionswerte unterschreitet besteht kein Anlass für eine Fremdkörperfestsetzung gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO. Im Übrigen siehe B 1.1.		X	
B 1.3	Handelskammer Hamburg 02.10.2015	Mit dem Bebauungsplan-Entwurf sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen dafür geschaffen werden, an der Wandsbeker Königsstraße rund 150 Wohnungen im Geschosswohnungsbau zu errichten. Das betroffene Handelsunternehmen wird dazu seine Lagerhaltung in	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Es wird darauf hingewiesen, dass im BauGB keine „Kompensationspflicht für Gewerbeflächen“ und somit im Bebauungsplanverfahren kein regelhafter		X	

Nr.	Behörde/ sonstiger TöB	Inhalt der Stellungnahme	Vorschlag	wird berück- sichtigt		zur Kennt- nis
				Ja	Nein	
		absehbarer Zeit an diesem Standort aufgeben. Der Hauptsitz verbleibt aber am Standort und wird sogar noch erweitert. Deshalb soll das Plangebiet zukünftig als Mischgebiet festgesetzt werden. Das Vorhaben ist Teil des bezirklichen Wohnungsbauprogramms, zu dem wir im Oktober letzten Jahren ausführlich Stellung genommen hatten. Angesichts des unzureichenden Angebots an Gewerbeflächen in Hamburg und gerade auch im Bezirk Wandsbek sieht unsere Handelskammer diese Entwicklung sehr kritisch. Viele gewerbliche Unternehmen sind aufgrund ihrer Emissionen auf Standorte angewiesen, an denen das Wohnen dauerhaft ausgeschlossen bleibt. Die Entwicklung solcher Unternehmen darf nicht durch die Durchmischung von Gewerbestandorten mit Wohnnutzungen gefährdet werden. Daher dürfen nur solche Gewerbeflächen bei entsprechendem Ausgleich innerhalb des Bezirks umgewandelt werden, die für gewerbliche Unternehmen nur noch eingeschränkt geeignet sind, da sie z. B. innerhalb von Wohngebieten liegen. Dies trifft für das Plangebiet zu; hier sehen wir deshalb eine Umnutzung zu Wohnbauflächen durchaus als sinnvoll an. Durch die geplante Umwidmung des Gebietes verliert der Bezirk planerisch allerdings rund 1,9 ha gewerbliche Baufläche. Im Bezirk Wandsbek besteht ein entsprechender Bedarf an Industrie- und Gewerbeflächen. Wir erwarten deshalb, dass eine Fläche vergleichbarer Größe an anderer Stelle im Bezirk ausgewiesen wird.	„Gewerbeflächenausgleich“ vorgesehen ist. Die vorgesehene Planung ist mit den Belangen der im Plangebiet ansässigen Betriebe vereinbar. Eine bisher vorhandene Lagerhaltung aus einem zentralen Standort an einen verkehrsgünstig gelegenen Standort zu verlagern ist sowohl stadtplanerisch wie auch ökonomisch sinnvoll. Der Bezirk Wandsbek hat bereits in der Vergangenheit durch die Neufestsetzung von Gewerbeflächen (Wandsbek 75, Wandsbek 77, Jenfeld 23, Marienthal 28), wie auch die Sicherung im Gewerbeflächenbestand erhebliche Schritte im Sinne der Zielsetzung vorgenommen. Zurzeit wird zudem in Abstimmung mit dem Kreis Stormarn die Erweiterung des Gewerbegebietes südlich Merkkurring planerisch vorbereitet, um mittelfristig neue Gewerbeflächen zu entwickeln.			
B 2	Ausgleichsmaßnahmen, Eingriffe in Natur und Landschaft					
B 2.1	Wandsbek RA8	Verordnung Es fehlt in § 2 noch eine Festsetzung zu den vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen. Nach 4.8.4 der Begründung (Maßnahmen zum Schutz besonders und streng geschützter Arten) und dem Artenschutzgutachten ist der Tatbestand des § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllt. Dann erfordert § 44 Abs. 5 S. 3 BNatSchG jedoch, dass vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen auch festgesetzt werden (so ausdrücklich zu § 42 Abs. 5 S. 3 BNatSchG 2007 VGH München, Urteil vom 30.03.2010, Az. 8 N 09.1861-1868, 8 N 09.1870-1875; kritisch hierzu	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Eine Festsetzung in der Verordnung ist nicht erforderlich, wenn die Maßnahme durch einen städtebaulichen Vertrag in gleicher Weise gesichert ist.		X	

Nr.	Behörde/ sonstiger TöB	Inhalt der Stellungnahme	Vorschlag	wird berück- sichtigt		zur Kennt- nis
				Ja	Nein	
		Landmann/Rohmer, § 44 BNatSchG Rn. 50 m.w.N.). Eine Regelung in einem städtebaulichen Vertrag wie laut Begründung vorgesehen ist jedoch keine Festsetzung. Bei einer strengen Betrachtung liegt insofern bei dieser Konstellation ein Abwägungsfehler vor, der zur Unwirksamkeit des Planes führen dürfte.				
B 2.2	Arbeitsge- meinschaft Naturschutz 01.10.2015	Nichtumsetzung einer naturschutzrechtlichen Festsetzung des B-Planes Wandsbek 72: Der bisher für das B-Plangebiet geltende B-Plan Wandsbek 72 vom 15.3.2001 setzt neben der planungsrechtlichen Sicherung der gewerblichen Nutzungen auch die naturnahe Gestaltung des Wandseufers fest (§ 2 Nr. 3): „Parallel zum Nordufer der Wandse wird in einer Breite von 10 m eine Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.“ In der B-Planbegründung Kapitel 4.4, S. 6f wird weiter dazu ausgeführt: Die Festsetzung dient der Kompensation von in der Vergangenheit durch die gewerbliche Nutzung beeinträchtigten bzw. nahezu vollständig zerstörten Werte des Naturhaushaltes und soll eine generelle Verbesserung für Naturhaushalt und Landschaftsbild entlang der bedeutsamen Wandse-Landschaftsachse erzielen. Die Maßnahmenfläche begründet sich durch die Darstellungen des LAPRO und APRO (Landschaftsachse Wandse, Auenentwicklungsbereich). Auf der Maßnahmenfläche soll das technisch verbaute Ufer zu einem typischen Auenbereich renaturiert werden, um eine möglichst störungsfreie Entwicklung der für Gewässerränder und dem Gewässer typischen Flora und Fauna zu ermöglichen. Bauliche Anlagen jeglicher Art sollen in der Maßnahmenfläche unzulässig sein. Wir bemängeln, dass diese Festsetzung bis heute – 14 Jahre später – zum einen nicht umgesetzt worden ist und zum anderen nunmehr im vorliegenden B-Plan Entwurf auf den betreffenden Flächen sogar entfallen sollen, um Aspekte der Erholungsvorsorge in den Vordergrund zu stellen. Wir erwarten dementsprechend, dass sowohl das offene Ausgleichserfordernis als auch die Inhalte des LAPRO berücksichtigt werden, indem die o.g. Festsetzung im B-Plan zum Tragen kommt.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Die Herstellung des naturnahen Wandseufers wäre an eine grundsätzliche Umorganisation des Bestandsgrundstücks angewiesen gewesen, die einer baurechtlichen Genehmigung bedürftig hätte. Auf den so lange währenden Bestandsschutz weist die Begründung zu Wandsbek 72 ausdrücklich hin. Mit der Aufstellung eines neuen Planrechts für eine städtebaulich grundsätzlich andere Situation muss auch die Bedeutung und Ausgestaltung des Wandseufers neu abgewogen werden. Die Festsetzung diene ausdrücklich nicht dem Ausgleich gewerblicher Nutzungen der Vergangenheit oder Gegenwart (siehe unter Begründung Abschnitt 5 „Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft“), da der Bebauungsplan Wandsbek 72 keine weiteren nachhaltigen und erheblichen Beeinträchtigungen planerisch vorbereitete. Sie diene dagegen den Vorgaben des Landschaftsprogramms zur Entwicklung von Auenbereichen und der Aufwertung der für Wandsbek besonders bedeutsamen Wandse-Landschaftsachse. Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt, sodass u.a. auf eine Anwendung der Eingriffsregelung verzichtet werden kann. Die naturschutzfachliche Gesamtbetrachtung konstatiert dennoch, dass der Bebauungsplan gegenüber dem bisherigen Planrecht zu einer Verbesserung der Umweltqualitäten		X	

Nr.	Behörde/ sonstiger TöB	Inhalt der Stellungnahme	Vorschlag	wird berück- sichtigt		zur Kennt- nis
				Ja	Nein	
			im Plangebiet beiträgt. Ein Rückbau der bestehen- den Ufermauer und des Spundwand-Abschnittes kann aufgrund des Grundstückszuschnitts, der Ge- lände Höhen in Verbindung mit der Anbindung an die Wandsbeker Königstraße sowie an die Brücke und der städtebaulichen Ansprüche dabei nicht mehr Inhalt der Planung sein. Den Darstellungen des Landschaftsprogramms (Parkanlage und Auenentwicklungsbereich) und den Anforderungen des § 15 HmbBNatSchAG (Freihaltung von Gewässern und Uferzonen) wird mit der Festsetzung einer Parkanlage für den Ufer- bereich ausreichend entsprochen. Die Herstellung einer Wegeverbindung innerhalb dieser Parkanla- ge ist mit den übergeordneten landschaftspflegeri- schen Zielen vereinbar.			
B 2.3	Arbeitsge- meinschaft Naturschutz 01.10.2015	Berücksichtigung von WRRL-Belangen: Abgesehen von den unter 1. genannten Erfordernissen sind ebenso die Umsetzung der WRRL im B-Plan und die erforderlichen Maßnah- men zum Erreichen des guten ökologischen Zustandes bzw. guten ökologischen Potentials zu berücksichtigen. Die Wandse ist ein WRRL-Vorranggewässer, das u.a. Fischartendefizite aufweist. Somit sind auch in dieser Hinsicht aufwertende Maßnahmen im Uferbereich der Wandse (im Sinne der bereits 2001 festgesetzten) erforderlich, um z.B. geeignete Habitatbedingungen zu schaffen.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Ein Rückbau der Uferbefestigungen ist nicht mög- lich und nicht Inhalt der Planung (s.o.). Daher ist das ökologische Potenzial des Gewässerabschnitts auch an den vorhandenen Ufermauern einzustufen. Der Bebauungsplan ist mit den Zielen des Wasserhaushaltsgesetzes und des Hamburgi- schen Wassergesetzes kompatibel und steht damit nicht im Widerspruch zur Wasserrahmenrichtlinie. Das Fischartenspektrum des Gewässers ist eher durch lokale Bedingungen in anderen Flussab- schnitten wie mangelnde Durchgängigkeiten de- terminiert als durch den (trotz der Mauer und Ein- stufung der Wandse als erheblich veränderter Wasserkörper) relativ naturnahen Gewässerab- schnitt im Plangebiet. Darüber hinaus bleiben Maßnahmen der Wasserwirtschaft zur Umsetzung der Wasserrahmenrichtlinie durch den B-Plan un-		X	

Nr.	Behörde/ sonstiger TöB	Inhalt der Stellungnahme	Vorschlag	wird berück- sichtigt		zur Kennt- nis
				Ja	Nein	
			berührt.			
B 3	Oberflächenentwässerung					
B 3.1	BSW Rechtsamt 22.09.2015	Teil 2 von 3: VO-Text Neben den redaktionellen Anmerkungen im anliegenden Text, wird noch auf Folgendes hingewiesen: Wo finden sich die Rechtsgrundlagen für die Festsetzungen in § 2 Nr. 20 Sätze 1 und 3?	Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt. Der 1. Satz des § 2 Nr. 20 wird gestrichen. Dies wird im städtebaulichen Vertrag geregelt. Rechtsgrundlage der verbleibenden Festsetzungen in § 2 Nr. 20 Sätze 2 und 3 ist § 1a Absatz 6 Satz 7. Buchstabe a) BauGB. Bei Absenkung des vegetationsverfügbaren Grund- bzw. Stauwassers sind negative Wechselwirkungen insbesondere zu Pflanzen (hier: Baumbestand) zu befürchten; dem wird mit den getroffenen baulich-technischen Maßnahmen entgegengewirkt. Damit wird auch dem Gebot zur Eingriffsminderung entsprochen.	X	X	
B 3.2	BUE IB 42 29.09.2015	Begründung: 4.6 Oberflächenentwässerung Für die Ableitung des auf den Grundstücken anfallenden Schmutzwassers muss ein öffentliches Schmutzwassersiel in der Planstraße hergestellt werden. Die vorgesehene Ableitung des Niederschlagswassers von den Grundstücken geht aus rechtlichen Erwägungen heraus nur über Gewässer zweiter Ordnung, weil nur dadurch die ordnungsgemäße Ableitung des Niederschlagswassers der einzelnen Grundstücke auf Dauer sichergestellt ist. Der dauerhafte Betrieb und die Unterhaltung der Entwässerungsanlagen nach dem vorliegenden Entwässerungskonzept ist nur sichergestellt, wenn diese unter den Rechtsbereich des Hamburgischen Wassergesetz (HWaG) fallen.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Die privaten Entwässerungsanlagen dienen der Entwässerung von Grundstücken eines Eigentümers, so dass ein Gewässer 2. Ordnung zur Sicherung der Entwässerung nicht erforderlich ist. Ein Schmutzwassersiel wird in die zukünftig öffentliche Straße verlegt. Es wird auch eine Straßenentwässerungsanlage für die Entwässerung der öffentlichen Straße hergestellt. Noch zu klären ist, welcher Flächenanteil an das Mischwassersiel in der Wandsbeker Königstraße und welcher Anteil evtl. an das Gewässer Wandse (mit/ohne Vorreinigung) anzuschließen ist. Im Übrigen wird keine offene Gräben auf dem zu erschließenden Gelände geben, ausschließlich Verrohrungen		X	
B 4	Erschließung					
B 4.1	Wandsbek MR 01.10.2015	In § 2 Nr. 8 ist zu ergänzen, dass die Unterhaltung und Verkehrssicherungspflicht beim Eigentümer liegen.	Im Arbeitskreis ist zu erörtern, ob es hierfür eine Rechtsgrundlage gibt, oder dieses über einen städtebaulichen Vertrag abgesichert wird.			

Nr.	Behörde/ sonstiger TöB	Inhalt der Stellungnahme	Vorschlag	wird berück- sichtigt		zur Kennt- nis
				Ja	Nein	
B 4.2	BWVI 30.09.2015	Die vorgesehenen Um- und Neunutzungen (Wohnbebauung für ca. 150 WE, Beibehaltung des Hauptsitzes eines Handelsunternehmens) im B-Planentwurf Wandsbek 81 haben auf die umliegenden Hauptverkehrsstraßen verkehrlich nur sehr untergeordnet ihre Auswirkungen aufgrund des zusätzlichen Verkehrs. Somit hat das Amt V aus seiner Zuständigkeit heraus keine Bedenken zum B-Planentwurf Wandsbek 81. Jedoch möchten wir folgende Anregungen zu den Unterlagen geben: Die gute ÖPNV- Anbindung, die S-Bahn-Station Friedrichsberg liegt fußläufig ca. 400m entfernt, könnte für eine Abminderung auf 15% der nachzuweisenden 20% Besucherparkstände für 100 Wohneinheiten herangezogen werden. Die Fahrradabstellplätze für Besucher sind nicht abzumindern. Entsprechend sind die in der dazugehörigen Straßenplanung vorgesehenen 5 Fahrradbügel nicht ausreichend. Die im Planbild dargestellte Straßenverkehrsfläche der Planstraße 1 ist im Querschnitt mit 15,50 m bemaßt. Die Straßenplanung sieht jedoch eine Breite von 17,30 m vor, wobei der südliche Gehweg mit 2,05 m Breite für eine Neuplanung eher schmal ist. Beim Geschosswohnungsbau sollten 2,50 m breite Gehwege angesetzt werden.	Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt. Die erforderlichen Fahrradstellplätze für Besucher werden auf Privatgrund nachgewiesen und im städtebaulichen Vertrag gesichert. Beidseitig der Planstraße sind Gehwege vorgesehen. Im Süden mit einer Breite von 2,25 m und im Norden mind. 2,05 m. Die damit für den Fußgängerverkehr zur Verfügung stehenden Flächen werden als ausreichend dimensioniert angesehen.		X	
B 5	Bodengas					
B 5.1	BSW LP 01.10.2015	Verordnung Sofern im Plangebiet erhöhte Bodengaskonzentrationen messtechnisch nachgewiesen worden sind, wird empfohlen folgende Festsetzung in die VO aufzunehmen: "Im Plangebiet sind bauliche Gassicherungsmaßnahmen vorzusehen, die sowohl Gasansammlungen unter den baulichen Anlagen und den befestigten Flächen als auch Gaseintritte in die baulichen Anlagen verhindern."	Die Stellungnahme wird bis zum Arbeitskreis I mit den verantwortlichen Dienststellen (BUE U 23/ U 25) rückgekoppelt. Bisher sind keine Bodengasvorkommen bekannt. Eine entsprechende Festsetzung in der Verordnung wäre daher nicht erforderlich.			
C-Punkte: Die nachfolgenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen.						

Nr.	Behörde/ sonstiger TöB	Inhalt der Stellungnahme	Vorschlag	wird berück- sichtigt		zur Kennt- nis
				Ja	Nein	
C 1	FB 62 02.09.2015	Aus beitragsrechtlicher Sicht bestehen gegen den Planentwurf keine Bedenken.				X
C 2	HHA 02.09.2015	Die Belange der U-Bahn sind nicht betroffen.				X
C3	HVV 03.09.2015	Mit den Ausweisungen der o.g. Planung sind wir einverstanden.				X
C 4	Stadtreini- gung Ham- burg 07.09.2015	Die Stadtreinigung Hamburg (SRH) stimmt dem geplanten Bebauungsplan-Entwurf Wandsbek 81 zu. Die betrieblichen Belange der Stadtreinigung für die Müllabfuhr und Straßenreinigung müssen gewahrt bleiben. Die Ein- und Ausfahrten sowie Kurvenradien sind gemäß PLAST auszuführen. Der Fahrbahnunterbau muss auf die Belastungen der Transport- /Sammelfahrzeuge (Gesamtlast 26 t bzw. Einzelachslast 12 t) abgestellt sein, und die Fahrbahn eine Breite von 3,50 m sowie eine Durch- fahrtshöhe von 4,0 m erhalten.				X
C 5	Hamburg Wasser 10.09.2015	gegen den o.g. Bebauungsplanentwurf werden seitens der Hamburger Wasserwerke GmbH und Hamburger Stadtentwässerung AöR keine Einwendun- gen erhoben.				X
C 5.1	HWW:	Gemäß übersandter Auszüge aus unseren Bestandsplänen sind Teilbereiche der gekennzeichneten Fläche von uns berohrt. Wir bitten Sie, unsere bestehenden Anlagen bei Ihrer Planung zu berücksichtigen, damit kostspielige Leitungsumlegungen vermieden werden. Des Weite- ren machen wir darauf aufmerksam, dass eine weitere Wasserversorgung des im Plan erfassten Gebietes nur möglich ist, wenn wir rechtzeitig vor Beginn der zusätzlichen Bebauung einen formlosen Antrag auf Wasserversorgung mit näheren Angaben, aus denen sich der zu erwartende Wasserbedarf ergibt, erhalten. Zudem muss bei der Festlegung evtl. neuer Straßenquerschnitte ausreichender Raum für die Unterbringung unserer Versorgungsleitungen be- rücksichtigt werden.				X
C 5.2	HSE:	Das Plangebiet liegt im Bereich eines Mischsielsystems. In der Wandsbeker Königstraße befindet sich ein öffentliches Mischwassersiel DN 350. Die ge- plante öffentliche Stichstraße ist bisher nicht besielt. Das aus dem Plangebiet anfallende Schmutzwasser kann über die vorhandenen Vorflutersiele abgeleitet werden. Hierzu ist eine Herstellung eines neuen öffentlichen Schmutzwassersieles in der öffentlichen Stichstraße auf einer Gesamtlänge von ca. 170 m erforderlich. Die grob geschätzten Sielbaukosten liegen bei ca. 100.000,- € und sind vom Veranlasser der Baumaßnahmen zu tragen. Für die Sielarbeiten benötigen wir eine Vorlaufzeit von ca. 9 Monaten zuzüglich der Bauzeit. Für die Herstellung des Sieles ist in der geplanten östlichen Kehre der öffentlichen Stichstraße eine Geländehöhe von mindestens ca. 9 m üNN erforderlich. Die geplante Oberflächenentwässerung in die Wandse, zur Entlastung des Mischwassersielnetzes in der Wandsbeker Königstraße, entsprechend Punkt 4.6 der Begründung wird seitens der HSE begrüßt.				X
C 6	50hertz 10.09.2015	nach Prüfung Ihrer Unterlagen teilen wir Ihnen mit, dass sich im o.g. Plangebiet derzeit keine von der 50Hertz Transmission GmbH betriebenen Übertra- gungsanlagen (u. a. Umspannwerke, Hochspannungsfreileitungen und Informationsanlagen) befinden oder in nächster Zeit geplant sind. Wir haben aus energiewirtschaftlicher Sicht zu dem genannten Vorhaben keine Einwände. Wird das Vorhaben geändert oder nicht innerhalb von zwei Jahren begonnen, ist es erneut zur Prüfung und Stellungnahme einzureichen.				X
C 7	BUE IB 2 29.09.2015	IB 2 hat keine Anmerkungen zum Verfahren.				X

Nr.	Behörde/ sonstiger TöB	Inhalt der Stellungnahme	Vorschlag	wird berück- sichtigt		zur Kennt- nis
				Ja	Nein	
C 8	LIG 30.09.2015	der LIG stimmt Zielen und Inhalt des B-Plan Entwurfs zu und hat nur folgende Anmerkungen: Es ist vorgesehen, das Flurstück 3713 einschließlich der tlw. neuen Straßenverkehrsfläche (Planstraße 1) an den Investor zu veräußern. Im Rahmen des mit ihm abzuschließenden Erschließungsvertrages muss dann geregelt werden, dass sie kosten-, lasten- und nutzungsfrei an die FHH rückübereignet wird. Die öffentliche Grünfläche (Parkanlage, FHH) muss vom Investor erworben und in das Verwaltungsvermögen des Bedarfsträgers überwiesen werden; der voraussichtliche Kaufpreis beträgt etwa 332.000, EUR. Insofern muss dafür Sorge getragen werden, dass die dafür erforderlichen Mittel bereitgestellt werden. Das Formblatt „Kostenangaben“ ist beigelegt.				X
C 9	Vattenfall 01.10.2015	Unsere Fernwärmeleitungen sind in beiden Bebauungsplänen nicht direkt betroffen. Da zwischen diesen beiden Bebauungsplänen Fernwärmeleitungen verlaufen, schicke ich Ihnen unseren Fernwärmeleitungsplan zur Information zu. Dieser gilt nicht als Leitungsauskunft. Da sich in diesem Bereich Fernwärmeleitungen befinden, beachten Sie bitte, dass Aufgrabungen und Arbeiten im Bereich von Fernwärmeleitungen mit besonderer Rücksicht auszuführen sind. Bei Aufgrabungen parallel zu Fernwärmeleitungen in Betonkanälen darf ein lichter Abstand von 0,80 m, bei ihrer Kreuzung ein lichter Abstand von 0,20 m nicht unterschritten werden. Bei Aufgrabungen im Bereich von Kunststoffmantelrohr – Fernwärmeleitungen (KMR) ist jeweils ein lichter Abstand von 0,50 m gefordert, da besonders hier der rohrumhüllende Boden zur Abstützung des Bettungsdruckes und zum Erhalt ihrer Lage notwendig ist. Des Weiteren möchten wir darauf hinweisen, dass sich in unseren Fernwärmetrassen auch 400V-Steuerkabel befinden. Beachten Sie bitte auch mögliche Querverbindungen dieser zu Schaltkästen, Schächten und Gebäuden. Jede Beschädigung von Fernwärmeanlagenteilen ist umgehend der Vattenfall Wärme Hamburg GmbH zu melden. Den zur Zeit aktuellen Fernwärmeleitungsbestand entnehmen Sie bitte dem beigelegten Fernwärme Übersichtsplan. Der Übersichtsplan gilt nicht als Leitungsauskunft. Werden für die weitere Planung detaillierte Pläne erforderlich, sind die Revisionszeichnungen bei der Planstelle des Fernwärmebetreibers (waerme.dokumentation.hamburg@vattenfall.de) anzufordern. Anlage Leitungsauskunft				X
C .10	LKA Fst32 08.10.2015	Die vorrangigen Ziele einer kriminalpräventiven Quartiersgestaltung sind die Minimierung von baulich verursachten Ordnungsstörungen und Kriminalität (Tatgelegenheitsstrukturen) sowie die Vermeidung von angstausslösenden Baustrukturen („Angsträume“). Allgemeines/Gefährdungsprognose: Gemäß des vorliegenden Zieles der Planung, ist es beabsichtigt in der ersten Bauphase die planrechtlichen Voraussetzungen für rund 150 Wohnungen entlang der Wandse zu schaffen. Aufgrund der neuen Konzeptionierung des überplanten Gebiets, können Prognosen hinsichtlich der zu erwartenden Kriminalität/Ordnungsstörungen nur anhand von Erfahrungswerten aus vergleichbaren Nutzungen und Lagen getroffen werden. Wie Untersuchungen immer wieder zeigen, ist für gleichgelagerte Nutzungen der Wohnungseinbruch das Delikt, welches das Sicherheitsgefühl der BewohnerInnen am schwersten beeinträchtigt. Die nachfolgend aufgeführten Präventionsempfehlungen sollen dazu beitragen Gelegenheitsstrukturen für Kriminalität und Ordnungsstörungen zu vermeiden und Voraussetzungen für ein gutes Sicherheitsgefühl bei den Bewohnern zu schaffen. Empfehlungen: - Die geplanten mehrgeschossigen Mehrfamilienhäuser sollten überschaubar und mit identifikationsstiftenden Eigenschaften konzipiert sein. Gefühle eines anonymen Wohnens bei den Bewohnern sollten auf keinen Fall entstehen. Begründung: Wohnanlagen mit individuellem Charakter werden besser angenommen, gerade wenn es sich um Mehrparteienwohnen handelt. In Kombination mit Möglichkeiten der Sozialkontrolle kann Verantwortlichkeit und Nachbarschaftlichkeit entstehen und Verwahrlosungstendenzen und Kriminalität vorgebeugt werden. - Die Gebäudeanordnung sollte übersichtlich gestaltet, die Fassadenführung ebenso konturiert sein und Sichtbeziehungen als Grundlage einer lebendigen Sozialkontrolle zulassen. Verwinkelte Bereiche oder Nischen sollten vermieden werden. Das gilt insbesondere für die Eingangszonen.				X

Nr.	Behörde/ sonstiger TöB	Inhalt der Stellungnahme	Vorschlag	wird berück- sichtigt		zur Kennt- nis
				Ja	Nein	
		Begründung: Nicht oder nur schwer einsehbare Gebäude- und Fassadenbereiche senken die Entdeckungswahrscheinlichkeit und fördern so das Risiko von unerwünschten oder kriminellen Verhalten und können Unsicherheitsgefühle auslösen („Angsträume“). - Die Zuwegung sowie die in der Anlage befindlichen Verbindungswege sollten so konzipiert sein, das ein einfaches und schnelles Orientieren insbesondere für Besucher und Rettungskräfte möglich ist. Zumindest muss gewährleistet sein, dass Besucher oder Rettungskräfte die Adressen ohne Umwege finden können. Begründung: Desorientierte BesucherInnen werden eher als Opfer wahrgenommen, Orientierungsprobleme für Hilfskräfte kosten wertvolle Zeit. - Die für die Anlage vorgesehene Grünflächengestaltung sollte durch eine strategische Baum- und Strauchbepflanzung Übersichtlichkeit und Einsehbarkeit ermöglichen. Die in der Planung als Sichtschutz vorgesehenen Terrassen-/Gartenbegrünungen dürften dem entgegenstehen. Es wird daher empfohlen ein angepasstes bzw. ausgleichendes Beleuchtungskonzept zu entwickeln sowie auf eine intensive Pflege zu achten. Begründung: Versteckmöglichkeiten für potentielle Straftäter (z.B. Einbruchkriminalität), sollten nicht entstehen. - Bei der Ausrichtung der Balkone ist darauf zu achten, diese in unmittelbarer Ruf- und Sichtnähe zu eventuell noch vorgesehenen Spielflächen und bei guter Einsehbarkeit und gefahrloser Erreichbarkeit einzuplanen. Begründung: Die Beaufsichtigung der Kinder ist so unaufwändig jederzeit möglich; Sozialkontrolle erhöht das Entdeckungsrisiko für mögliche Straftaten; Hilfe kann nötigenfalls schnell geleistet werden. - Müllplätze bzw. Wertstoffsammelplätze sollten gut einsehbar für die Allgemeinheit/AnwohnerInnen eingeplant werden. - Das gilt ebenfalls für die Fahrradabstellplätze, die darüber hinaus gebäudenah und leicht zu handhaben konzipiert sein sollten. Begründung: Sozialkontrolle erhöht das Entdeckungsrisiko für Diebstähle und Verschmutzungen. Dabei entscheidet die Praktikabilität über die Nutzungsfrequenz der geplanten Anlagen. - Geplante Tiefgaragen sollten möglichst hell und überschaubar konzipiert sein, das gilt insbesondere für die Ein- und Ausfahrten. Verwinkelte Wegeführungen oder eine unübersichtliche Stellplatzanordnung sollten vermieden werden. Die Beleuchtung sollte zu jeder Tageszeit eine optimale Ausleuchtung des Raumes ermöglichen. Um Eigentumsdelikten vorzubeugen, empfiehlt es sich eine eindeutige Fluchtwegsregelung unter Berücksichtigung von einbruchhemmenden Aspekten, wie Selbstverriegelungstechnik, zu konzipieren. Begründung: Tiefgaragen können durch die unterirdische Anlage Angstgefühle auslösen. Auf das Sicherheitsempfinden der NutzerInnen sollte bereits bei der Planung Rücksicht genommen. Potentielle Einbruchtäter nutzen darüber hinaus die unüberwachte Situation um risikolose Diebstähle zu begehen. - Fenster und Türen der geplanten Wohnungen sollten, zumindest in Erdgeschosslagen, gegen Einbruch geschützt sein. Bei den verwendeten einbruchhemmenden Elementen sollte es sich um gem. DIN EN 1627 zertifizierte Produkte handeln, wir empfehlen die Widerstandsklasse RC 2/2N, als ausreichend gegen sog. Gelegenheits Täter. Begründung: Einbruchdiebstähle sowohl in private als auch in gewerblich genutzte Räume führen bei den Bewohnern/Nutzern zu einer massiven Störung des Sicherheitsgefühls und beeinträchtigen so die Lebensqualität erheblich, der Wohnwert sinkt. Abschließend wird angeraten, das Fachwissen der Polizei auch für die weiteren Planungen beizuziehen.				