

Bramfeld 36  
am 7.5.68

# Archiv

## I

## Eigentum der Plankammer

Der Bebauungsplan Bramfeld 36 ist auf Grund des Bundesbaugesetzes - BBauG - vom 23. Juni 1960 (Bundesgesetzblatt I Seite 341) entworfen worden. Er hat nach der Bekanntmachung vom 21. März 1967 (Amtlicher Anzeiger Seite 346) öffentlich ausgelegen.

## II

Der nach § 1 der Verordnung über die Bauleitplanung nach dem Bundesbaugesetz (3. DVO/BBauG) vom 24. Mai 1961 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 173) als Flächennutzungsplan fortgehende Aufbauplan der Freien und Hansestadt Hamburg vom 16. Dezember 1960 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 463) weist das Plangebiet überwiegend als Fläche für Arbeitsstätten aus. Außerdem sind Grünflächen und Außengebiete vorgesehen. Die Bramfelder Chaussee ist als überörtliche Verkehrsverbindung hervorgehoben.

## III

Das Plangebiet wird überwiegend gewerblich genutzt. An der Wandsbeker Straße sind Lagerhäuser, Werkhallen und mehrgeschossige Bürobauten vorhanden. Das Flurstück 5061 östlich der Bannwarthstraße ist unbebaut; es gehört zum Gewerbegebiet westlich der Straße.

Im Rahmen der städtebaulichen Entwicklung soll das Gebiet an der Wandsbeker Straße eine Verdichtung erfahren. Der festgestellte Bebauungsplan Bramfeld 8 vom 29. September 1964 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 220) soll nunmehr durch den Bebauungsplan Bramfeld 36 geändert werden. Der Bebauungsplan sieht in den Gebieten, die mit einer Geschosflächenzahl von 1,5 ausgewiesen waren, eine neue Ausweisung unter Vergrößerung der überbaubaren Flächen mit einer Geschosflächenzahl von 2,0 vor. Analog ist für die anschließende Bebauung ebenfalls eine den Grundstücken entsprechende Nutzungserhöhung vorgesehen. Für das Baugebiet der geschlossenen Bauweise werden Baulinien angeordnet, während das Baugebiet der offenen Bauweise durch Baugrenzen umschlossen wird. Ausnahme hiervon bildet die Ausweisung auf den Flurstücken 2136 und 4352, wo aus der geschlossenen neugeschossigen Bauweise eine niedrigere Bauweise sich anschließt und deren Begrenzung städtebauliche Festlegungen nicht erfordert.

Die im Aufbauplan ausgewiesenen Grünflächen und Außengebiete sind in Form des unbebaubaren Flurstücks 5061 im Gewerbegebiet in den Bebauungsplan übernommen worden, das jedoch für die Bemessung der Bebaubarkeit der Flurstücke 2136, 2134, 2133 sowie 4352 in Ansatz gebracht wird. Das Flurstück 5061 soll begrünt werden und dient der Abschirmung des Gewerbegebiets gegenüber dem Wohngebiet.

Die das Plangebiet im Nordwesten berührende Bramfelder Chaussee ist als Bundesstraße 434 nach den Waldörfern und Schleswig-Holstein einer starken Verkehrsbelastung ausgesetzt. Dementsprechend sollen

auch die Wandsbeker Straße, die als Zubringer für die B 434 (Bramfelder Chaussee) und die südlich des Plangebiets vorgesehene Autobahn-Walddörferlinie dienen wird, sowie die Hallesdorfer Straße als Teilstück einer Hauptverkehrsstraße für die Erschließung des Raumes von Bramfeld südöstlich der B 434 verbreitert werden.

#### IV

Das Plangebiet ist etwa 200 800 qm groß. Hiervon werden für Straßen etwa 15 100 qm (davon neu etwa 4 500 qm) benötigt.

Bei der Verwirklichung des Plans müssen die neu für Straßen ausgewiesenen Flächen noch durch die Freie und Hansestadt Hamburg erworben werden; sie sind unbebaut.

Weitere Kosten werden durch den Straßenbau entstehen.

#### V

Die Grundstücke können nach den Vorschriften des Fünften Teils des Bundesbaugesetzes enteignet werden. Nicht überbaubare Grundstücke oder Grundstücksteile, die als Freiflächen anderen Baugrundstücken zu dienen bestimmt sind, sollen diesen Grundstücken zugeordnet werden (siehe das im Plan vorgesehene Bodenordnungsgebiet). Soweit eine Regelung durch private Rechtsgeschäfte nicht zu erwarten ist, sollen zweckmäßig gestaltete Grundstücke im Wege der Bodenordnung nach dem Vierten Teil des Bundesbaugesetzes gebildet werden.

**Begründung  
zur Änderung des  
Bebauungsplans Bramfeld 36**

<b>1</b>	<b>Grundlage und Verfahrensablauf</b>	<b>2</b>
<b>2</b>	<b>Anlass und Ziele der Planung</b>	<b>2</b>
<b>3</b>	<b>Planerische Rahmenbedingungen</b>	<b>4</b>
3.1	Rechtlich beachtliche Tatbestände	4
3.1.1	Flächennutzungsplan	4
3.1.2	Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutzprogramm	4
3.2	Andere rechtlich beachtliche Tatbestände	4
3.2.1	Bestehende Bebauungspläne	4
3.2.2	Baumschutz	5
3.2.3	Kampfmittelverdachtsflächen	5
3.3	Andere planerisch beachtliche Tatbestände	5
3.3.1	System der zentralen Standorte (Flächennutzungsplan der Freien und Hansestadt Hamburg, 1997)	5
3.3.2	„Räumliches Leitbild Metropole Hamburg – Wachsende Stadt“	6
3.3.2.1	Gewerbeentwicklung	6
3.3.2.2	Einzelhandelsentwicklung	7
3.3.3	Leitlinien für den Einzelhandel im Rahmen der Hamburger Stadtentwicklungspolitik	7
3.3.4	Ortskerngutachten Bramfeld	8
3.3.5	Informationen aus dem Fachinformationssystem Bodenschutz / Altlasten	9
3.4	Angaben zum Bestand	9
3.4.1	Lage des Plangebietes	9
3.4.2	Gegenwärtige Nutzung	9
3.4.3	Ver- und Entsorgung	9
<b>4</b>	<b>Umweltprüfung</b>	<b>9</b>
<b>5</b>	<b>Planinhalt und Abwägung</b>	<b>10</b>
5.1	Einschränkung der Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen	10
5.2	Altlasten	12
<b>6</b>	<b>Beeinträchtigung von Natur und Landschaft</b>	<b>13</b>
<b>7</b>	<b>Flächenangaben</b>	<b>13</b>

## **1 Grundlage und Verfahrensablauf**

Grundlage für die Änderung des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (Bundesgesetzblatt I Seite 2415), zuletzt geändert am 24. Dezember 2008 (BGBl. I S. 3018, 3081).

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss W 7/07 vom 17.09.2007 (Amtlicher Anzeiger Seite 2202) eingeleitet und im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. Es wurde eine frühzeitige öffentliche Unterrichtung der Öffentlichkeit mit Erörterung durchgeführt. Die öffentliche Auslegung des Plans hat nach der Bekanntmachung am 13. Juni 2008 im Amtlichen Anzeiger Nr. 46, S. 1200 vom 25. Juni bis zum 6. August 2008 stattgefunden.

Eine Planzeichnung erübrigt sich, da ausschließlich textliche Regelungen getroffen werden, deren Bezug zur Gebietsabgrenzung aus der „Anlage zur Verordnung zur Änderung der Verordnung über den Bebauungsplan Bramfeld 36“ hervorgeht.

## **2 Anlass und Ziele der Planung**

Mit der Änderung des Bebauungsplans Bramfeld 36 werden neue Regelungen zur Einzelhandelsentwicklung in den Gewerbegebieten getroffen, damit die als Gewerbegebiet ausgewiesenen Flächen für das produzierende Gewerbe beziehungsweise für gewerbegebiets-typische Nutzungen verfügbar bleiben und die in der Umgebung liegenden Zentren in ihrem Bestand und in ihrer Entwicklung gesichert werden.

Anlass für die Änderung ist das in den letzten Jahren zunehmende Eindringen von Einzelhandelsnutzungen in Gewerbegebiete. Auf Grund veränderter Standortkriterien gewinnen insbesondere nicht zentrenintegrierte, verkehrsorientierte Lagen an Bedeutung. Bevorzugt in Gewerbegebieten ist infolgedessen ein Verdrängungsprozess von gewerblichen Nutzungen durch Einzelhandelsnutzungen insbesondere durch Lebensmitteldiscounter festzustellen.

Diese Entwicklung führt zum sukzessiven Verlust der knappen gewerblichen Bauflächen in innerstädtischen Lagen Hamburgs und zu einer Verschiebung des Bodenpreisgefüges. Da die Bodenpreise für Gewerbegebiete um etwa 50 % unter den Preisen für Wohnbauflächen und teilweise um 70 % bis 90 % unter denen für Kerngebiete, aber auch um 50 % bis 70 % unter denen für Sondergebiete für Läden liegen, sind Gewerbegebiete für den Einzelhandel hoch attraktiv, zumal zunehmend selbst auf kurzer Entfernung mit Kraftfahrzeugen eingekauft wird und in Gewerbegebieten regelmäßig ausreichend Stellplätze angeboten bzw. tatsächlich gebaut werden dürfen.

Wegen der höheren Flächenproduktivität des Einzelhandels erhöhen sich bei einem entsprechenden Wettbewerb tendenziell die Bodenpreise in Gewerbegebieten. 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. Hier sind vor allem die Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten, zu denen auch die Lebensmittelmärkte und Discounter gehören, aber auch Ansiedlungsvorhaben wie z. B. Bau- und Möbelmärkte von Bedeutung, die insbesondere durch die sogenannten Nebensortimente den gewachsenen Zentren Kaufkraft entziehen.

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 dieser gewachsenen Zentren und dabei auch um die städtebauliche Integration neuer Einzelhandelsstrukturen in bestehende zentrale Lagen.

Diesem Bemühen um vergleichsweise komplexe Handlungsstrategien in den gewachsenen Zentren laufen die Umwandlungsprozesse von Gewerbeflächen in Einzelhandelsstandorte in verkehrsgünstigen, peripheren Lagen zuwider, schwächen damit die Funktionsfähigkeit der Zentren weiter und induzieren durch ihre Ausrichtung auf den Pkw-Kunden zusätzliche Verkehrsbelastungen. (Zu dem Mobilitätsverhalten und dem Wettbewerbselement der Erreichbarkeit auch für PKW-Kunden, vergleiche Behörde für Bau- und Verkehr, Landesplanungsamt, Leitlinien für den Einzelhandel im Rahmen der Hamburger Stadtentwicklungspolitik, 15.02.1996).

Eine Untersuchung von über 40 Bebauungsplänen im Bezirk Wandsbek mit einer Gesamtgewerbefläche von ca. 106 ha zeigt, dass ca. 30 % der Gewerbeflächen derzeit durch Einzelhandel und davon ca. 12 % durch zentrenrelevanten Einzelhandel genutzt werden. In einem Pilotprojekt des Bezirksamtes Wandsbek und der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt sind Planungsstrategien gegen diese Entwicklung erarbeitet worden. Ergebnis ist, die Nutzung des Einzelhandels in Gewerbegebieten in parallelen Bebauungsplanänderungsverfahren für die Gebiete neu zu regeln und das vorhandene Planungsrecht durch eine Umstellung auf die aktuelle Baunutzungsverordnung (BauNVO) zu aktualisieren.

Zusammenfassend werden mit dieser Planänderung folgende Ziele verfolgt:

- Sicherung der Gewerbegebiete für Gewerbebetriebe, die auf diese Festsetzung angewiesen sind (insbesondere Produktion und Handwerk) und
- Sicherung des Zentrenkonzeptes.

Der Regelungsinhalt im Rahmen des Bebauungsplanänderungsverfahrens Bramfeld 36 wird bewusst auf die Regelung der Zulässigkeit des Einzelhandels und die Umstellung auf die aktuelle BauNVO 1990 beschränkt, um eine Konzentration auf den dringenden Schutz des Gewerbegebietes zu ermöglichen.

Immissionsschutzkonflikte sind im Grundsatz bekannt. Da aber durch die Planänderung keine Verschlechterung der Situation zu erwarten ist, soll die Bewältigung des vordringlichen

Problems, der Fremdnutzung von Gewerbegebieten durch Eindringen von Einzelhandelnutzungen, vorrangig behandelt werden; Immissionsschutzkonflikte können nach Maßgabe der Erforderlichkeit und Prioritäten in späteren, geeigneten Verfahren oder Maßnahmen bewältigt werden.

Die Änderung des Bebauungsplans umfasst nur die Teilfläche, die bereits heute als Gewerbegebiet festgesetzt ist. Damit werden alle anderen festgesetzten Gebietstypen (z. B. Misch- und Kerngebiete, Wohngebiete, Sondergebiete), soweit vorhanden, nicht in die Planänderung einbezogen.

### **3 Planerische Rahmenbedingungen**

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

##### **3.1.1 Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan der Freien und Hansestadt Hamburg in der Fassung der Neubekanntmachung vom 22. Oktober 1997 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 485) stellt den gesamten Änderungsbereich als Gewerbliche Baufläche dar.

##### **3.1.2 Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutzprogramm**

Das Landschaftsprogramm der Freien und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 stellt den Änderungsbereich als Milieu „Gewerbe/ Industrie und Hafen“ dar. Das gesamte Gebiet wird als „Entwicklungsbereich Naturhaushalt“ dargestellt.

Das Arten- und Biotopschutzprogramm als Teil des Landschaftsprogramms stellt für den Änderungsbereich den Biotopentwicklungsraum „Industrie-, Gewerbe- und Hafenflächen (14a)“ dar.

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

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

Der Bebauungsplan Bramfeld 36 setzt in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung vom 1. August 1962 im Änderungsbereich für den nördlichen Bereich Flurstücke 9775 und 9776 (ehemals Flurstück 2112) an der Wandsbeker Straße ein Gewerbegebiet mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,0 in offener Bauweise fest. Zulässig sind maximal neun Vollgeschosse.

Für den Bereich Wandsbeker Straße 15 bis 27, Flurstücke 2111 und 9743 (ehemals Flurstücke 2110, 2109 und 2108) ist eine GRZ von 0,6 und eine GFZ von 1,6 sowie eine offene Bauweise festgesetzt. Es sind maximal vier Vollgeschosse zulässig.

Für den Bereich an der Ecke Wandsbeker Straße / Haldesdorfer Straße, Flurstücke 9064 (ehemals 2107 und Teile von 3518 und 2106), 9063 (ehemals Teile von 3518 und 2113), 5027 (ehemals Teil von 2106), 3831, 3851, 3342, 2114, 3504 und 3320 wird ein Gewerbe-

gebiet mit maximal neun Vollgeschossen in einer offenen Bauweise mit einer GRZ von 0,6 und einer GFZ von 2,0 zulässig. Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt 2.000 m<sup>2</sup>. Für diesen Bereich ist ein Bodenordnungsgebiet nachrichtlich übernommen worden.

Sämtliche Baufelder sind über Baugrenzen definiert.

### **3.2.2 Baumschutz**

Für die im Änderungsbereich vorhandenen Bäume und Hecken gilt die Baumschutzverordnung vom 17. September 1948 (Sammlung des bereinigten Hamburgischen Landesrechts I 791-i), zuletzt geändert am 2. Juli 1981 (HmbGVBl S. 167).

### **3.2.3 Kampfmittelverdachtsflächen**

Nach dem heutigen Kenntnisstand kann das Vorhandensein von Bombenblindgängern aus dem 2. Weltkrieg nicht ausgeschlossen werden. Bauvorhaben sind im Einzelnen beim Kampfmittelräumdienst abzufragen.

## **3.3 Andere planerisch beachtliche Tatbestände**

### **3.3.1 System der zentralen Standorte (Flächennutzungsplan der Freien und Hansestadt Hamburg, 1997)**

Grundlage für die Versorgung der Hamburger Wohnbevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen ist ein räumlich und qualitativ breitgefächertes polyzentrales System, das auf historisch gewachsenen Zentren sowie ergänzenden neu gebauten Einkaufszentren basiert. Charakteristisch für die Metropole Hamburg ist die im System der zentralen Standorte als Oberzentrum ausgewiesene City. Auf der Ebene der Flächennutzungsplanung ist dieses System eines der konstituierenden Elemente für die Stadtentwicklungsplanung, wobei die großen übergeordneten zentralen Standorte das Grundgerüst der Achsenkonzeption bilden.

Gemäß Flächennutzungsplan ist die Hamburger City das A-Zentrum mit den vielfältigsten Nutzungen und der höchsten Konzentration an Einzelhandelsfunktionen. Auf die City konzentriert sich der nationale und internationale Einkaufstourismus, daher ist sie in ihrer Bedeutung nicht einzuschränken. In der Hierarchie untergeordnet befinden sich zunächst zehn sogenannten Bezirkszentren (B1-Zentren) und acht Bezirksentlastungszentren (B2-Zentren). Weitere 12 Stadtteilzentren (C-Zentren) und 109 Nahversorgungszentren (D-Zentren) bilden die nachrangigen Zentren.

Eine unkontrollierte Ansiedlung von nicht integrierten Fachmarktzentren mit innenstadtrelevanten Sortimenten kann den innerstädtischen Einzelhandel gefährden. Schwerpunkte der Entwicklung bilden gemäß „Leitlinien für den Einzelhandel im Rahmen der Hamburger Stadtentwicklungspolitik“ neben der City überwiegend die Bezirks- und Bezirksentlastungszentren.

C-Zentren und D-Zentren 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. Größe, Vielfalt und Qualität des Warenangebotes dieser Zentren differieren erheblich und sind auf die örtlich unterschiedlichen Nachfragestrukturen abgestellt. Die Bedeutung dieser Zentren liegt insbesondere auch in der Versorgung der weniger mobilen Bevölkerungsschichten, die auf Angebote in Wohnungsnähe angewiesen sind.

Gemäß den vom Senat beschlossenen 'Einzelhandelsleitlinien' soll eine Nahversorgung auch in Streulagen und dünn besiedelten Stadtbereichen gewährleistet sein. In Ergänzung zum Zentrenkonzept kann in derartigen Fällen die Ansiedlung kleinerer Versorgungseinheiten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche zugelassen werden.

Zusätzlich zum Zentrenkonzept verfolgt der Senat das Ziel, dass auch in weniger stark besiedelten Bereichen in angemessener Entfernung die Möglichkeit besteht, die Grundbedarfe (Nahversorgung) zu decken. Es hat sich gezeigt, dass vielfach die C-Zentren und in besonderem Maße die lokalen Zentren, für heutige Anforderungen nicht genügend Fläche und Gestaltungsspielraum für notwendige Modernisierungs- und Erweiterungsinvestitionen bieten. Im Sinne einer flächendeckenden Versorgung (u. a. in Streulagen) wird die Existenz kleinerer Versorgungseinheiten für notwendig gehalten und als Ergänzung für das Zentrenkonzept unterstützt (D-Zentren).

### **3.3.2 „Räumliches Leitbild Metropole Hamburg – Wachsende Stadt“**

#### **3.3.2.1 Gewerbeentwicklung**

Neben der Entwicklung der Zentren bildet in der Diskussion im Entwurf des „Räumlichen Leitbilds“ die Stärkung des Wirtschaftsraumes einen weiteren Handlungsschwerpunkt. Mit der Entwicklung weiterer Gewerbeflächen aber auch der Bestandspflege vorhandener Gebiete soll das Ziel eines überdurchschnittlichen Wirtschafts- und Beschäftigungswachstums erreicht werden.

Für eine Prognose der Gesamtnachfrage nach gewerblichen Bauflächen für einen Zeitraum von 15 Jahren gibt es keine detaillierte und verlässliche Datengrundlage; es ist von einer Nachfrage von 50 - 60 ha / Jahr, die innerhalb bestehender Gebiete sowie durch Neuausweisung gedeckt werden soll, auszugehen. Der überwiegende Anteil des Gewerbeflächenbedarfs entfällt auf Flächen für Verlagerung, Erweiterung und Funktionsausgliederung ansässiger Betriebe. Ein höherer Bedarf an Gewerbeflächen ergibt sich unter anderem dadurch, dass die Flächenbedarfe von Unternehmen in den vergangenen Jahren wegen geänderter Betriebsabläufe gestiegen sind. Ein wesentlicher Anteil des Flächenbedarfs kann in bestehenden Strukturen durch Umnutzung, Neuvergabe, Umstrukturierung etc. gedeckt werden. Darüber hinaus wird im „Räumlichen Leitbild“ das Ziel formuliert, planungsrechtlich gesicherte städtische und private Bauflächen in einer Größenordnung von 35 - 45 ha pro Jahr zu sichern, um für künftige Nachfragen gerüstet zu sein.

Eine Analyse der Realnutzung der im Flächennutzungsplan dargestellten Gewerbeflächen hat im Bereich Wandsbek gezeigt, dass Gewerbeflächen in größerem Umfang durch ge-



mischte Nutzungen, Wohnen oder Handel belegt sind. Da eine Rückholung dieser Flächen in den wenigsten Fällen realistisch ist, ist umso mehr darauf zu achten, dass die verbleibenden, tatsächlich gewerblich genutzten Flächen effektiv und dauerhaft genutzt werden, um Abwanderungen von Unternehmen zu vermeiden. Die Freie und Hansestadt Hamburg hat Sorge zu tragen, dass die für die gewerbliche Nutzung identifizierten und im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen dem tatsächlichen vorgesehenen Nutzungszweck zugeführt und effizient ausgenutzt werden. Ziel ist es, eine sogenannte „gewerbliche Schutzzone“ einzurichten, die die Fremdnutzung von Flächen vor allem durch (zentrenrelevanten) Einzelhandel verhindert bzw. einschränkt. Formuliertes Ziel des Senats ist es, den Anschluss von Einzelhandel auf Gewerbeflächen voranzutreiben.

### **3.3.2.2 Einzelhandelsentwicklung**

Im Rahmen der Diskussion um den Entwurf des „Räumlichen Leitbilds“ sind sogenannte Steckbriefe zu den Bezirks-, Bezirksentlastungs- oder Stadtteilzentren sowie teilweise auch der Nahversorgungszentren erarbeitet worden, die eine Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche leisten.

Die Abgrenzung des Stadtteilzentrums Bramfeld (C-Zentrum) wird in dem vorliegenden Steckbrief beschrieben als straßenbegleitend entlang der Hauptverkehrsachse Bramfelder Chaussee (Begrenzung Anderheitsallee im Norden und rund 100 m über die Steilshooper Allee im Süden) mit einem Schwerpunkt zwischen dem Bramfelder Dorfplatz und der Herthastraße.

Im Zentrum sind neben einem Warenhaus (rund 6.400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) und einem ehemaligen Baumarkt (rund 3.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, zurzeit Leerstand) verschiedene einzelhandelsnahe Dienstleistungs- und Gastronomieangebote und ein Wochenmarkt in der Herthastraße vorhanden. Insgesamt weist der als Zentrum definierte Bereich eine Verkaufsfläche ca. 20.000 m<sup>2</sup> auf.

Das nächstgelegene lokale Zentrum (D-Zentrum) liegt an der Haldesdorfer Straße in einer Entfernung von ca. 500 m. Übergeordnete Zentren in der Umgebung neben dem Stadtteilzentrum Bramfeld (C-Zentrum) sind Farmsen (B2-Zentrum, rund 4 km südöstlich), „Fuhlsbüttler Straße“ (B1-Zentrum, rund 4 km südwestlich) und Poppenbüttel (AEZ) (B2-Zentrum, rund 5,5 km nördlich). Die Hamburger City (A-Zentrum) ist ca. 8 km entfernt.

### **3.3.3 Leitlinien für den Einzelhandel im Rahmen der Hamburger Stadtentwicklungspolitik**

Gemäß „Leitlinien für den Einzelhandel im Rahmen der Hamburger Stadtentwicklungspolitik“ vom 15.02.1996 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 gewerb-

lichen Nutzungen entziehen und nachteilige Auswirkungen auf die Entwicklung der zentralen Standorte bewirken.

Mit § 1 des Gesetzes zur Stärkung der Einzelhandels- und Dienstleistungszentren vom 28.12.2004 sollen „gewachsene urbane Einzelhandels- und Dienstleistungszentren“ gestärkt und entwickelt werden. Die Novellierung des Baugesetzbuches vom 21. Dezember 2006 trägt gemäß § 171f BauGB dem Ziel der Sicherung und Stärkung der Innenstädte und Stadtteilzentren Rechnung. Dazu wird die Möglichkeit für Innovationsbereiche geschaffen, die derzeit im Rahmen von integrierten städtebaulichen Rahmenplanungen zur Attraktivitätssteigerung des Bezirkszentrums Wandsbek, des Bezirksentlastungszentrums Rahlstedt, der Stadtteilzentren Bramfeld und Volksdorf intensiv zwischen Politik, Verwaltung und der lokalen Wirtschaft diskutiert werden.

### **3.3.4 Ortskerngutachten Bramfeld**

Das Zentrum Bramfeld hat sich traditionell entlang der Bramfelder Chaussee und rund um den Marktplatz an der Herthastraße entwickelt. Da die ursprünglichen Qualitäten des Zentrums unter anderem durch den anwachsenden Durchgangsverkehr in den letzten Jahren zu einer Zerschneidung des Kerns führten, hat der Planungsausschuss der Bezirksversammlung Wandsbek im Oktober 2000 die Erarbeitung einer städtebaulichen Rahmenplanung beauftragt.

Mit dem „Städtebaulichen Rahmenplan Ortskern Bramfeld“ ist ein Zielkonzept zur Entwicklung des Ortskerns vorgelegt worden, in dem zusammenfassend folgende Handlungsfelder benannt werden:

#### Bramfeld Mitte

- Attraktivere und dichtere Bebauung
- Bau einer Dorfpassage
- Nutzungsmischung mit Einkauf, Arbeit, Wohnen und Freizeit
- Umgestaltung Dorfplatz & Herthastraße

#### Treffpunkt Marktplatz

- Umgestaltung des Platzes zum Stadtteiltreffpunkt
- Neue öffentliche Randnutzung (Stadtteilhaus, Dach)
- Wochenmarkt

#### Lebensader Chaussee

- Bauliche Verdichtung und Konzentration der Einkaufsmöglichkeiten an den Knoten und im Kernbereich
- Gestaltung als Stadtstraße mit Bäumen, attraktiven Geh- und Radwegen, Parkplätzen und zusätzlichen Querungen

- Sicherung von Gewerbe und Wohnen.

Der Kernbereich zwischen Bramfelder Chaussee, Dorfplatz und Marktplatz soll zur lebendigen Mitte Bramfelds und dazu dichter und attraktiver bebaut werden. Vielfältige Einkaufsmöglichkeiten in teilweise neuen Gebäuden sollen ein unverwechselbares Image schaffen.

### **3.3.5 Informationen aus dem Fachinformationssystem Bodenschutz /**

#### **Altlasten**

Auf der Fläche des Bebauungsplans Bramfeld 36 sind im Fachinformationssystem Boden / Altlasten die Altlastverdachtsflächen (Altstandorte) Nr. 7040 – 010/00 und Nr. 7040 – 009/00 registriert (siehe auch unter 5.2 Altlasten).

### **3.4 Angaben zum Bestand**

#### **3.4.1 Lage des Plangebietes**

Das Plangebiet liegt im Bezirk Wandsbek im Stadtteil Bramfeld (Ortsteilnummer 515). Die im Bebauungsplan Bramfeld 36 als Gewerbegebiet festgesetzte Fläche befindet sich östlich der Wandsbeker Straße und nordwestlich der Haldesdorfer Straße. Die Grenzen des Plangebietes und des Änderungsbereichs sind der Anlage zur Verordnung dieses Bebauungsplans zu entnehmen.

#### **3.4.2 Gegenwärtige Nutzung**

Das Änderungsgebiet war zum Zeitpunkt der Bestandskartierung am 21.09.2006 vollständig bebaut und weist überwiegend gewerbliche Großstrukturen auf. Im Gebiet dominieren die auf den Flurstücken 9775, 9776, 9063 und 9064 befindlichen Gebäude eines Versandhandels. Auf dem Flurstück 9743 befindet sich ein Textilhandel (outlet store des Versandhandels). An der Wandsbeker Straße auf dem Flurstück 2111 befand sich zurzeit der Bestandsaufnahme eine Holzhandlung, zwischenzeitlich ist diese Nutzung eingestellt worden. Neben kleineren gewerblich genutzten Gebäuden (Flurstücke 5027, 3851 und 3342) ist auf dem Flurstück 3831 ein Wohngebäude vorhanden.

#### **3.4.3 Ver- und Entsorgung**

Innerhalb des Änderungsbereichs verläuft entlang der Wandsbeker Straße ein 110kV-Hochspannungskabel.

## **4 Umweltprüfung**

Die Änderung des Bebauungsplans führt zu keiner zusätzlichen Versiegelung von bebaubaren Grundstücksflächen oder sonstigen Eingriffen in Natur und Landschaft, so dass auch keine erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigung des Naturhaushalts im Änderungsgebiet zu erwarten ist. Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird von einer Umweltprüfung abgesehen.

## 5 Planinhalt und Abwägung

### 5.1 Einschränkung der Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen

Mit der Änderung des Bebauungsplans Bramfeld 36 soll insbesondere die bisher im Gewerbegebiet zulässige Einzelhandelsnutzung ausgeschlossen werden. Außerdem wird die bisher geltende Baunutzungsverordnung aus dem Jahre 1962 auf die BauNVO in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466, 479), umgestellt, da die Verordnung über den Bebauungsplan aus heutiger Sicht keinen ausreichenden Schutz des bestehenden Gewerbegebietes und der angrenzenden Zentren darstellt.

Aufgrund der bereits vorhandenen Einzelhandelsnutzungen wird deutlich, dass diese Flächen für verschiedene Einzelhandelsbetriebe attraktiv sind und ein Ansiedlungsdruck vorhanden ist. Dem soll durch die Planänderung entgegengewirkt werden. Unter Berücksichtigung der bestehenden Nutzungen (siehe 3.4.2) wird im einzigen Paragraphen daher folgende Nummer 3 angefügt:

„3. *Im Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe unzulässig, mit Ausnahme von Versandhandelsbetrieben und mit Versandhandelsbetrieben betrieblich und räumlich verbundenen Verkaufsstellen.*

*Ausnahmsweise zulässig sind Einzelhandel in Verbindung mit Handwerksbetrieben und verarbeitendem Gewerbe sowie Betriebe, die mit Kraftfahrzeugen, Booten, Möbeln, Teppichen und gleichermaßen flächenbeanspruchenden Artikeln einschließlich Zubehör oder mit Baustoffen, Werkzeugen, Gartengeräten oder sonstigem Bau- und Gartenbedarf handeln, diese Artikel ausstellen oder lagern.*

*Maßgebend ist die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466, 479).“*

Um eine Schwächung der Zentralitätswirkung des Ortskerns zu vermeiden, gilt es, die Einzelhandelsnutzungen zu konzentrieren und nicht weiter in die Gewerbeflächen des Bebauungsplans Bramfeld 36 eindringen zu lassen.

Durch die Festsetzung „Im Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe mit Ausnahme von Versandhandelsbetrieben und mit Versandhandelsbetrieben betrieblich und räumlich verbundenen Verkaufsstellen unzulässig“ wird sichergestellt, dass die zur Verfügung stehenden Gewerbeflächen nicht durch Einzelhandelsnutzungen, für die Flächen an anderen zentralen Standorten – z. B. den im Kapitel 3.3.2.2. genannten Stadtteilzentren – 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 an der Erreichung der im Kapitel 2. genannten Ziele. 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“

(siehe Kaptitel 3.3.1 und 3.3.3). 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.

Ein funktionaler Zusammenhang zum Ortskern Bramfeld ist aufgrund der stadträumlichen Zäsuren durch gewerbliche Großstrukturen an der Bramfelder Chaussee und die dadurch bedingte stadträumlich-funktionale Distanz zum Zentrum Bramfeld nicht erkennbar und auch planerisch nicht herzustellen. Intensive gewerbliche Nutzungen im Plangebiet und in dessen Umfeld (Bebauungspläne Bramfeld 7, Bramfeld 9 und Bramfeld 39 mit den vorhandenen Großstrukturen des Versandhandels und des ehemaligen Umspannwerks (heute Baumarkt)) unterstreichen diese Trennung.

Im Umfeld des Änderungsbereichs ist die Versorgung der ortsansässigen Bevölkerung mit Gütern des täglichen und aperiodischen Bedarfs durch ein lokales Zentrum (D-Zentrum), das sich in einer Entfernung von ca. 400 m an der Haldesdorfer Straße / Ecke Hegholt befindet, sowie durch das 1,5 km entfernte Stadtteilzentrum Bramfeld (C-Zentrum) ausreichend gesichert.

Versandhandelsbetriebe werden zugelassen, weil diese aufgrund ihrer Anforderungen an verkehrliche Infrastruktur eher in einem Gewerbegebiet als in anderen Gebieten integrationsfähig sind. Durch einen Versandhandelsbetrieb mit einer räumlich verbundenen Verkaufsstelle im Sinne einer nachrangigen Nutzung ist lediglich eine geringe örtliche Kundenanziehungskraft verbunden und somit eine zentrenbildende, städtebauliche Auswirkung nicht zu erwarten. Durch diese Verkaufsstellen werden den übrigen Gewerbebetrieben keine zusätzlichen Flächen entzogen, da hier eine mögliche Umstrukturierung der Versandhandelsflächen und der „betrieblich und räumlich verbundenen Verkaufsstellen“ sich im Wesentlichen auf bestehenden Betriebsflächen vollziehen wird. Negative städtebauliche Auswirkungen sind auch deshalb nicht zu erwarten, da eine Flächenbeschränkung für diese Verkaufsstellen durch § 11 Abs. 3 BauNVO gegeben ist.

Der „Einzelhandel in Verbindung mit Handwerksbetrieben und verarbeitendem Gewerbe“ ist 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 Handwerksbetriebe und verarbeitendes Gewerbe kann deshalb auch in Gewerbegebieten hingenommen werden.

Ausnahmsweise zulässig sind auch „Betriebe, die mit Kraftfahrzeugen, Booten, Möbeln, Teppichen und gleichermaßen flächenbeanspruchenden Artikeln einschließlich Zubehör oder mit Baustoffen, Werkzeugen, Gartengeräten und sonstigem Bau- und Gartenbedarf handeln, diese Artikel ausstellen oder lagern“, weil der Handel mit diesen sogenannten „großformatigen Gütern“ auf Grund des benötigten Flächenbedarfs in zentraler Lage schwer zu integrieren ist. Wesentliche negative Auswirkungen auf ansässige Gewerbebetriebe, wie Verdrängungseffekte, sind durch die getroffene Ausnahme nicht zu erwarten. Im Gegenteil,

es können sich sogar Synergien z. B. aus neuen Kundenströmen oder durch wirtschaftliche Kooperationen von ansässigen und neuen Betrieben ergeben.

Bei einer generellen Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen in Verbindung mit Handwerk und verarbeitendem Gewerbe und der sogenannten „großformatigen Güter“, wäre eine städtebauliche Fehlentwicklung durch Umstrukturierung und Weiterentwicklung des Änderungsgebietes in Richtung eines Einzelhandelsstandortes unaufhaltsam. Daher ist für die planungsrechtliche Beurteilung jeweils eine Einzelfallprüfung des Ausnahmegegenstandes erforderlich.

Andere städtebauliche Regelungsinhalte oder sich aus der vorhandenen Gemengelage von Wohnen und Gewerbe ergebende Konflikte im Plangebiet des Bebauungsplans sollen nach Maßgabe der städtebaulichen Erforderlichkeit und Prioritäten in späteren Planverfahren bewältigt werden, um sich in diesem Planverfahren auf den dringend notwendigen Schutz der Gewerbegebiete konzentrieren zu können.

## 5.2 Altlasten

Eine Untersuchung der Fläche des Bebauungsplans Bramfeld 36 hinsichtlich der Altlastverdachtsflächen 7040-010/00 und 7040-009/00, die nahezu das gesamte Gebiet des Bebauungsplans umfassen, liegt vor. Hierbei wurde sowohl die historische Entwicklung als auch die Bodensituation vor Ort untersucht. Das Gutachten kommt zusammenfassend zu folgenden Ergebnissen:

Die Fläche des Bebauungsplans wurde in den 1920er Jahren und vermutlich bis zum 2. Weltkrieg im Wesentlichen landwirtschaftlich genutzt. Für die 1940er Jahre sind eine Reihe von rüstungsrelevanten Aktivitäten bekannt. Später kommen weitere gewerbliche Betriebe und Produktionsstätten hinzu. Ab den 1960er Jahren ist die flächige Erschließung weitgehend abgeschlossen; später (1980er Jahre) erfolgen bauliche Verdichtungen bzw. Neubauten, zum Teil mit Bodenaushub und Rückbau von Anlagenteilen. Inzwischen ist das Gebiet überwiegend versiegelt und bebaut. Hinsichtlich möglicher Schadstoffbelastungen sind die Verdachtsbereiche bewertet und soweit erforderlich durch Bodenuntersuchungen überprüft worden.

Im Rahmen der Begutachtung wurden Bodenproben entnommen und auf relevante Schadstoffparameter untersucht. Mit Ausnahme einer Bohrung auf dem Flurstück 9063 wurden keine bedeutsamen Schadstoffkonzentrationen gemessen. Meist liegen die Messwerte im Bereich geogener Hintergrundbelastungen (hier im Vergleich die LAGA Z0 Werte) oder leicht darüber. Die Prüfwerte (Schwermetalle) der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) für die derzeitige Nutzungsform (Industrie / Gewerbe) werden in keinem Fall erreicht. Für eine Messung wurde aber eine mit polycyclischen Aromaten (PAK) stark verunreinigte Schicht in 2,2 - 2,4 m Tiefe festgestellt. Dabei handelt es sich vermutlich um eine Restkontamination aus dem Rückbau zweier 60.000 l Tanks. Diese lokale Verunreinigung erreicht einen Schadstoffanteil von 11.000 mg/kg und befindet sich in einer 20 cm starken anfälligen Bodenschicht im Bereich der ehemaligen Tanks. Die überlagernden und unterlagernden Bodenschichten sind nicht betroffen. Der Standort, der sich über die Flurstücke 9063 in der **Haldesdorfer Straße 63** und 9775 in der **Wandsbeker Straße 13a bis**

**13e** erstreckt, ist in der Anlage zur Verordnung als Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gekennzeichnet.

Für den Wirkungspfad Boden-Mensch für Industrie- und Gewerbegrundstücke ergibt sich nach den vorliegenden Messergebnissen kein Handlungsbedarf - die Werte sind niedrig, dass sogar Kriterien für Freizeit, Wohnen oder Kinderspielflächen mehrheitlich eingehalten werden. Alleinig der hohe Schadstoffgehalt erscheint hinsichtlich der Altlastenfrage bemerkenswert. Allerdings ist hier in Anbetracht der geringmächtigen Ausdehnung, der Tiefenlage und der gering wasserdurchlässigen Bodenverhältnisse - auch für den Grundwasserspfad - kein akuter Handlungsbedarf abzuleiten. Im Rahmen zukünftiger Baumaßnahmen ist eine Entsorgung dieser Verunreinigung vorzusehen.

## **6 Beeinträchtigung von Natur und Landschaft**

Der Bebauungsplan bereitet keine Eingriffe in Natur- und Landschaft vor. Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind aus der Änderung des Bebauungsplans nicht zu erwarten, da die Änderung des Bebauungsplans zu keiner zusätzlichen Versiegelung von bebaubaren Grundstücksflächen führt.

## **7 Flächenangaben**

Das Gebiet der Planänderung umfasst eine Größe von ca. 7,74 ha. Es resultieren aus der Planänderung keine Veränderungen der Flächengrößen von Gewerbeflächen oder der angrenzenden Verkehrsflächen.