

I

Der Bebauungsplan Rahlstedt 61 ist auf Grund des Bundesbaugesetzes - BBauG - vom 23. Juni 1960 (Bundesgesetzblatt I Seite 341) entworfen worden. Er hat nach der Bekanntmachung vom 21. Oktober 1969 (Amtlicher Anzeiger Seite 1349) 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 fortgeltende Aufbauplan der Freien und Hansestadt Hamburg vom 16. Dezember 1960 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 463) weist das Plangebiet überwiegend als Wohnbaugebiet aus. Entlang der Wandse sind Grünflächen und Außengebiete festgesetzt. Die Bundesbahnstrecke Hamburg - Lübeck ist als Schienenweg und der Lauf der Wandse als Wasserfläche gekennzeichnet.

III

Das Plangebiet ist überwiegend mit älteren ein- und zweigeschossigen Wohnhäusern in offener Bauweise bebaut, die teilweise Läden enthalten oder gewerblich genutzt werden. An der Südseite der Schweriner Straße sind Betriebseinrichtungen der Hamburgischen Electricitäts-Werke AG untergebracht. Ecke Schweriner Straße/Rahlstedter Straße befindet sich ein Hotel mit Gaststätte und Kegelbahn, in einem Behelfsbau ein Möbellager. Das Plangebiet wird in Nord-Süd-Richtung von der Wandse durchzogen.

Der Bebauungsplan wurde aufgestellt, um die Geschäftsentwicklung, die sich in den letzten Jahren im Bereich des Bahnhofs Rahlstedt vollzogen hat, zu ordnen und um einen weiteren Geschäftsflächenausbau zu ermöglichen. Durch diese Zielsetzung sowie durch die im westlich angrenzenden Bebauungsplan Rahlstedt 35 vom 2. Februar 1970 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 47) ausgewiesenen Gemeinbedarfsflächen wird die Möglichkeit zur Bildung eines dem Bevölkerungszuwachs

Im Stadtteil Rahlstedt entsprechenden Orts- und Einkaufszentrums geschaffen. Das reine und allgemeine Wohngebiet ist zum größten Teil dem Bestand entsprechend festgesetzt. Bei den Wohngebietsausweisungen an der Rahlstedter Straße und an der neu herzustellenden Kreuzung Schweriner Straße/Rahlstedter Straße ist mit Rücksicht auf die Lage, auf die heutige Bedeutung der Rahlstedter Straße und auf die Ausweisungen in den östlich anschließenden Plänen eine höhere Geschößzahl vorgesehen.

Nördlich und südlich der Schweriner Straße ist der heutigen Nutzung entsprechend unter Berücksichtigung der Lage zum Verkehrsmittelpunkt mehrgeschossiges Kerngebiet ausgewiesen, in dem auch Verwaltungseinrichtungen und Büros untergebracht werden sollen. Durch die Schaffung von Fußgängerzonen und die dadurch entstehenden ruhigen Bereiche können im Kerngebiet mit Ausnahme der Flurstücke 362 und 363 der Gemarkung Neu-Rahlstedt ab drittem Vollgeschoß Wohnungen zugelassen werden, wenn vor den Fenstern von Aufenthaltsräumen die Dachflächen gartenartig gestaltet werden. Im Kerngebiet für eine neugeschossige Bebauung an der Ecke Schweriner Straße/Rahlstedter Straße ist ein Neubau des hier noch vorhandenen Hotels möglich, da dies bei einer Straßenverbreiterung abgerissen werden muß. Westlich anschließend ist Kerngebiet für eine zweigeschossige Nutzung mit einer Mindestgrundstücksgröße von 6 000 qm vorgesehen, um hier einen kompakten attraktiven Baukörper am Zugang zum Einkaufszentrum zu ermöglichen. Für das gesamte Kerngebiet ist eine Dachneigung von höchstens sechs Grad festgesetzt, um bei einer massiven verdichteten Bebauung ein einheitliches und geschlossenes architektonisches Bild zu erhalten.

Östlich des Güstrower Weges ist Gewerbegebiet für die Nahversorgung vorgesehen, um das Ortszentrum hinsichtlich seiner Einrichtungen zu ergänzen. Da im Gewerbegebiet möglichst kleinere Betriebe untergebracht werden sollen, ist die Errichtung von Lagerhäusern und Lagerplätzen unzulässig. Die Werbeanlagen dürften vorwiegend auf die Werbewirkung im Bereich des Einkaufszentrums ausgerichtet sein. Mit Rücksicht hierauf, und um den Wohncharakter des Einzelhausgebiets zu wahren, ist die

Anbringung von Werbeanlagen entsprechend eingeschränkt worden. Im Kerngebiet an der Schweriner Straße sind im Erdgeschoß nur Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Vergnügungsstätten sowie sonstige Läden zulässig, um eine durchgehende Schaufensterfront für das Geschäftsgebiet zu erreichen. Die Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern im reinen Wohngebiet entspricht der jetzigen Nutzung. Das jetzt südlich der Schweriner Straße befindliche Umspannwerk der Hamburgischen Electricitäts-Werke AG. ist im Nordteil des Plangebiets neu ausgewiesen. Der Grund für die beabsichtigte Verlegung des Umspannwerks liegt einerseits in der Vergrößerung der Kapazität der Stromversorgung und zum anderen in dem Bemühen, eine Geschlossenheit innerhalb des Einkaufszentrums sicherzustellen. Im Zusammenhang mit der geplanten Verlegung des Umspannwerks ist auf den Flurstücken 577 und 382 ein Leitungsrecht zugunsten der Hamburgischen Electricitäts-Werke AG eingetragen. Entlang der Wandse ist eine im Grünen liegende Fußgängerverbindung geplant. Sie stellt den Anschluß der im südlich angrenzenden Bebauungsplan Rahlstedt 35 ausgewiesenen Parkanlagen zum Rahlstedter Jugendpark und dem im Osten liegenden Stellau-Grün her.

Der Wasserlauf der Wandse wird im nördlichen Planbereich bis zum Flurstück 374 offen geführt werden. Südlich anschließend soll die Wandse unter den neu anzulegenden Verkehrsflächen durch Verrohrung hindurchgeführt werden. Dazu ist der Bau eines etwa 110 m langen, geraden Kreuzungsbauwerks erforderlich, dessen Ausmündung etwa 14 m südlich der Schweriner Straße liegen wird. Von dieser Ausmündung an wird das Wasser wieder offen geführt, wobei die Gestaltung der Uferflächen zwischen den beiden Kerngebietsausweisungen im Einklang mit der gesamten Architektonischen Gestaltung des Ortskerns erfolgen soll. Teile der Flurstücke 591 und 369 sowie der in diesem Abschnitt liegende Teil der Schweriner Straße sind, da sie einen Eingang zum Ortskern bilden, platzartig gärtnerisch zu gestalten. Die Fußwegverbindung entlang der Wandse zur Parkanlage im südlichen Planbereich wird durch Fußgängerpassagen weitergeführt. Die im Süden des Plangebiets ausgewiesene Parkanlage findet ihre Fortsetzung in der Grünflächenfestsetzung des Bebauungs-

ans Rahlstedt 35. Die vorhandenen Bahnanlagen und Wasserflächen sind im Bebauungsplan gekennzeichnet.

ur verkehrsmäßigen Erschließung des Ortskerns wurde eine ringförmige Aufschließung vorgesehen. Die hierfür in Betracht kommenden Straßenzüge sind: Im Süden die Scharbeutzer Straße/ Rahlstedter Bahnhofstraße, im Osten die Rahlstedter Straße und im Norden eine geplante Straßenverbindung von der Rahlstedter Straße in Höhe der Schweriner Straße entlang der Wandse zur Oldenfelder Straße, wobei die Bundesbahnstrecke in Tieflage gekreuzt und im Westen Verbindung zur Bargtheider Straße (B 75) hergestellt wird. Für die Anbindung der geplanten Straße an die Rahlstedter Straße ist eine Breite von 35,0 m vorgesehen. Diese Ausdehnung ist erforderlich, um die Verkehrsströme, die sich aus dem Durchgangsverkehr der nördlichen Umgebung und aus dem Zielverkehr zum Ortskern Rahlstedt mit seinen erheblichen Links- und Rechtsabbiegern ergeben, durch Abbiegespuren in der bestmöglichen Weise leiten zu können. Nach Norden besteht die Abbiegemöglichkeit zur Parchimer Straße und zum Güstrower Weg. Südwestlich der neuen Straßenkreuzung Schweriner Straße/Rahlstedter Straße mündet in die Rahlstedter Straße eine Erschließungsstraße, die ihre Fortsetzung im Bebauungsplan Rahlstedt 35 findet und durch die neue Verbindung von der Amtsstraße zur Rahlstedter Straße hergestellt wird.

Die neue Straßenverbindung von der Rahlstedter Straße zur Amtsstraße sowie die nördlich der Schweriner Straße südlich der Hochgarage vorgesehene Erschließungsstraße sind geplant, um in dem intensiv ladengenutzten Gebiet fahrverkehrsfreie, nur dem Fußgänger vorbehaltene Zonen zu schaffen. Die Schweriner Straße ist als solche fahrverkehrsfreie Fußgängerzone vorgesehen. Für den Schmahlsweg wird eine Breite von 8,50 m und im Süden zur Vermeidung einer weiteren Einmündung der Abschluß durch eine Mauer vorgesehen. Zur Schweriner Straße bleibt die alte Trasse des Schmahlsweges für den Fußgängerverkehr als Durchgang erhalten. Der derzeitige Bahnübergang für den Fahrverkehr an der Rahlstedter Bahnhofstraße - Oldenfelder Straße muß geschlossen werden, um die Konzeption der Fußgängerstraßen verwirklichen zu können. Der vor kurzem fertiggestellte Ausbau der Rahlstedter

Straße muß an den Einmündungen der neuen Straßenverbindung von der Fahlstedter Straße zur Amtsstraße und der neuen nach Norden führenden Straßentrasse den neuen Planungen angepaßt werden. Zur Erschließung der Grundstücke nördlich der Schweriner Straße wurde eine neue Straße ausgewiesen. Der Güstrower Weg muß auf Grund der Gewerbegebietsausweisung und der geplanten Hochgarage verbreitert werden; im Norden ist wegen der gewerblichen Nutzung eine Umfahrtskehre erforderlich. Da der nördliche Raum Rahlstedts bis zum Eichberg seine Anbindung an den Ortskern über die Parchimer Straße findet, ist für diese eine Breite von 12,0 m festgesetzt. Am Rande des Einkaufszentrums sind an den hauptsächlichlichen Zufahrtsstraßen Stellplatzanlagen vorgesehen und am Güstrower Weg eine Hochgarage.

Die ausgewiesene Hochgarage dient zur Erfüllung der Verpflichtungen nach der Verordnung über Garagen und Einstellplätze (Reichsgaragenordnung -RGaO-) vom 17. Februar 1939 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts II 21302 k) für die Grundstücke innerhalb des Plangebiets und für den Bereich des westlich angrenzenden Bebauungsplans Rahlstedt 35, auf denen die Schaffung von Stellplätzen oder Garagen nicht möglich ist, sowie für den Besucherverkehr des Ortszentrums. Deshalb ist für die Hochgarage die im Plan ausgewiesene Fläche und eine Mindestgrundstücksgröße von 4 000 qm erforderlich. Für den Parkbedarf im Kern des Einkaufszentrums sind öffentliche Parkplätze an der neuen Verbindungsstraße Rahlstedter Straße/Amtsstraße vorgesehen.

Außerdem ist die Anlage von Stellplätzen im Innern des Hofes der Kerngebietsbebauung südlich der Schweriner Straße vorgesehen. Dieser Hof dient gleichzeitig zur Belieferung der anliegenden Grundstücke. Die Zufahrt erfolgt über eine Durchfahrt von der neuen Verbindungsstraße; die Durchfahrt kann in ihrer Lage nach einer Grundstücksneubildung geringfügig nach Westen verschoben werden. Die Fronten zur geplanten Verbindungsstraße südlich der Schweriner Straße sollen durch Läden und Geschäftsräume genutzt werden, wobei eine Verbindung über neue Fußwege in Form von Ladenpassagen zur Schweriner Straße hergestellt wird. Um einen flüssigen Verkehrsablauf sicherzustellen, sind an der Rahlstedter Straße, im Bereich der neuen Straßenkreuzung Schweriner Straße/Rahlstedter Straße, im Einmündungsbereich der

geplanten Umgehungsstraße und der südlichen Erschließungsstraße sowie auf der Westseite der geplanten Umgehungsstraße Gehwegüberfahrten ausgeschlossen.

auf dem Flurstück 632 an der Bruhnsallee ist ein Geh- und Fahrrecht für die Erschließung der Grundstücke eingetragen, für die Gehwegüberfahrten an der Rahlstedter Straße und an der geplanten Verbindungsstraße ausgeschlossen sind. Mit dem vorgesehenen Geh- und Fahrrecht auf dem Flurstück 626 an der geplanten südlichen Erschließungsstraße soll eine Zufahrt für die Flurstücke des Kerngebiets geschaffen werden, für die eine Gemeinschaftsanlage im Blockinnern vorgesehen ist.

IV

Das Plangebiet ist etwa 87 600 qm groß. Hiervon werden für Straßen etwa 30 200 qm (davon neu etwa 21 700 qm), für neue Grünflächen etwa 7 500 qm, für ein neues Umspannwerk etwa 3 500 qm, für Bahnanlagen etwa 1 100 qm und für Wasserflächen etwa 1 100 qm benötigt.

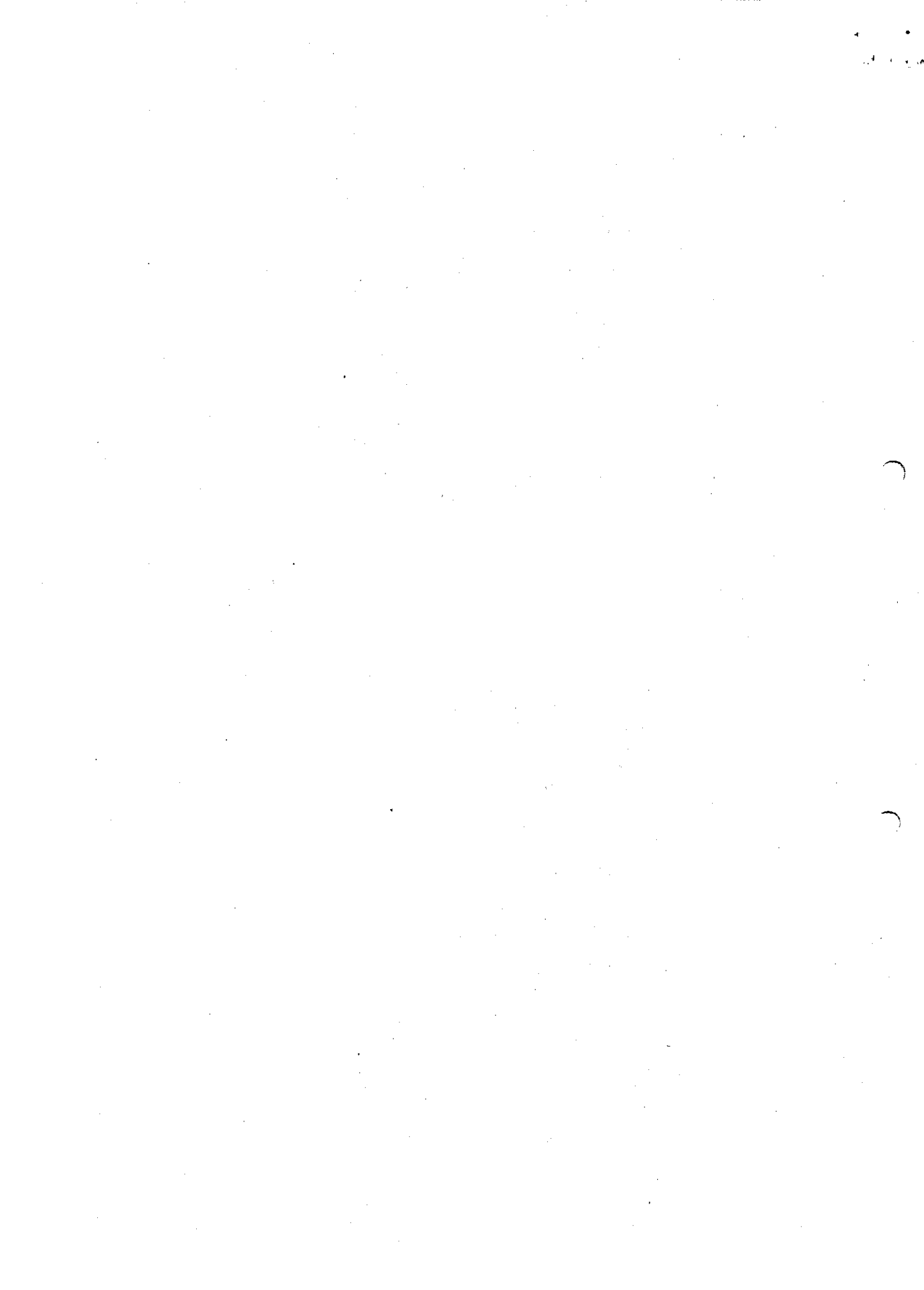
Bei der Verwirklichung des Plans müssen die neu für öffentliche Zwecke - Straßen und Grünflächen - benötigten Flächen noch überwiegend durch die Freie und Hansestadt Hamburg erworben werden. Auf diesen Flächen befinden sich drei Garagen, ein zweigeschossiges Teppich- und Gardinenlager, zwei Schuppen, ein Hotel, ein Möbellager, ein Umspannwerk der Hamburgischen Electricitäts-Werke AG mit Informationszentrum sowie zwei eingeschossige und zehn zweigeschossige Gebäude mit 45 Wohnungen, 13 Läden bzw. kleinen Gewerbebetrieben.

Weitere Kosten werden durch den Straßenbau, durch die Herrichtung der Parkanlagen und durch die gartenartige Gestaltung der Plätze und Passagen 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

Rahlstedt 61

Vom 23.06.1986

1. Grundlage und Verfahrensablauf

Grundlage für die Änderung des Bebauungsplans Rahlstedt 61 ist das Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung vom 18. August 1976 (Bundesgesetzblatt I Seiten 2257 und 3617), zuletzt geändert am 18. Februar 1986 (Bundesgesetzblatt I Seite 265). In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält die Änderung des Bebauungsplans bauordnungsrechtliche Festsetzungen.

Das Verfahren zur Planänderung wurde durch den Aufstellungsbeschuß W6/84 vom 2. Juli 1984 (Amtlicher Anzeiger Seite 1201) eingeleitet. Die öffentliche Auslegung hat nach der Bekanntmachung vom 18. Januar 1985 (Amtlicher Anzeiger Seite 85) stattgefunden.

Von der Bürgerbeteiligung nach § 2a Absatz 2 BBauG wurde abgesehen, weil sich die zu treffenden Festsetzungen auf das Plangebiet und die Nachbargebiete nur unwesentlich auswirken. Für die Planänderung reichen die in Artikel 1 getroffenen Festsetzungen aus; eine Planzeichnung erübrigt sich daher.

2. Inhalt des Flächennutzungsplans

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 21. Dezember 1973 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 542) stellt für den Geltungsbereich der Planänderung Wohnbauflächen dar, die innerhalb eines Gebietes liegen, das als sanierungsbedürftig gekennzeichnet ist.

...

3. Anlaß und Ziel der Planänderung

Das Wohngebiet im Bereich der Planänderung weist ein- bis zweigeschossige Einzelhäuser in offener Bauweise auf, die von großzügigen Freiflächen mit erheblichem Baumbestand umgeben sind. Im angrenzenden Bereich östlich der Parchimer Straße setzt sich diese Gebäudestruktur fort. Im Westen grenzt die Bebauung an die Niederung der Wandse. Die Wohnbebauung zählt zu den um die Jahrhundertwende im Einzugsbereich des Rahlstedter Bahnhofs entstandenen Einfamilienhausgebieten, die das Stadtbild in Rahlstedt auf charakteristische Weise bestimmen.

Diese Baustruktur konnte in den überwiegenden Teilen von Rahlstedt und auch im Bereich der Parchimer Straße bisher im wesentlichen erhalten werden. Auf Grund der baulichen Entwicklung im Einzugsbereich des Bahnhofs und der damit verbundenen Attraktivitätssteigerung der angrenzenden Wohngebiete wurden in verstärktem Maße Bauanträge für Mehrfamilienhäuser eingereicht, die in Art und Umfang keinen Bezug zur angrenzenden Bebauung erkennen lassen und das Stadt- und Landschaftsbild in erheblicher Weise beeinträchtigen.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans Rahlstedt 61, der für den südlichen Teil der Parchimer Straße verbindlich ist, wurde dem Erhalt der Wohnstruktur dadurch Rechnung getragen, daß trotz der Nähe zum Ortszentrum reines Wohngebiet festgesetzt und nur Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise zugelassen wurden. In der Begründung wurde darauf hingewiesen, daß im reinen Wohngebiet der Bestand festgeschrieben werden soll. Auch im Dichtemodell wurde der besondere Charakter dieses Bereichs durch Darstellung als gemischter Dichtetyp mit verminderten Geschoßflächenzahlen berücksichtigt.

Die Auslegung des Begriffs "Einzel- und Doppelhäuser" gestattet jedoch, daß auch Mehrfamilienhäuser in erheblichem Umfang errichtet werden können. Dadurch kann die Erhaltung der besonderen Eigenart des Einfamilienhausgebiets nicht mehr gewährleistet werden. Die sich abzeichnende Entwicklung war bei der Planaufstellung vom Plangeber weder gewollt noch vorhersehbar.

Wesentlicher Inhalt der Planänderung ist daher die Beschränkung der zulässigen Wohnungsanzahl auf zwei Wohnungen je Gebäude, um den Fortbestand dieses Einfamilienhausgebiets zu sichern. Trotz einiger in der Zwischenzeit errichteter Mehrfamilienhäuser wird das Straßenbild bislang noch von der Einfamilienhausbebauung geprägt. Der Bau weiterer Mehrfamilienhäuser würde die begonnene Fehlentwicklung fortsetzen und die Gestaltung dieses Bereichs beeinträchtigen. Da das Straßenbild beiderseits der Parchimer Straße auch von den Flurstücken 1029, 1030 und 1051 entscheidend mitgeprägt wird, können diese auf der Ostseite der Parchimer Straße liegenden Flurstücke nicht - wie vom Grundeigentümer erwünscht - aus dem Planänderungsgebiet herausgenommen werden.

Durch die Festsetzung straßenparalleler Randbebauung soll erreicht werden, daß Neubauten an die Maßstäblichkeit der vorhandenen Bebauung angepaßt und somit in das Straßenbild eingefügt werden. Das Maß der Gebäudetiefe bestimmt sich nach § 7 Absatz 2 der Hamburgischen Bauordnung.

Die planerische Zielsetzung zur Erhaltung des typischen Einfamilienhausgebiets fordert auch die Ausführung bzw. Beibehaltung hergebrachter Bauformen. Deshalb ist der Bau von Staffelgeschossen und Flachdächern ausgeschlossen worden, damit geneigte Dächer gebaut werden, die ein Hauptmerkmal der hier vorhandenen Häuser sind. Mit der Beschränkung der zulässigen Drenpelhöhe auf beidseitig 0,5 m soll erreicht werden, daß die gewohnte symmetrische Fassadengestaltung auch bei Neubauten eingehalten wird.

...

4. Flächen- und Kostenangaben

Das von der Planänderung erfaßte Gebiet ist etwa 15 700 m² groß. Aus der Planänderung entstehen der Freien und Hansestadt Hamburg unmittelbar keine Kosten.

**Begründung
zur Änderung des
Bebauungsplans Rahlstedt 61**

1	Grundlage und Verfahrensablauf	2
2	Anlass und Ziele der Planung	2
3	Planerische Rahmenbedingungen	4
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	Städtebaulicher Rahmenplan Ortskern Rahlstedt.....	8
3.4	Angaben zum Bestand	8
3.4.1	Lage des Plangebietes	8
3.4.2	Gegenwärtige Nutzung	9
4	Umweltprüfung	9
5	Planinhalt und Abwägung	9
6	Beeinträchtigung von Natur und Landschaft	10
7	Flächenangaben	10

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 28/07 vom 17.09.2007 (Amtlicher Anzeiger Seite 2234) 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 10. Juni 2008 im Amtlichen Anzeiger Nr. 45, S. 1170 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 des Gesetzes über den Bebauungsplan Rahlstedt 61“ hervorgeht.

2 Anlass und Ziele der Planung

Mit der Änderung des Bebauungsplans Rahlstedt 61 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 Rahlstedt 61 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 Änderungsbereich als Gemischte Baufläche (deren Charakter als Dienstleistungszentren für die Wohnbevölkerung und für die Wirtschaft durch besondere Festsetzungen geschützt werden soll) dar.

3.1.2 Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutzprogramm

Das Landschaftsprogramm der Freien und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 stellt den Planbereich als Milieu „Verdichteter Stadtraum“ dar. Für den Planbereich sind die „Entwicklung des Landschaftsbildes“ sowie eine Landschaftsachse dargestellt.

Das Arten- und Biotopschutzprogramm als Teil des Landschaftsprogramms stellt für den Planbereich „Geschlossene sonstige Bebauung mit sehr geringem Grünanteil (13a)“ dar. Entlang der Bahntrasse wird ein Verbindungsbiotop dargestellt.

3.2 Andere rechtlich beachtliche Tatbestände

3.2.1 Bestehende Bebauungspläne

Der Bebauungsplan Rahlstedt 61 setzt in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung vom 26. November 1968 im Änderungsbereich ein Gewerbegebiet mit einer zwingend zweigeschossigen Bebauung in geschlossener Bauweise fest. Am Güstrower Weg ist eine Baulinie festgesetzt. Ansonsten wird das Baufeld über Baugrenzen in einer Tiefe von 20 m definiert. Das Baufeld ist innerhalb des Gewerbegebiets nicht geschlossen, so dass eine Bebauung des Flurstücks 579 bis an die nördliche Grenze zulässig ist.

In § 2 Nummer 3 des Gesetzes über den Bebauungsplan ist festgesetzt:

"3. Im Gewerbegebiet sind Lagerhäuser und Lagerplätze unzulässig."

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 (HmbGVBI 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 gemischte 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.

Das Bezirksentlastungszentrum Rahlstedt (B2-Zentrum) umfasst den Bereich des traditionellen Einkaufsbereichs in der Fußgängerzone Rahlstedter Bahnhofstraße / Schweriner Straße / Boitzenburger Weg. Das im Osten der Schweriner Straße lokalisierte „Rahlstedt-Center“ gehört ebenfalls zum zentralen Bereich.

Das „Rahlstedt-Center“ mit einer Verkaufsfläche von rund 11.000 m² weist funktionale Schwächen auf. Hier befinden sich neben einem SB-Warenhaus (rund 4.000 m² Verkaufsfläche), Schuhgeschäften, einer Buchhandlung, einer Drogerie und einem Discounter für Lebensmittel auch Leerstände. In der Fußgängerzone Rahlstedter Bahnhofstraße / Schweriner Straße / Boitzenburger Weg sind neben einem weiteren Kaufhaus (rund 2.000 m² Verkaufsfläche) noch lokale Fachgeschäfte und Filialisten vorhanden. Das Zentrum weist insgesamt eine Verkaufsfläche von insgesamt ca. 25.000 m² auf.

Das Änderungsgebiet Rahlstedt 61 befindet sich in der direkten Nähe zum Ortszentrum Rahlstedt. Weitere übergeordnete Zentren sind Farmsen (B2-Zentrum, rund 4 km westlich) und Volksdorf (C-Zentrum, rund 7,5 km nördlich). Die Hamburger City (A-Zentrum) ist ca. 13 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 gewerblichen Nutzungen entziehen und nachteilige Auswirkungen auf die Entwicklung der zentralen Standorte bewirken.

Mit § 1 des Gesetzes zur Stärkung der Einzelhandels- und Dienstleistungszentren vom 28.12.2004 (HmbGVBl. S.525) 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 Städtebaulicher Rahmenplan Ortskern Rahlstedt

Ziel des vorliegenden städtebaulichen Rahmenplans von 2004 ist es, das Zentrum Rahlstedt und die gesamte Region für die Zukunft zu „rüsten“. Private Investitionen in Modernisierung und Neubau, mit neuen Kooperationen von Wirtschaft und Kultur sowie mit öffentlichen Maßnahmen zur Stärkung der Ortsidentität sollen den Standort attraktiver machen.

Mit der Rahmenplanung Ortskern Rahlstedt, bestehend aus dem Strukturplan und dem Handlungskonzept werden Ziele aufgezeigt, wie der Rahlstedter Ortskern sich in den nächsten Jahren entwickeln könnte. Zusammenfassend werden folgende Handlungsfelder benannt:

- Rahlstedt-Center und Einkaufsmitte profilieren,
- Bahnhofsareal entwickeln,
- Wohnen, Arbeiten, Freizeit stärken,
- Stadtkultur aufwerten,
- Wandsegrünzug erlebbar machen und
- Erreichbarkeit optimieren und Aufenthaltsqualität verbessern.

Im Bereich des historischen Bahnhofs, der auch heute noch das Entree des Stadtteils darstellt, sollen zusammen mit Anbauten und einer modernen Platzrandbebauung neue Räume für Stadtkultur, Freizeitnutzungen, Dienstleistungen und Einzelhandel entstehen. Das Rahlstedt-Center soll sich durch Erweiterungsmaßnahmen künftig baulich bis an die Rahlstedter Straße präsentieren. Durch neue Raumkapazitäten sollen Impulse für den Branchenmix ausgelöst werden, da es an Platz für größere Geschäfte für z. B. junge Mode oder Unterhaltungselektronik und für neue Freizeitattraktivitäten fehlt.

3.4 Angaben zum Bestand

3.4.1 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Bezirk Wandsbek im Stadtteil Rahlstedt (Ortsteilnummer 526) und befindet sich nördlich der Hagenower Straße und östlich des Güstrower Weges. Die Grenzen des Plangebiets sind der Anlage zur Verordnung dieses Bebauungsplans zu entnehmen.

3.4.2 Gegenwärtige Nutzung

Das Änderungsgebiet war zum Zeitpunkt der Bestandskartierung am 14.09.2006 vollständig bebaut und weist eine kleinteilige Baustruktur auf.

Ein Handwerksbetrieb (Parkettverlegung) befindet sich auf den Flurstücken 579 und 580. Das Flurstück 581 wird zum Teil durch einen Sozialen Dienst genutzt, weiterhin befindet sich eine Wohnnutzung auf dem Flurstück. Einzelhandelsnutzungen wurden nicht kartiert.

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

Mit der Änderung des Bebauungsplans Rahlstedt 61 soll insbesondere die bisher im Gewerbegebiet zulässige Einzelhandelsnutzung ausgeschlossen werden, weil § 2 Nummer 3 des Gesetzes über den Bebauungsplan aus heutiger Sicht keinen ausreichenden Schutz des bestehenden Gewerbegebietes und der angrenzenden Zentren darstellt.

Zum Zeitpunkt der Bestandskartierung am 14.09.2006 waren keine Einzelhandelsbetriebe in der als Gewerbegebiet ausgewiesenen Fläche vorhanden. Um den Status quo zu sichern und diese Fläche für Gewerbebetriebe vorzuhalten, die auf die Flächenausweisung Gewerbegebiet angewiesen sind, werden daher § 2 Nummer 3 des Gesetzes folgende Sätze angefügt:

„Einzelhandelsbetriebe mit Ausnahme von Versandhandelsbetrieben sind unzulässig.“

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).“

Durch die Festsetzung „Einzelhandelsbetriebe mit Ausnahme von Versandhandelsbetrieben sind 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 Stadteilzentren – 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 Kapitel 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.

Um das „Ausfransen“ des Zentrums Rahlstedt und somit eine Schwächung der Zentralitätswirkung des Ortskerns zu vermeiden, gilt es, die Einzelhandelsnutzungen im Zentrum zu konzentrieren und nicht in die Gewerbeflächen des Bebauungsplans Rahlstedt 61 eindringen zu lassen. Im Änderungsbereich und im Umfeld des Änderungsgebiets ist die Versorgung der ortsansässigen Bevölkerung mit Gütern des täglichen und aperiodischen Bedarfs durch das etwa 150 m entfernte Bezirksentlastungszentrum Rahlstedt (B2-Zentrum) gesichert.

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

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.

Die bisher geltende Baunutzungsverordnung aus dem Jahre 1968 wird 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, um die Festsetzung den aktuellen Anforderungen anzupassen.

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. 0,2 ha. Es resultieren aus der Planänderung keine Veränderungen der Flächengrößen von Gewerbeflächen oder der angrenzenden Verkehrsflächen.