

# FREIE UND HANSESTADT HAMBURG

Begründung

zur

Änderung des Bebauungsplans

Barmbek-Nord 21

1	Anlass und Ziel der Planung .....	3
2	Grundlage und Verfahrensablauf.....	3
3	Planerische Rahmenbedingungen .....	4
3.1	Rechtlich beachtliche Tatbestände.....	4
3.1.1	Flächennutzungsplan .....	4
3.1.2	Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutz .....	4
3.2	Andere rechtlich beachtliche Tatbestände .....	4
3.2.1	Bestehende Bebauungspläne.....	4
3.2.2	Altlastenverdächtige Flächen.....	4
3.2.3	Kampfmittelverdachtsflächen.....	9
3.2.4	Baumschutz.....	9
3.3	Andere planerisch beachtliche Tatbestände .....	9
3.3.1	Fachtechnische Untersuchungen und Gutachten.....	9
3.3.2	Übergeordnete Programm- und Entwicklungspläne .....	9
3.3.3	Leitlinien für den Einzelhandel.....	9
3.4	Angaben zum Bestand .....	10
3.4.1	Lage des Plangebietes .....	10
3.4.2	Gegenwärtige Nutzung.....	10
3.4.3	Ver- und Entsorgung .....	10
4	Erfordernis einer Umweltprüfung .....	11
5	Planinhalt und Abwägung.....	11
6	Maßnahmen zur Verwirklichung/Bodenordnung.....	13
7	Fortgelten bestehender Pläne .....	13
8	Flächen- und Kostenangaben .....	13

## **1 Anlass und Ziel der Planung**

In den letzten Jahren ist zunehmend das Eindringen von Einzelhandelsnutzungen in verkehrsgünstige Lagen von Gewerbe-, Industrie-, Misch- und Kerngebieten zu beobachten. Diese Entwicklung führt zum sukzessiven Verlust insbesondere der knappen Arbeitsstättenflächen in innerstädtischen Lagen Hamburgs und zu einer Verschiebung des Bodenpreisgefüges.

Es besteht weiterhin ein großer Bedarf an gewerblichen Bauflächen, welcher durch regelmäßige Anfragen nach verfügbaren, erschlossenen Gewerbeflächen bei der Wirtschaftsförderung nachgewiesen ist. Dem steht ein hoher Nachfragedruck nach Standorten für Einzelhandelsbetriebe wie beispielsweise Discounter auf diesen gewerblichen Bauflächen gegenüber, der durch regelmäßige Anfragen bzw. Bauvoranfragen bei der Verwaltung deutlich wird.

Auf Grund veränderter Standortkriterien gewinnen hierbei 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.

Ziel der Planänderung ist es, über den Ausschluss von Einzelhandel eine vorrangige Sicherung von Arbeitsstättenflächen für Handwerks- und Gewerbebetriebe im engeren Sinne (produzierendes und dienstleistendes Gewerbe), die auf einen Standort in Gewerbegebieten angewiesen sind, zu erreichen. Grundlage hierfür ist ein Gutachten aus 2010, welches die Gefahr des Eindringens von Einzelhandel in diese Flächen festgestellt hat und das den Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen mit dem Mittel der verbindlichen Bauleitplanung empfiehlt.

Durch die Planänderung wird in den Gebieten der Änderung des Bebauungsplans Barmbek-Nord 21 die Zulässigkeit des Einzelhandels neu geregelt.

## **2 Grundlage und Verfahrensablauf**

Grundlage für die Änderung des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I Seite 2415), zuletzt geändert am 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722, 1731).

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss N 4/14 vom 22. August 2014 (Amtl. Anz. S.1564) eingeleitet und im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit und die öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 6. September 2011 (Amtl. Anz. S. 1958) und vom 09. September 2014 (Amtl. Anz. S.1777), 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 Barmbek-Nord 21 hervorgeht.

Der Regelungsinhalt im Rahmen des Bebauungsplanänderungsverfahrens wird bewusst auf die Regelung von Einzelhandel, Bordellen, bordellartigen Betrieben sowie von Vergnügungsstätten beschränkt, um eine Konzentration auf den dringenden Schutz der Gewerbegebiete zu ermöglichen.

### **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 stellt den gesamten Änderungsbereich als Gemischte Bauflächen dar. Diese Darstellung weicht von den Festsetzungen des Bebauungsplans ab.

Die abweichende Darstellung des Flächennutzungsplans hat eine Größe von weniger als 2 ha und kann daher als unwesentliche Abweichung betrachtet werden. Die Festsetzungen des Bebauungsplans sind damit gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt.

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

Das Landschaftsprogramm der Freien und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 stellt den Änderungsbereich als Milieu Verdichteter Stadtraum und Entwicklungsbereich Naturhaushalt dar.

Das Arten- und Biotopschutzprogramm als Teil des Landschaftsprogramms stellt für den Änderungsbereich den Biotopentwicklungsraum Geschlossene und sonstige Bebauung mit sehr geringem Grünanteil (13a) dar.

Eine Änderung der Darstellungen im Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutzprogramm ist nicht erforderlich.

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

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

Im Plangebiet gilt der Bebauungsplan Barmbek-Nord 21 vom 14. März 1966 (HmbGVBl. S. 67).

Der Bebauungsplan setzt im Geltungsbereich dieser Verordnung ein Gewerbegebiet fest. Es sind höchstens drei Vollgeschosse zulässig sowie eine Traufhöhe von 12 m. Die GRZ ist mit 0,6 und die GFZ mit 1,6 festgesetzt.

##### **3.2.2 Altlastenverdächtige Flächen**

Im hamburgischen Fachinformationssystem Bodenschutz / Altlasten der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt (BSU) sind innerhalb des Geltungsbereichs der Planänderung die Flächen 6840-004/00 und 6840-007/00 (beide als „Altlast“ eingestuft) verzeichnet.

Für diese Flächen ergibt sich folgender Sachstand:

#### 6840-004/00 Bramfelder Straße 84, Spezifizierung Lacke und Farben

Historische Recherchen haben ergeben, dass auf der Fläche seit 1930 eine gewerblich/industrielle Nutzung nachzuweisen ist. Vor dem Krieg waren eine Bonbonfabrik und eine Schlosserei auf dem Grundstück tätig. Nach schweren Kriegsschäden im Juli 1943 ist ab ca. 1946 die heute noch bestehende Firma Truelsen & Cordes ansässig (Farbenherstellung, -vertrieb und -lagerung). Heute wird der Großteil des Geländes von einem Farbenlager mit Kunden-/Verkaufsraum eingenommen, im nordöstlichen Teil ist 1982 ein Neubau hinzugekommen, in dem Farben und Lacke angerührt und (lt. Auskunft des Betriebes) ab 1990 Dispersionsfarben herstellt und gelagert werden.

Aufgrund der o.a. ehemaligen und aktuellen Nutzungen ist mit folgenden branchentypischen Schadstoffen zu rechnen: CKW/Aromaten, PCB, Schwermetalle und Arsen, MKW/PAK/Leichtbenzine, Cyanide.

Aufgrund der o.a. intensiven Nutzungen seit ca. 1930 und der geologischen Gegebenheiten (keine Deckschicht über den Sanden, die eine geringfügige GW-Führung aufweisen) konnte eine Schadstoffbelastung des Boden- und Grundwasserpfades nicht ausgeschlossen werden. Bodenbelastungen mit organischen Extrakten und Schwermetallen sind bereits 1995 stellenweise nachgewiesen worden (s. Akten), wurden aber nicht weiter verfolgt. Daher wurde die Durchführung von Rammkernsondierungen einschl. SHW zur Überprüfung des Bodens und Grundwassers auf etwaige (weitere) Schadstoffbelastungen beschlossen (ca. 4-5 Bohrpunkte randlich und im Hofbereich der AVF). Bei geringem Grundwasserangebot ggf. sollten Bodenluftbeprobungen auf LCKW/BTEX erfolgen.

In 2007 wurden insgesamt 4 Rammkernsondierungen auf der Gewerbefläche "Bramfelder Straße 84" bis in maximal 5 m Tiefe zur Entnahme von Boden- und Bodenluftproben in relevanten Abschnitten der Fläche abgeteuft.

- KRB 1 (Tiefe 0,5 m, Abteufung/Ansatz im W-Teil, Parkplatz am Kundendienstgebäude, Abbruch wg. Hindernis),
- KRB 2 (Tiefe 5 m, Abteufung im Ostteil, Betriebshof/Lagerfläche),
- KRB 3 (Tiefe 2 m, Abteufung im Ostteil, Betriebshof/Lagerfläche). KRB 4 (Tiefe 2 m, Abteufung im NE-Teil an der Lackfabrikationshalle).

Alle Sondierungen schließen einen Auffüllungshorizont auf, der aus gemischtkörnigen, teils kiesigen und humosen Sanden, Schluffanteilen und viel Ziegelschutt besteht. In KRB 4 sind auch Beton-, Glas- und Metallreste darin enthalten, in KRB 2 sind Schlackereste dabei und in KRB 3 war zudem eine sensorische Auffälligkeit festzustellen (Brandgeruch und Verdacht auf Karbidreste o.ä.). Die Mächtigkeit liegt bei 1,8 - mind. 2,0 m. Die Auffüllungsbasis konnte in KRB 3 aus den o.a. Gründen nicht erreicht werden. Unterhalb der Auffüllungen sind in KRB 2 Grobsande nachgewiesen, in KRB 4 ist die Oberkante dieser Sande angebohrt. Die Sande führen bis 5 m unter Gelände kein Stau- oder Grundwasser.

#### *Bewertung:*

Die Bodenanalysen lassen Schadstoffanreicherungen mit MKW, PAK und Schwermetallen sowie untergeordnet EOX/BTEX erkennen, die auf die lange industrielle Nutzung des Standorts, die Kriegsschäden (Trümmerschutt, Brandrückstände) und die aktuelle Nutzung (Lacklager/-produktion) zurückzuführen sind. Maßgebliche Prüfwerte der BBodSchV für Industrieflächen werden aber gemäß Wiederholungsanalyse nicht überschritten.

Im Bereich der Bohrpunkte 2 und 3 ist die Schadstoffbelastung insgesamt am deutlichsten, in KRB 3 fällt der PAK-Gehalt in Tiefen von 0,7 bis 2 m besonders auf. Die Verunreinigungen sind an die Auffüllung im Bereich des hier befindlichen Betriebshofs/Lagerhofs gebunden. Da dieser Bereich nicht versiegelt ist, sollte über eine geeignete Abdeckung dieses Areals nachgedacht werden (Versiegelung, Überdachung), um weitere Schadstoffeinträge in den Boden zu unterbinden und eine Verschleppung der Schadstoffe in tiefere Bodenhorizonte langfristig zu vermeiden. Ob der Boden unterhalb von 2 m Tiefe im Bereich von KRB 3 relevante Schadstoffwerte aufweist, kann nicht beantwortet werden, weil hier eine tiefere Sondierung nicht möglich war (keine Freigabe durch KR).

Da aber die benachbarte Sondierung KRB 2 (5 m tief) keine tiefer reichenden Kontaminationen erkennen lässt, ist keine dringende Veranlassung für weitere Untersuchungen gegeben.

Bei Nutzungsänderungen und bautechnischen Untergrundeingriffen ist mit verunreinigtem Boden/Bodenaushub gemäß den o.a. Messwerten und entsprechend erhöhten Entsorgungskosten zu rechnen.

#### *Gefährdungspotential:*

Das Risiko für Boden und Grundwasser wird nach Durchführung von Phase 1 - 2 pfadbezogen wie folgt beurteilt:

#### *Wirkungspfad „Boden-Mensch“:*

Auf der Gewerbefläche ist keine besonders sensible Nutzung vorhanden. Bei diesbezüglicher Nutzungsänderung oder baulichen Änderungen (mit Oberflächenentsiegelung) ist mit dem Vorhandensein verunreinigten Bodens gemäß den o.a. Befunden zu rechnen.

Einstufung: Handlungsbedarf bei Nutzungsänderung oder baulichen Änderungen im Sinne einer geordneten Behandlung und Entsorgung der belasteten Böden.

#### *Wirkungspfad „Boden-Nutzpflanze“:*

Ein Nutzpflanzenanbau liegt nicht vor.

Einstufung: erledigt (Verdacht ausgeräumt)

#### *Wirkungspfad „Boden-Grundwasser“:*

Die Bodenanalysen lassen Schadstoffanreicherungen mit MKW, PAK und Schwermetallen sowie untergeordnet EOX und BTEX (Boden, Bodenluft) erkennen. Maßgebliche Prüfwerte der BBodSchV für Industrieflächen werden aber - mit Ausnahme des u.a. PAK-Wertes - nicht überschritten. Die Verunreinigungen sind an die Auffüllung im Bereich des Betriebshofs/Lagerhofs gebunden. Die unterlagernden Sande führen bis 5 m unter Gelände kein Stau- oder Grundwasser. Der Lagerhof ist teilweise nicht versiegelt - daher sollte über eine geeignete Abdeckung dieses Areals nachgedacht werden (Versiegelung, Überdachung), um weitere Schadstoffeinträge in den Boden zu unterbinden und eine Verschleppung der Schadstoffe in tiefere Bodenhorizonte langfristig zu vermeiden. Da die Sondierung KRB 2 (5 m tief) keine tiefer reichenden Kontaminationen erkennen lässt, ist keine dringende Veranlassung für weitere Untersuchungen gegeben.

Einstufung: Handlungsbedarf bei Nutzungsänderung oder baulichen Änderungen im Sinne einer geordneten Behandlung und Entsorgung der belasteten Böden.

*Wirkungspfad „Deponiegas/Bodenluft“:*

Es liegen keine Hinweise auf eine potentiell gasbildende Altablagerung vor. Die Bohrprofile zeigen oberflächennahe Auffüllungen aus Sandboden mit Bauschuttanteilen.

Einstufung: erledigt (Verdacht ausgeräumt)

*Wirkungspfad „Oberflächengewässer“:*

Entfernung des nächsten Oberflächengewässers : Osterbekkanal 330m, südöstlich bis südwestlich der AVF.

Einstufung: erledigt (Verdacht ausgeräumt)

*Wirkungspfad „Kampfmittel“:*

Kriegsschäden sind dokumentiert (Juli 1943, schwere Bombentreffer), Blindgängerverdacht.

Einstufung: Mit Untersuchungsbedarf

6840-007/00 Bramfelder Straße 76, Spezifizierung: Chemisch-technische Erzeugnisse (Herstellung)

Historische Recherchen haben ergeben, dass auf der Fläche seit 1912 eine gewerbliche bzw. industrielle Nutzung stattfindet. Anfang des letzten Jahrhunderts war die Firma Desaga am Ort (chem.-techn. Erzeugnisse, ab 1912), danach ab ca. 1930 dominiert die Nutzung durch Druckereibetriebe (heute Alsterdruck - Akus GmbH). Die Produktionseinrichtungen konzentrieren sich auf den mittleren Teil der Fläche (2-stöck. Gebäude mit Laderampen, Lagerräumen und Betriebshof). Dieser Teil ist der älteste Abschnitt der Gewerbefläche (ab 1946 bzw. 1952 im Luftbild zu sehen) und wurde ca. 1967 durch Anbau erweitert. Das Gebäude im Westteil (Bramfelder Str. 76) ist 3-stöckig und heute weitgehend ein Bürohaus. Es ist mit einer kleinen Tiefgarage unterbaut. Das Gebäude im Ostteil (Geierstr. 11) ist ca. 1984 neu gebaut worden und ebenfalls ein Bürogebäude mit Lagerräumen. Hier befindet sich ein unterirdischer Heizöltank, der Anfang des Jahres Leckagen aufwies und daher stillgelegt worden ist (noch kein näherer Befund bekannt). Aufgrund der o.a. ehemaligen und aktuellen Nutzungen ist mit folgenden branchentypischen Schadstoffen ist zu rechnen: Lösungsmittel (CKW, Aromaten), Schwermetalle und Arsen, MKW/PAK, Cyanide

In Akten dokumentierte Schadstoffe: MKW (Heizölleckage).

Aufgrund der o.a. Nutzungen seit 1912 und der geologischen Gegebenheiten (ungeschützte Sande mit geringmächtiger Grundwasserführung ab ca.8,6 m u. Gel.) konnte eine Schadstoffbelastung des Boden- und Grundwasserpfades nicht mit Sicherheit ausgeschlossen werden. Der Großteil der Fläche ist zwar bebaut bzw. versiegelt, randlich bestehen aber Grünflächen (Rasen u.a.), die ein Einsickern von Oberflächenwasser und Verschleppen von Schadstoffen in den Boden und Grundwasserhorizont ermöglichen können. Aufgrund der teilweise massiven Versiegelung des Innenhofs (Beton) wurde beschlossen, randlich SHWs niederzubringen und den GW-Horizont zu beproben. Da das Grundwasserangebot nicht sicher ist, sollten zudem Bodenluftproben entnommen werden. Im Bereich der (vermuteten) Tankleckage sind ggf. auch Bodenproben zu entnehmen (Rabatte an der Geierstraße).

In 2007 sind insgesamt 3 Rammkernsondierungen auf der Gewerbefläche "Bramfelder Straße 76 / Geierstraße 11" bis in maximal 8 m Tiefe zur Entnahme von Boden- und Bodenluftproben in relevanten Abschnitten der Fläche abgeteuft worden.

Im Einzelnen handelt es sich um folgende Bohrpunkte im Bereich der hier untersuchten AVF:

- KRB 1 (Tiefe 8 m , Abteufung im W-Teil, Rasenfläche am Parkplatz),
- KRB 2 (Tiefe 8 m, Abteufung im SE-Teil, Betriebshof),
- KRB 3 (Tiefe 2 m, Abteufung im Ostteil, Rasenfläche an der Geierstraße nahe ehem. Öltank).

*Bewertung:*

Die vorliegenden Messwerte lassen zwar deutliche anthropogene Einflüsse erkennen, liegen aber mit Ausnahme des PAK-Gehaltes in KRB 3 weit unterhalb von Prüf- und Maßnahmewerten der BBodSchV für Industrieflächen und geben damit insgesamt keinen Anlass für weitere vertiefte Untersuchungen. Bei Nutzungsänderungen und baulichen Eingriffen ist insbesondere im Bereich von KRB 3 an der Geierstraße mit verunreinigtem und vor allem PAK-belastetem Boden (Bodenaushub) zu rechnen.

*Gefährdungspotential*

Das Risiko für Boden und Grundwasser wird nach Durchführung von Phase 1 - 2 pfadbezogen wie folgt beurteilt:

*Wirkungspfad „Boden-Mensch“:*

Es liegt keine besonders sensible Nutzung auf der Gewerbefläche vor. Bei diesbezüglicher Nutzungsänderung oder baulichen Änderungen (mit Oberflächenentsiegelung) ist mit dem Vorhandensein verunreinigten Bodens gemäß den o.a. Befunden zu rechnen.

Einstufung: Handlungsbedarf bei Nutzungsänderung oder baulichen Änderungen im Sinne einer geordneten Behandlung und Entsorgung der belasteten Böden.

*Wirkungspfad „Boden-Nutzpflanze“:*

Ein Nutzpflanzenanbau liegt nicht vor.

Einstufung: erledigt (Verdacht ausgeräumt)

*Wirkungspfad „Boden-Grundwasser“:*

Die Sondierungen KRB 1 - 3 schließen einen Auffüllungshorizont auf, der aus gemischtkörnigen, teils kiesigen und humosen Sanden, Schluffanteilen und viel Ziegelschutt besteht. In KRB 2 sind auch Keramik-, Beton- und Kohlereste darin enthalten, in KRB 3 war eine sensorische Auffälligkeit festzustellen (Geruch nach Karbid o.ä.). Die Mächtigkeit liegt bei 1,1 - 2,4 m, in KRB 3 wurde die Auffüllungsbasis nicht erreicht (Abbruch bei -2 m, vgl. oben). Unterhalb der Auffüllungen stehen in KRB 1 u. KRB 2 Fein- bis Mittelsand und eine mächtige Lage aus Grobsanden an, die in KRB 2 bei 7,8 m von Geschiebemergel unterlagert werden. Die Sande führen kein Grundwasser, lediglich oberhalb des Geschiebemergels in KRB 2 konnte ein sehr geringer Stauwassergehalt festgestellt werden. Aus dem Auffüllungshorizont, der unterlagernden 1m-Schicht und aus dem Bereich der Endteufen wurden Bodenproben und Headspace-Bodenproben entnommen. Zudem wurden Bodenluftproben aus jedem Bohrloch gewonnen (Einsatztiefe rd. 2 m). Die vorliegenden Analysenwerte lassen zwar deutliche anthropogene Einflüsse erkennen wie z.B. MKW-Bodenverunreinigungen von max. 320 mg/kg<sub>TM</sub>, liegen aber mit Ausnahme des PAK-Gehaltes in KRB 3 zumeist weit unterhalb von Prüf- und Maßnahmewerten der BBodSchV und geben damit insgesamt keinen Anlass für weitere vertiefte Untersuchungen. Im Bereich von KRB 3 (Osten des Grundstücks) ist bei Bauarbeiten bzw. Nutzungsänderungen insbesondere mit PAK-belastetem Boden (Bodenaushub) zu rechnen.



Einstufung: Handlungsbedarf bei Nutzungsänderung oder baulichen Änderungen im Sinne einer geordneten Behandlung und Entsorgung der belasteten Böden.

*Wirkungspfad „Deponiegas/Bodenluft“:*

Es liegen keine Hinweise auf potentiell gasbildende Ablagerungen vor.

Einstufung: erledigt (Verdacht ausgeräumt)

*Wirkungspfad „Oberflächengewässer“:*

Entfernung des nächsten Oberflächengewässers: 300m, Osterbekkanal südlich.

Einstufung: erledigt (Verdacht ausgeräumt)

*Wirkungspfad „Kampfmittel“:*

Kriegsschäden sind dokumentiert (Gebäudeschaden Druckerei/Wiederaufbauanzeige), damit besteht auch Blindgängerverdacht.

Einstufung: Mit Untersuchungsbedarf (vor Bohr- bzw. Tiefbauarbeiten).

### **3.2.3 Kampfmittelverdachtsflächen**

Nach dem heutigen Kenntnisstand kann das Vorhandensein von Bombenblindgängern aus dem 2. Weltkrieg nicht ausgeschlossen werden. Bei geplanten Bauvorhaben ist der Kampfmittelräumdienst zu kontaktieren.

### **3.2.4 Baumschutz**

Für die im Änderungsbereich vorhandenen Bäume und Hecken gilt die Baumschutzverordnung vom 17. September 1948 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts 791-i), zuletzt geändert am 11. Mai 2010 (HmbGVBl, S. 350, 359, 369).

## **3.3 Andere planerisch beachtliche Tatbestände**

### **3.3.1 Fachtechnische Untersuchungen und Gutachten**

Im Vorwege wurde im Auftrag des Bezirks Hamburg-Nord ein Gutachten zur Sicherung von Arbeitsstättenflächen gegen eindringenden zentrenschädigenden Einzelhandel erarbeitet. Als Ergebnis der Untersuchung wurden mehrere Gebiete ermittelt, für die eine Änderung der Verordnung bzw. des Gesetzes erforderlich ist, um die Flächen für Arbeitsstätten zu sichern und eine weitere Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben stärker steuern zu können, hierunter auch der Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung.

### **3.3.2 Übergeordnete Programm- und Entwicklungspläne**

Es liegt kein Programmplan oder Entwicklungskonzept für den Geltungsbereich vor.

### **3.3.3 Leitlinien für den Einzelhandel**

Die Senatskommission für Stadtentwicklung und Wohnungsbau hat die „Hamburger Leitlinien für den Einzelhandel – Ziele und Ansiedlungsgrundsätze“ vom 23. Januar 2014 beschlossen. Die

vorgenannten Leitlinien enthalten eine Konzeption für die Ansiedlung nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe, auch zur Deckung des täglichen oder periodischen Grundbedarfs, sowie Konkretisierungen der Stadtteilzentren und der Ortsteilzentren.

Eine einheitliche Hamburger Sortimentsliste als Bestandteil der Leitlinien soll die Abgrenzung zwischen zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten definieren und für Unternehmen gleiche und verlässliche Rahmenbedingungen bei der Standortwahl im Hamburger Stadtgebiet liefern. Es handelt sich damit um eine abschließende und verbindliche Konzeption, in der die Kriterien für eine verträgliche Ansiedlung von Einzelhandel benannt, und auch die Voraussetzungen für Ausnahmen von diesen Regeln definiert werden. Dabei werden auch die besonderen Erfordernisse zur Deckung des täglichen oder periodischen Grundbedarfs berücksichtigt. Einheitliche Kriterien für die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben sorgen für eine, auch von der jüngeren Rechtsprechung wiederholt geforderte, Gleichmäßigkeit der Anwendung von § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO für die Zulässigkeit von baulichen Nutzungen.

### **3.4 Angaben zum Bestand**

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

Das Plangebiet des geltenden Bebauungsplans Barmbek-Nord 21 liegt im Bezirk Hamburg-Nord, Stadtteil Barmbek-Nord (Ortsteilnummer 426).

Der Geltungsbereich wird von der Bramfelder Straße, der Wachtelstraße, der Geierstraße sowie der Krausestraße (vormals Pestalozzistraße) begrenzt.

Das Gebiet der Änderung umfasst Teile der Flurstücke 247, 3934, 156, 1964, 1655, 1745, 1653, 5724 und 547 der Gemarkung Barmbek. Die im Bebauungsplan Barmbek-Nord 21 als nicht überbaubare Flächen an die Straßenverkehrsflächen angrenzend dargestellten Bereiche der genannten Flurstücke gehören nicht zum Gebiet der Änderung.

Die Grenzen des Plangebiets und des Geltungsbereichs der Änderung des Bebauungsplans sind der Anlage zur Verordnung zur Änderung des Gesetzes über den Bebauungsplan Barmbek-Nord 21 zu entnehmen.

#### **3.4.2 Gegenwärtige Nutzung**

Das Gebiet der Änderung war zum Zeitpunkt der Kartierung im März 2010 vollständig bebaut. Es befinden sich dort mehrere großflächige Großhandelsbetriebe, vereinzelt auch mit nachgeordnetem Einzelhandel (Flurstück 1964 der Gemarkung Barmbek, Sanitärgrößhandel) sowie ein Gewerbehof mit kleinteiligen Flächen für Handwerk. Dort befindet sich ein Computer-Service, der ggf. auch verkauft.

Im Norden des Gebietes der Änderung befinden sich zwei Betriebe des Kraftfahrzeuggewerbes, die augenscheinlich kraftfahrzeugbezogenen Einzelhandel betreiben (westlicher Teil des Flurstücks 247 der Gemarkung Barmbek, Bramfelder Straße 86). Weiterer Einzelhandel hat sich bisher nicht angesiedelt.

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

Das Plangebiet ist voll erschlossen. Durch die Änderung des Bebauungsplans erfolgt keine Änderung der Erschließungssituation.

#### 4 Erfordernis einer Umweltprüfung

Im Vereinfachten Verfahren gemäß § 13 Absatz 3 BauGB wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen; § 4c BauGB wird nicht angewendet.

Die Änderung des Bebauungsplans führt zu keiner zusätzlichen Versiegelung von bebaubaren Grundstücksflächen oder sonstigen Eingriffen in Natur und Landschaft. Es sind keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen des Naturhaushalts im Änderungsgebiet zu erwarten.

#### 5 Planinhalt und Abwägung

##### Allgemeiner Ausschluss von Einzelhandel im Gewerbegebiet mit Ausnahme des Versandhandels

*„3.1 Im Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe mit Ausnahme von Betrieben des Versandhandels unzulässig.“*

Die Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen im Gewerbegebiet stellt mit Blick auf die Zielstellung der Arbeitsstättenversicherung eine Fehlentwicklung dar. Über den Ausschluss des Einzelhandels im Gewerbegebiet soll eine weitere Ausbreitung von Einzelhandelsnutzungen verhindert werden. So werden die Arbeitsstättenflächen für Betriebe, die auf die Ausweisung eines Gewerbegebietes angewiesen sind, gesichert.

Für die bestehenden Gewerbestrukturen wird durch den Ansiedlungsausschluss von Einzelhandelsbetrieben sichergestellt, dass den ansässigen Betrieben auch zukünftig Flächen, insbesondere im produzierenden Bereich sowie im Handwerk oder ähnlichem, vorbehalten bleiben. Gleichzeitig bedeutet dieses zuverlässige Planungs- und Nutzungssicherheit für bestehende sowie neue Betriebe und schützt deren Belange hinsichtlich Investitions- bzw. Entwicklungsmöglichkeiten.

Vom Einzelhandelsausschluss ausgenommen sind Betriebe des Versandhandels. Diese Betriebe sind aufgrund ihrer Anforderungen an Verkehrsinfrastruktur und den Flächenbedarf eher in Gewerbegebieten als in anderen Baugebieten integrationsfähig. Die Zulässigkeit dieser Form des Einzelhandels ist im Gewerbegebiet daher vertretbar.

Die Regelungen zum Einzelhandelsausschluss folgen auch den „Hamburger Leitlinien für den Einzelhandel – Ziele und Ansiedlungsgrundsätze“ vom 23.01.2014. Die vorgenannten Leitlinien stellen in Verbindung mit Festsetzungen des Flächennutzungsplans ein städtebauliches Entwicklungskonzept nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB dar.

*„3.2 Ausnahmsweise können Verkaufsstätten zugelassen werden, die in einem unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit einem Gewerbe- oder Handwerksbetrieb stehen (Werksverkauf), wenn die jeweilige Summe der Verkaufs- und Ausstellungsfläche nicht mehr als zehn vom Hundert der Geschossfläche des Betriebs beträgt.“*

Durch diese Regelung wird es den Gewerbe- und Handwerksbetrieben ermöglicht, ihre Produkte auch Endverbrauchern zu präsentieren und an diese zu vertreiben. Insbesondere die Einrichtung von Show-Rooms stellt eine moderne Form der Präsentation von Handwerks- und Gewerbebetrieben dar. Dies soll aber nur in deutlich untergeordnetem Umfang zum eigentlichen Betriebszweck erfolgen, weshalb eine Beschränkung der Verkaufs- und Ausstellungsfläche auf zehn vom Hundert der Geschossfläche des Betriebs erfolgt. Einer schleichenden Verfestigung und Ausbreitung der Einzelhandelsnutzung soll so vorgebeugt werden.

*„3.3 Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen oder Erneuerungen auf den mit „(A)“ bezeichneten Flächen von solchen betrieblichen Anlagen, auf denen sich genehmigte Betriebe des Kraftfahrzeuggewerbes befinden, können ausnahmsweise zugelassen werden.“*

Die genehmigten und etablierten Betriebe des Kraftfahrzeuggewerbes auf den mit „(A)“ bezeichneten Flächen (Flurstück 247 der Gemarkung Barmbek, Bramfelder Straße 86) erhalten durch diese Festsetzung einen erweiterten Bestandsschutz gem. § 1 Abs. 10 Baunutzungsverordnung, um eine weitere Entwicklung dieser Betriebe an diesem Standort zu ermöglichen.

Die ausnahmsweise Zulassung von Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen oder Erneuerungen für genehmigte Betriebe des Kraftfahrzeughandels soll lediglich erfolgen, wenn durch den Betreiber des Kraftfahrzeuggewerbes durch Unterlagen belegt wird, dass die betreffende Maßnahme für eine betriebliche Entwicklung auf den vorhandenen Betriebsflächen erforderlich ist. Diese ausnahmsweise Zulassung ergibt sich unter Berücksichtigung der grundrechtlichen Gewährleistungen insbesondere aus Art. 12 Abs. 1 GG und Art. 14 Abs. 1 GG, vor dem Hintergrund des Ziels dieser Bebauungsplanänderung, nämlich des Ausschlusses von Einzelhandelsnutzungen in den Gebieten der Änderung. Außerdem steht der Einzelhandel mit Kraftfahrzeugen in direktem Zusammenhang mit der arbeitsplatzintensiven Reparatur und Wartung von Kraftfahrzeugen und ist damit in diesem Falle hinnehmbar.

#### Ausschluss von Bordellen, bordellartigen Betrieben und von Vergnügungsstätten im Gewerbegebiet

*„3.4 Im Gewerbegebiet sind Bordelle und bordellartige Betriebe unzulässig.“*

Gemäß Baunutzungsverordnung 1990 können Bordelle als normaler Gewerbebetrieb eingestuft werden und sind deshalb in einem Gewerbegebiet allgemein zulässig. Um jedoch eine städtebauliche Fehlentwicklung in diesem Gewerbegebiet zu verhindern, werden Bordelle und bordellartige Betriebe ausgeschlossen.

Städtebauliche Zielsetzung im Plangebiet ist es, die Flächen für Gewerbebetriebe im engeren Sinne (produzierendes, verarbeitendes und dienstleistendes Gewerbe), die auf einen Standort im Gewerbegebiet angewiesen sind, zu sichern.

Weiteres städtebauliches Ziel ist es, den regelmäßig durch die Ansiedlung solcher Betriebe verbundenen negativen Einfluss auf die Standortbedingungen im Sinne einer Abwertung zu unterbinden. Außerdem führt die Ansiedlung solcher Betriebsarten regelhaft zu einer Störung der zulässigen Nutzungen in kleineren Gewerbegebieten und in Gemengelagen sowie zu Nachbarschaftskonflikten, auch in benachbarten oder umliegenden Wohngebieten durch An- und Abfahrten und durch Lärmbelästigungen insbesondere nachts und an Sonn- und Feiertagen.

Gegebenenfalls vorhandene Betriebe im Bereich der Planänderung genießen Bestandsschutz und können sich im Rahmen der genehmigten Nutzung weiter entwickeln. Eine Wiederaufnahme bzw. der Wiederaufbau einer aufgegebenen Nutzung wird aber durch die Planänderung unterbunden.

*„3.5 Im Gewerbegebiet sind Ausnahmen für Vergnügungsstätten unzulässig.“*

Mit dieser Festsetzung wird die Ansiedlung von in den Gewerbegebieten gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulassungsfähigen Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Dieser Ausschluss erfolgt mit dem städtebaulichen Ziel, die Flächen für Gewerbebetriebe im engeren Sinne (produzierendes, verarbeitendes und dienstleistendes Gewerbe), die auf einen Standort im Gewerbegebiet angewiesen sind, zu sichern.

Des Weiteren führt die Ansiedlung solcher Betriebsarten regelhaft zu einer Störung der Wohnruhe wie etwa Nachbarschaftskonflikten in benachbarten oder umliegenden Wohngebieten durch

An- und Abfahrten und durch Lärmbelastigungen insbesondere nachts und an Sonn- und Feiertagen.

Gegebenenfalls vorhandene Vergnügungsstätten im Bereich der Planänderung genießen Bestandsschutz und können sich im Rahmen der genehmigten Nutzung weiter entwickeln. Eine Wiederaufnahme bzw. der Wiederaufbau einer aufgegebenen Nutzung wird aber durch die Planänderung unterbunden.

#### Keine Beeinträchtigungen des Naturhaushalts

Gegenüber dem bestehenden Planrecht und der bestehenden Bebauung sind keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen des Naturhaushalts im Änderungsgebiet zu erwarten. Die vorgesehenen Festsetzungen lösen kein naturschutzrechtliches Ausgleichserfordernis aus, da die möglichen Eingriffe bereits auf der Grundlage des bisher geltenden Planrechtes zulässig waren.

### **6 Maßnahmen zur Verwirklichung/Bodenordnung**

Die Planung umfasst für den Änderungsbereich ausschließlich Einschränkungen in der Art der baulichen Nutzung. Für die Verwirklichung der Planung sind bauliche und bodenordnerische Maßnahmen nicht erforderlich.

### **7 Fortgelten bestehender Pläne**

Für den Geltungsbereich der Änderung bleiben im Übrigen die bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Barmbek-Nord 21 vom 14. März 1966 (HmbGVBl. S. 67) bestehen.

Für das Gebiet der Änderung erfolgt eine Umstellung auf die Baunutzungsverordnung 1990. Außerhalb des Gebietes der Änderung gilt die Baunutzungsverordnung von 1962 fort.

### **8 Flächen- und Kostenangaben**

Das Gebiet der Planänderung umfasst eine Größe von ca. 1,6 ha. Es resultieren aus der Planänderung keine Veränderungen der Flächengrößen des Gewerbegebietes oder der angrenzenden Verkehrsflächen. Der Freien und Hansestadt Hamburg entstehen durch die Realisierung der Planung keine Kosten.