

**Begründung  
zur Änderung des  
Bebauungsplans Bramfeld 12**

<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.....	8
3.3.4	Ortskerngutachten Bramfeld.....	8
3.3.5	Informationen aus dem Fachinformationssystem Bodenschutz / Altlasten.....	9
3.4	Angaben zum Bestand .....	10
3.4.1	Lage des Plangebietes .....	10
3.4.2	Gegenwärtige Nutzung .....	10
3.4.2.1	Einzelhandelsnutzungen.....	10
3.4.2.2	Sonstige Nutzungen.....	10
3.4.3	Ver- und Entsorgung.....	11
<b>4</b>	<b>Umweltprüfung .....</b>	<b>11</b>
<b>5</b>	<b>Planinhalt und Abwägung .....</b>	<b>11</b>
<b>6</b>	<b>Beeinträchtigung von Natur und Landschaft .....</b>	<b>14</b>
<b>7</b>	<b>Flächenangaben .....</b>	<b>14</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 4/07 vom 17.09.2007 (Amtlicher Anzeiger Seite 2201) 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 17. Juni 2008 im Amtlichen Anzeiger Nr. 47, S. 1244 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 12“ hervorgeht.

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

Mit der Änderung des Bebauungsplans Bramfeld 12 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 12 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 der Gewerbegebiete 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 Teilflächen, die bereits heute als Gewerbegebiet festgesetzt sind. 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 Wohnbaufläche dar.

Nachrichtlich übernommen wurde eine im Änderungsbereich befindliche von Südwest nach Nordost verlaufende Richtfunktrasse mit einer zulässigen Bauhöhe von 100 – 105 m über NN.

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

Das Landschaftsprogramm der Freien und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 stellt den Änderungsbereich als Milieu „Etagenwohnen“ dar. Der nördliche Bereich wird als „Entwicklungsbereich Naturhaushalt“ dargestellt.

Das Arten- und Biotopschutzprogramm als Teil des Landschaftsprogramms stellt für den überwiegenden Teil des Änderungsbereichs den Biotopentwicklungsraum „Städtisch geprägte Bereiche teils geschlossener, teils offener Wohn- und sonstiger Bebauung mit mittlerem bis geringem Grünanteil (12)“ dar.

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

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

Der Bebauungsplan Bramfeld 12 setzt in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung vom 1. August 1962 im Änderungsbereich 26 Gewerbegebiete bestehend aus einzelnen Baufeldern fest.

Im westlichen und nördlichen Rand des Änderungsbereichs ist nahezu vollständig eine zweigeschossige Bebauung in geschlossener Bauweise festgesetzt. Im Eckbereich des Mai-moorwegs, der Ellernreihe und am südöstlichen Rand des Änderungsbereichs sind maximal

zweigeschossige Gewerbenutzungen zulässig. Im rückwärtigen Bereich sind in den Bau-  
feldern eingeschossige Baukörper in geschlossener Bauweise festgesetzt.

In § 2 Nummer 3 der Verordnung über den Bebauungsplan ist festgesetzt:

- „3. Im Gewerbegebiet an der Bramfelder Chaussee sind Betriebe mit erheblichem  
Zu- und Abfahrtsverkehr, insbesondere Tankstellen, Fuhrunternehmen, Lager-  
häuser und Lagerplätze, unzulässig.“

*(Der Bereich an der Bramfelder Chaussee ist später durch den Bebauungsplan Bramfeld 39  
überplant worden und aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Bramfeld 12 heraus-  
genommen worden.)*

### **3.2.2 Baumschutz**

Für die im Änderungsbereich vorhandenen Bäume und Hecken gilt die Baumschutzver-  
ordnung vom 17. September 1948 (Sammlung des bereinigten Hamburgischen Landes-  
rechts 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 Dienst-  
leistungen 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 kon-  
zentriert sich der nationale und internationale Einkaufstourismus, daher ist sie in ihrer Be-  
deutung 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 ge-

änderter 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 Ausschluss 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) an der Haldesdorfer Straße befindet sich in einer Entfernung von ca. 600 m Luftlinie. 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. 8,5 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 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 Markplatz

- 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**

Für den Änderungsbereich sind nachfolgende fünf Standorte erfasst, die gemäß Bundesbodenschutzgesetz als „Fläche“ eingestuft sind. Aus bodenschützender Sicht besteht für „Flächen“ behördlicherseits kein Handlungsbedarf.

- Für das Grundstück **Hegholt 59** ist eine Fläche im Fachinformationssystem Altlasten mit der Nummer 7042-137/00 registriert. Es bestand ursprünglich der Verdacht, dass sich vor Ort eine chemische Reinigung befunden hat. Der Standort wurde historisch untersucht. Ergebnis: Am Standort hat sich nie eine chemische Reinigung befunden, der Verdacht gilt damit als ausgeräumt.
- Für das Grundstück **Hegholt 61** ist der Standort einer ehemaligen Tankstelle mit der Nummer 7042-127/00 im Fachinformationssystem Altlasten registriert. Der Standort wird u. a. als Kfz-Reparaturwerkstatt genutzt. Informationen zum aktuellen Zustand liegen nicht vor.
- Für das Grundstück **Hegholt 57** ist der Standort einer Eigenverbrauchstankstelle mit der Nummer 7040-228/00 im Fachinformationssystem Altlasten registriert. Die Tankstelle ist aktuell im Betrieb und unterliegt damit den immissionsschutzrechtlichen Betriebsbedingungen.
- Für das Grundstück **Ellernreihe 55-57** ist der Standort einer Eigenverbrauchstankstelle mit der Nummer 7042-124/00 im Fachinformationssystem Altlasten registriert. Der Standort wird u. a. als Kfz-Reparaturwerkstatt genutzt. Informationen zum aktuellen Zustand liegen nicht vor.
- Für das Grundstück **Ellernreihe 63** ist der Standort einer ehemaligen Tankstelle mit der Nummer 7042-123/00 im Fachinformationssystem Altlasten registriert. Die Tankstellengebäude sind aktuell noch vorhanden. Der Standort wurde anlässlich des

Änderungsverfahrens im Hinblick auf den aktuellen dokumentierten Zustand verkürzt historisch untersucht. Danach wird das Grundstück heute von einer Baufirma genutzt. Die Tankanlagen wurden nach der Tankstellenschließung 1991 ordnungsgemäß stillgelegt und z. T. ausgebaut. Lediglich über den Zustand des Leichtstoffabscheiders konnten keine Angaben gemacht werden. So kann abschließend nicht ausgeschlossen werden, dass bei künftigen Bauarbeiten Bodenverunreinigungen im Umfeld des Leichtstoffabscheiders vorgefunden werden. Unter Berücksichtigung des hohen Versiegelungsgrades und der geringen Grundwasserempfindlichkeitsstufe des Grundstücks ist von keiner nennenswerten Gefährdung von Grundwasser und Boden auszugehen.

### **3.4 Angaben zum Bestand**

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

Das Plangebiet liegt im Bezirk Wandsbek im Stadtteil Bramfeld (Ortsteilnummer 515) und befindet sich nordwestlich und nordöstlich der Straße „Hegholt“, südöstlich des Maimoorwegs und südwestlich der Ellernreihe. Im Bebauungsplan Bramfeld 12 sind 26 Teilbereiche als Gewerbegebiet festgesetzt. Die Grenzen des Plangebiets und der Änderungsgebiete sind der Anlage zur Verordnung dieses Bebauungsplans zu entnehmen.

#### **3.4.2 Gegenwärtige Nutzung**

Der Änderungsbereich war zum Zeitpunkt der Bestandskartierung am 13.09.2006 vollständig bebaut und weist eine kleinteilige teilweise gemischte Nutzungsstruktur auf. Es ist aber ein deutlicher gewerblicher Nutzungsschwerpunkt feststellbar.

##### **3.4.2.1 Einzelhandelsnutzungen**

Auf den Flurstücken 2876, 2855, 2852, 2859 sowie 3371 sind Einzelhandelsnutzungen kartiert worden.

Von den insgesamt fünf vorgefundenen Einzelhandelsnutzungen handeln drei Betriebe (Flurstücke 2855, 2852 und 2859, Teilbereich 6 bis 8) mit Lebensmitteln. Bei dem Betrieb auf den Flurstücken 2855 handelt es sich um einen Lebensmitteldiscounter mit Bäckerei sowie auf Flurstück 2859 um einen weiteren Lebensmitteldiscounter. Das Flurstück 2852 wird durch einen Kiosk genutzt. Diese drei Betriebe befinden sich im Maimoorweg.

An der Ecke Ellernreihe / Maimoorweg auf dem Flurstück 2876 im Teilbereich 15 befindet sich ein Einzelhändler, der mit Baubedarf (u. a. Zäune und Tore) handelt. Ein weiterer Einzelhandelsbetrieb, der Kraftfahrzeuge veräußert, befindet sich an der Ecke Hegholt / Ellernreihe auf dem Flurstück 3371 im Teilbereich 19.

##### **3.4.2.2 Sonstige Nutzungen**

Neben vielen zum Wohnen genutzten Gebäuden ist ein erheblicher Anteil an Gewerbebetrieben vorhanden, die Tätigkeiten wie Produktion, Handwerk oder Dienstleistungen ausüben. Es handelt sich dabei u. a. um Kfz-Reparatur-Betriebe (Flurstücke 2869, 3635),

einen Spielwarenversand (Flurstück 7955), eine Druckerei (Flurstück 2871), verschiedene Büronutzungen (Flurstücke 2875, 2870), ein Busunternehmen (Flurstück 2881), einen Gewebehof (Flurstück 2880) und weitere verschiedene Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe. Des Weiteren befinden sich auf dem Flurstück 7900 zwei Gastronomiebetriebe.

Eine Konzentration von Wohnnutzungen findet sich insbesondere im südwestlichen Teil des Änderungsbereichs an der Straße „Hegholt“ (u. a. Flurstücke 2891, 2892, 2895, 2896, 2899, 2900, 2903, 2906, 2885, 2884, 9685, 2882).

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

Innerhalb des Änderungsbereichs befindet sich am Maimoorweg auf dem Flurstück 2875 eine Vattenfall-Netzstation. Diese Netzstation und die zu der Netzstation führenden Kabel müssen aus versorgungstechnischen Gründen erhalten bleiben.

## **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 Änderungsbereich zu erwarten ist. Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird von einer Umweltprüfung abgesehen.

## **5 Planinhalt und Abwägung**

Mit der Änderung des Bebauungsplans Bramfeld 12 soll die bisher im Gewerbegebiet zulässige Einzelhandelsnutzung ausgeschlossen werden. Außerdem wird mit der Änderung des Bebauungsplans 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, weil § 2 der Verordnung über den Bebauungsplan aus heutiger Sicht keinen ausreichenden Schutz des bestehenden Gewerbegebietes gegen eindringenden Einzelhandel und der angrenzenden Zentren darstellt.

So haben sich am Maimoorweg auf den Flurstücken 2859, 2852 und 2855 Betriebe angesiedelt, unter denen sich neben einem Kiosk zwei Lebensmitteldiscounter befinden. Weitere Einzelhandelsbetriebe aus dem Bereich Bau- und Gartenbedarf und Kfz-Handel befinden sich ebenfalls in Änderungsbereich. Aufgrund der bereits vorhandenen Einzelhandelsnutzungen wird deutlich, dass diese Flächen für verschiedene Einzelhandelsbetriebe attraktiv sind und ein Ansiedlungsdruck vorhanden ist. Dem soll durch diese Planänderung entgegen gewirkt werden. Unter Berücksichtigung der bestehenden Nutzungen (siehe 3.4.2) wird daher § 2 Nummer 3 der Verordnung wie folgt ersetzt:

- „3. *In den Gewerbegebieten sind Einzelhandelsbetriebe mit Ausnahme von Versandhandelsbetrieben unzulässig.  
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.*

*Ausgenommen hiervon sind die schraffiert dargestellten Bereiche der Flurstücke 2855, 2852 und 2859 der Gemarkung Bramfeld.*

*Lagerplätze 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 „In den Gewerbegebieten sind Einzelhandelsbetriebe mit Ausnahme von Versandhandelsbetrieben unzulässig“ wird sichergestellt, dass die zur Verfügung stehenden Gewerbeflächen nicht durch Einzelhandelsnutzungen, für die Flächen an anderen zentralen Standorten – 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 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.

Die als Gewerbegebiete ausgewiesenen Flächen des Bebauungsplans Bramfeld 12 befinden sich nicht innerhalb des Abgrenzungsbereiches des Ortskerns von Bramfeld. Durch die vorhandenen gewerblichen Nutzungen im Änderungsbereich und der vorhandenen Wohnnutzungen im Umfeld des Änderungsbereichs sowie der vorhandenen Distanz, ist ein stadträumlicher oder auch funktionaler Zusammenhang zum nordwestlich gelegenen Ortskern Bramfeld nicht erkennbar und auch planerisch nicht herzustellen. Um eine Schwächung der Zentralitätswirkung des Ortskerns zu vermeiden und gleichzeitig die Flächen für produzierendes oder verarbeitendes Gewerbe zu sichern, gilt es, die Einzelhandelsnutzungen zu konzentrieren und nicht in die Gewerbefläche des Bebauungsplans Bramfeld 12 eindringen zu lassen.

Auf den in der Anlage schraffiert dargestellten Flächen der Gewerbegebiete befinden sich zwei Lebensmitteldiscounter. Diese übernehmen auf Grund der vorhandenen Distanz zum Ortskern Bramfeld und dem nächstgelegenen D-Zentrum in der Haldesdorfer Straße eine Nahversorgungsfunktion für die angrenzenden Quartiere westlich Hegholt bis zur Bramfelder

Chaussee bzw. südöstlich Hegholt. Die Flurstücke 2855, 2852 und 2859 der Gemarkung Bramfeld sind deshalb vom Einzelhandelsausschluss ausgenommen, um eine flächendeckende Nahversorgung gewährleisten zu können. Mit diesen vorhandenen Einzelhandelsnutzungen ist die Versorgung der ortsansässigen Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs gesichert. Durch die Umstellung auf die aktuelle BauNVO findet auch für die schraffiert dargestellten Flächen § 11 BauNVO Anwendung.

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.

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.

Aus § 2 Nummer 3 der Verordnung von 1965 wird die Regelung zum Ausschluss von Lagerhäusern nicht übernommen, weil diese aus heutiger Einschätzung städtebaulich vorrangig in Gewerbegebieten integrationsfähig sind. Lagerplätze hingegen werden weiterhin als unzulässig festgesetzt, weil diese zu negativen städtebaulichen Auswirkungen führen und die Flächen des Bebauungsplans Bramfeld 12 im Kontext der bebauten Stadtlage für arbeitsplatzintensivere Nutzungen vorbehalten bleiben sollen.

## **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. 5 ha. Es resultieren aus der Planänderung keine Veränderungen der Flächengrößen von Gewerbeflächen oder der angrenzenden Verkehrsflächen.