Begründung

zum Bebauungsplan Bramfeld 56

8. März 1984

1. Verfahrensablauf

Grundlage des Bebauungsplans ist das Bundesbaugesetz in der Fassung vom 18. August 1976 mit den Änderungen vom 3. Dezember 1976 und 6. Juli 1979 (Bundesgesetzblatt I 1976 Seiten 2257, 3281 und 3617, 1979 Seite 949). Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluß Nr. W 2/78 vom 12. April 1978 (Amtlicher Anzeiger Seite 685) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Darlegung und Anhörung sowie drei öffentliche Auslegungen des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 3. April 1978, 20. Juni 1978, 18. Mai 1981 und 15. Februar 1983 (Amtlicher Anzeiger 1978 Seiten 645 und 1045, 1981 Seite 849, 1983 Seite 305) stattgefunden.

Der Bebauungsplan war ursprünglich Teil des ein größeres Gebiet umfassenden Bebauungsplans Bramfeld 39, der am 19. Mai 1982 festgestellt wurde (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 128). Nach der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans Bramfeld 39 im Juli 1978 sind Flächen westlich der Bramfelder Chaussee abgetrennt und vom Bebauungsplan Bramfeld 56 erfaßt worden.

2. Inhalt des Flächennutzungsplans

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 21. Dezember 1973 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 542) stellt im Geltungsbereich des Bebauungsplans gewerbliche Bauflächen und Wohnbauflächen dar. Die Bramfelder Chaussee ist als Hauptverkehrsstraße hervorgehoben.

3. Anlaß der Planung

Der Bebauungsplan wurde aufgestellt, um Flächenausweitungen für einen Betriebshof der Hamburgischen Electricitäts-Werke AG (HEW) als Versorgungsfläche festzusetzen. Ferner sollen mit dem Bebauungsplan Wohn- und Gewerbegebiete sowie Straßenverkehrsflächen und ein öffentlicher Spielplatz gesichert werden.

...

Die Ausweisung der Versorgungsfläche steht im Zusammenhang mit dem östlich der Bramfelder Chaussee außerhalb des Plangebiets vorhandenen Betriebshof der HEW, der zugunsten einer Ausweitung der dort vorhandenen Gewerbebetriebe um eine entsprechende Fläche verkleinert worden ist. Damit sollen einem an der Ecke Wandsbeker Straße/Bramfelder Chaussee vorhandenen Gewerbebetrieb Erweiterungen seines Verwaltungsgebäudes entlang der Bramfelder Chaussee ermöglicht werden. Um den Betriebshof jedoch in seiner notwendigen Entwicklung nicht zu beeinträchtigen, muß für die Verringerung der Fläche ein Ausgleich westlich der Bramfelder Chaussee geschaffen werden.

Der Bebauungsplan Bramfeld 56 ist in seiner städtebaulichen Konzeption im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Bramfeld 39, der die vorgenannten Flächen östlich der Bramfelder Chaussee zwischen den Straßen Maimoorweg, Hegholt und Haldesdorfer Straße umfaßt, entwickelt worden.

4. Angaben zum Bestand

Das Plangebiet weist im westlichen Planbereich Wohngebiet mit viergeschossigen Zeilen und einem achtgeschossigen Hochhaus auf. Das Gebiet beiderseits des Moosrosenwegs wird von zwei Gewerbebetrieben genutzt; nördlich angrenzend befindet sich ein Gartenbaubetrieb. An der Fabriciusstraße im Westteil des Plangebiets befinden sich auf städtischem Gelände neben einem Spielplatz mehrere Schulpavillons.

5. Planinhalt

In Abänderung des Bebauungsplans Bramfeld 2 ist für den Ostteil des Flurstücks 2633 die Umwandlung von öffentlichen Grünflächen in Versorgungsflächen für einen Betriebshof der Hamburgischen Electricitäts-Werke AG (HEW), für den Westteil allgemeines Wohngebiet vorgesehen.

...

Für die Erweiterungsfläche des Betriebshofs der HEW wird eine Versorgungsfläche für eine mehrgeschossige Bebauung ausgewiesen, wobei im dreigeschossigen Teil eine Beschränkung der Traufhöhe auf 12,0 m, im viergeschossigen Teil auf 17,0 m festgesetzt wird. Damit soll höhenmäßig Bezug genommen werden auf die nördlich und westlich angrenzende Schul- bzw. Wohnnutzung. Für die im Nahbereich zur Wohnbebauung liegenden Flächen wurde eine ein- und zweigeschossige Ausnutzung festgelegt; diese Flächen waren zunächst für eine gewerbliche Nutzung vorgesehen, konnten aber nach Veräußerung des Flurstücks 7884 an die HEW in die Versorgungsfläche einbezogen werden. Die Zahl der Vollgeschosse sowie die zulässigen Maße der baulichen Nutzung blieben hierbei unverändert. Die Abwicklung des internen Werkverkehrs des Betriebshofs (mit Fahrzeugen für Personal und Material) vom östlich der Bramfelder Chaussee liegenden Stammgrundstück zur westlich der Bramfelder Chaussee liegenden Erweiterungsfläche wird außerhalb des Bebauungsplanverfahrens durch besondere Vereinbarung geregelt. Hierbei wird im Rahmen der konkreten Bauabsichten zu prüfen sein, welche Lösung (etwa eine kostenaufwendige Untertunnelung der Bramfelder Chaussee) verwirklicht werden kann; eine von den HEW gewünschte Brücke über die Bramfelder Chaussee ist aus stadtgestalterischen Gründen nicht zu vertreten. Außerdem soll durch öffentlich-rechtlichen Vertrag geregelt werden, daß bei Realisierung der im Bebauungsplan festgesetzten Erweiterungsbauten der HEW Maßnahmen ergriffen werden, die eine Beeinträchtigung des Fernsehempfangs in den benachbarten Wohngebieten ausschließen.

In der Fassung der ersten öffentlichen Auslegung erstreckte sich die Erweiterungsfläche des Betriebshofs noch auf das gesamte von der Bramfelder Chaussee bis an die Fabriciusstraße reichende Flurstück 2633. Aufgrund von Bedenken und Anregungen wurde der Betriebshof um Flächen an der Fabriciusstraße verkleinert, so daß der westliche Teil des Flurstücks 2633 und Teile des nördlich angrenzenden Flurstücks 4934 als "Fläche für die Landwirtschaft" festgesetzt wurden. Damit sollte eine Verlagerung des hier befindlichen Gartenbaubetriebs in das Hamburger Umland vermieden werden. Vorgebrachte Bedenken und Anregungen führten dazu, daß diese Fläche nach der zweiten öffentlichen Auslegung in allgemeines Wohngebiet für eine maximal

...

viergeschossige Bebauung geändert worden ist. Es hatte sich herausgestellt, daß die planerisch noch verfügbare Fläche für eine wirtschaftliche Fortführung des Erwerbsgartenbaubetriebs zu klein war. Die hier nun mögliche mehrgeschossige Wohnbebauung stellt einen städtebaulich guten Abschluß der am Teerosenweg vorhandenen viergeschossigen Baukörper dar.

Der in § 17 der Baunutzungsverordnung in der Fassung von 1977 festgesetzte Höchstwert für die Geschoßflächenzahl wird für die zweigeschossige Gewerbebebauung nicht voll ausgeschöpft; ebenso ergeben sich verminderte Geschoßflächenzahlen für die drei- und viergeschossigen Teile der Versorgungsfläche. Dadurch soll unerwünschten städtebaulichen Entwicklungen auf diesen Flächen und damit negativen Auswirkungen auf die angrenzenden Nutzungen - insbesondere für die Wohngebiete unmittelbar nördlich außerhalb des Plangebiets an der Bramfelder Chaussee und unmittelbar westlich am Moosrosenweg - begegnet werden. Dieser Zielsetzung dient auch die in § 2 Nummer 2 enthaltene Vorschrift, nach der zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung vor unzumutbaren Belästigungen nur Betriebe zugelassen werden, deren Lärmeinwirkungen 50 dB (A) tagsüber und 35 dB (A) zur Nachtzeit nicht überschreiten. Maßgeblich für die Genehmigung von Neu-, Um- und Erweiterungsbauten sind neben den Anforderungen des Bundes-Immissionsschutzgesetzes auch die Allgemeinen Verwaltungsvorschriften über "Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm)".

Das Wohngebiet am Teerosenweg wird entsprechend seinem Bestand als reines Wohngebiet für vier- und achtgeschossige Bebauung in den Bebauungsplan übernommen.

Entlang der westlichen und nördlichen Baugrenze der Versorgungsfläche sowie westlich vom Gewerbegebiet wird ein 10,0 m breiter Freiraum geschaffen, der mit einem bepflanzten Schutzwall mit teilweise aufgesetztem Zaun zu versehen ist, um die Schul- und Wohnnutzung gegen die Gewerbe- und Versorgungsflächen abzuschirmen. Nach Aufgabe der bisher für das Flurstück 2633 vorgesehenen Nutzung als öffentliches Grün konnte dabei auf die

...

im Bebauungsplan Bramfeld 2 ausgewiesene 10,0 m breite Nord-Süd-Verbindung über das Flurstück 4776 bis zur Plangrenze verzichtet werden. Seine Fortsetzung nach Süden ist in dem angrenzenden Plangebiet Bramfeld 39 aus vorgenanntem Grund bereits aufgegeben worden. Der Schutzwall hat ohne Zaun eine Höhe von 2,0 m, im Nahbereich zur viergeschossigen Wohnbebauung eine Höhe von mindestens 2,5 m. Der Wall dient ausschließlich der Abschirmung gegen gewerbliche Nutzungen, so daß sich für die vorhandene Bebauung keine Schlechterstellung gegenüber der Ausweisung des Bebauungsplans Bramfeld 2 ergibt. Durch seine Funktion mit Zuschnitt und Zuordnung auf der Betriebshoffläche und im Gewerbegebiet ist der Wall nicht der Öffentlichkeit zugänglich. Gegenüber der Ausweisung des Bebauungsplans Bramfeld 2 wird mit dieser Festsetzung vornehmlich eine optische Abschirmung zur Bebauung erreicht. Soweit es sich um den Wall östlich der Wohnbebauung am Teerosenweg handelt, war dieser Bereich in der Planfassung der ersten öffentlichen Auslegung lediglich mit einem Anpflanzungsgebot versehen.

Durch die Inanspruchnahme einer südlichen Teilfläche des Flurstücks 4934 zugunsten von allgemeinem Wohngebiet wird die Fläche für den auf diesem Flurstück vorhandenen Spielplatz neu festgesetzt. Nach Beseitigung der auf diesem Flurstück noch vorhandenen Schulpavillons soll hier ein Spielplatz neu angelegt werden.

Die im Bereich des Kehrenkopfes Moosrosenweg vorhandenen Gas- und Abwasserleitungen sind übernommen worden.

6. Aufhebung bestehender Pläne

Für das Plangebiet werden insbesondere die Festsetzungen des Bebauungsplans Bramfeld 2 vom 1. Juli 1963 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 116) aufgehoben.

7. Flächen- und Kostenangaben

Das Plangebiet ist etwa 54 000 m² groß. Hiervon werden für Straßen etwa 6 000 m² (davon neu etwa 50 m²) und für einen öffentlichen Spielplatz 7 000 m² benötigt.

Bei Verwirklichung des Plans müssen die neu für öffentliche Zwecke benötigten Straßenflächen zum Teil noch durch die Freie und Hansestadt Hamburg erworben werden. Diese Flächen sind unbebaut.

Weitere Kosten entstehen durch Maßnahmen infolge des Siel- und Straßenausbau sowie durch die Herrichtung der Erweiterungsflächen für den Spielplatz. Bei Anlage des Spielplatzes müssen die auf dem Flurstück 4934 stehenden Schulpavillons beseitigt werden.

8. Maßnahmen zur Verwirklichung

Enteignungen können nach den Vorschriften des Fünften Teils des Bundesbaugesetzes durchgeführt werden, sofern die gesetzlichen Voraussetzungen vorliegen.

9. Grundsätze für soziale Maßnahmen

Es soll durch Hilfen im Einzelfall Nachteilen entgegengewirkt werden, die den im Plangebiet wohnenden und arbeitenden Menschen entstehen.

...

Soweit nicht Hamburg, sondern ein anderer als Begünstigter für neue öffentliche Flächen ausgewiesen ist, oder wenn Gebäude geräumt oder abgebrochen oder Grundstücke von sonstigen Nutzungen freigemacht werden müssen, um sie einer dem Bebauungsplan entsprechenden privaten Nutzung zuzuführen, wird Hamburg darauf hinwirken, daß nachteilige Auswirkungen für die Betroffenen möglichst vermieden oder doch gemildert werden. Hamburg wird die Betroffenen insbesondere beraten und ihnen im Rahmen der Rechtsordnung Hilfen gewähren. Als solche Hilfen kommen zum Beispiel bei Vorliegen der gesetzlichen Voraussetzungen die Gewährung von Wohngeld und der Nachweis von Ersatzwohnraum in Frage.

In besonderen Fällen kommt auch ein Härteausgleich in Betracht (§§ 122a und 122 b des Bundesbaugesetzes).

Zuständig für die Beratung ist das Bezirksamt Wandsbek, Schloßstraße 60, 2000 Hamburg 70.

Begründung
zur Änderung des
Bebauungsplans Bramfeld 56

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 10/07 vom 17.09.2007 (Amtlicher Anzeiger Seite 2203) eingeleitet und im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. Es wurde eine frühzeitige öffentliche Unterrichtung der Öffentlichkeit mit Erörterung durchgeführt. Die öffentliche Auslegung des Plans hat nach der Bekanntmachung am 13. Juni 2008 im Amtlichen Anzeiger Nr. 46, S. 1206 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 Bramfeld 56“ hervorgeht.

2 Anlass und Ziele der Planung

Mit der Änderung des Bebauungsplans Bramfeld 56 werden neue Regelungen zur Einzelhandelsentwicklung in den Gewerbegebieten getroffen, damit die als Gewerbegebiet ausgewiesenen Flächen für das produzierende Gewerbe beziehungsweise für gewerbegebietstypische 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 56 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 Einzelhandelsnutzungen, 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 überwiegenden Teil des Änderungsgebiets als Gewerbliche Baufläche dar. Der westliche Bereich des Änderungsgebiets ist als Wohnbaufläche dargestellt.
Nachrichtlich übernommen wurde eine Richtfunktrasse mit einer zulässigen Bauhöhe von 105 - 112 m über NN, die das Änderungsgebiet von Südwesten nach Nordosten quert.

3.1.2 Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutzprogramm

Das Landschaftsprogramm der Freien und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 stellt den Änderungsbereich als Milieu „Gewerbe/ Industrie und Hafen“ dar. Im Westen des Gebiets verläuft eine „Grüne Wegeverbindung“ von Norden nach Süden.

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

3.2 Andere rechtlich beachtliche Tatbestände

3.2.1 Bestehende Bebauungspläne

Der Bebauungsplan Bramfeld 56 setzt in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung vom 1. Oktober 1977 im Änderungsbereich ein Gewerbegebiet mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 fest. Die Anzahl der Vollgeschosse ist auf zwei begrenzt. Das Baufeld wird durch eine Baugrenze definiert. An der westlichen Grenze des Flurstückes 4776 des Gewerbegebietes ist ein Schutzwall mit einer Höhe von mindestens 3,0 m festgesetzt. An der östlichen Grenze des Flurstücks ist ein Schutzwall mit einer Höhe von 2 m anzulegen, auf dem zusätzlich ein 1 m hoher Zaun errichtet werden soll.

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

„2. Im Gewerbegebiet sowie auf der für einen Betriebshof festgesetzten Versorgungsfläche sind nur solche Betriebe zulässig, deren Lärmeinwirkungen auf die benachbarten Wohngebiete nicht zu Belästigungen (Immissions-Richtwert 50 dB(A) tagsüber und 35 dB(A) zur Nachtzeit) führen.“

3.2.2 Baumschutz

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

3.2.3 Kampfmittelverdachtsflächen

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

3.3 Andere planerisch beachtliche Tatbestände

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

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

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

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

C-Zentren und D-Zentren erfüllen primär Aufgaben der Grundversorgung im periodischen Bedarf und teilweise auch im aperiodischen Bedarf für Versorgungsbereiche, die in der Regel einen Stadtteil oder Teilbereiche eines Stadtteils bzw. Ortsteils umfassen. Größe, Vielfalt und Qualität des Warenangebotes dieser Zentren differieren erheblich und sind auf die örtlich unterschiedlichen Nachfragestrukturen abgestellt. Die Bedeutung dieser Zentren liegt insbesondere auch in der Versorgung der weniger mobilen Bevölkerungsschichten, die auf Angebote in Wohnungsnähe angewiesen sind.

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

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

3.3.2 „Räumliches Leitbild Metropole Hamburg – Wachsende Stadt“

3.3.2.1 Gewerbeentwicklung

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

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

Eine Analyse der Realnutzung der im Flächennutzungsplan dargestellten Gewerbeflächen hat im Bereich Wandsbek gezeigt, dass Gewerbeflächen in größerem Umfang durch 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 (zentrenrelevant) 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 m² Verkaufsfläche) und einem ehemaligem Baumarkt (rund 3.200 m² 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 m² auf.

Das nächstgelegene Zentrum, ein lokales Zentrum (D-Zentrum), befindet sich in einer Entfernung von ca. 400 m in der Fabriciusstraße. Übergeordnete Zentren in der Umgebung neben dem Stadtteilzentrum Bramfeld (C-Zentrum) sind Farmsen (B2-Zentrum, rund 4 km südöstlich), „Fuhlsbüttler Straße“ (B1-Zentrum, rund 4 km südwestlich) und Poppenbüttel (AEZ) (B2-Zentrum, rund 5,5 km nördlich). Die Hamburger City (A-Zentrum) ist ca. 8 km entfernt.

3.3.3 Leitlinien für den Einzelhandel im Rahmen der Hamburger Stadtentwicklungspolitik

Gemäß „Leitlinien für den Einzelhandel im Rahmen der Hamburger Stadtentwicklungspolitik“ vom 15.02.1996 sind als Haupthindernis für die Sicherung des Zentrenkonzeptes in der Ver-

gangenheit 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:

<u>Bramfeld Mitte</u>

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

<u>Treffpunkt Markplatz</u>

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

<u>Lebensader Chaussee</u>

- 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 das Grundstück **Moosrosenweg 18** ist der Standort einer Eigenverbrauchstankstelle mit der Nummer 7040-109/00 registriert. Über den aktuellen Zustand der Anlage ist nichts bekannt.
Der Standort ist gemäß Bundesbodenschutzgesetz als „Fläche“ im Fachinformationssystem Altlasten eingestuft. Für Flächen besteht behördlicherseits kein weiterer Handlungsbedarf.
Bei zukünftigen Nutzungsänderungen, baulichen Maßnahmen oder sonstigen Eingriffen in den Untergrund sollte seitens des Eigentümers bzw. Nutzers geprüft werden, ob ggf. weiterer Handlungsbedarf besteht, da bisher nicht erfasste Kontaminationen auf der Fläche nicht auszuschließen sind. Es ist ggf. mit erhöhten Entsorgungskosten zu rechnen.

Für das Grundstück **Moosrosenweg 17** ist der Standort eines ehemaligen metallverarbeitenden Betriebs mit der Nummer 7040-014/00 im Fachinformationssystem Altlasten registriert.
Der Standort wird im Rahmen der Änderung des Bebauungsplans gemäß Bundesbodenschutzgesetz gutachterlich untersucht. Die vorliegenden Ergebnisse aus der historischen Recherche zeigen einen weitergehenden Untersuchungsbedarf zur Klärung des Altlastenverdachts auf. Der Standort wird in Kürze orientierend untersucht. Er bleibt bis zur Klärung als „Altlastverdächtige Fläche“ im Fachinformationssystem Altlasten eingestuft.

3.4 Angaben zum Bestand

3.4.1 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Bezirk Wandsbek im Stadtteil Bramfeld (Ortsteilnummer 515). Im Bebauungsplan Bramfeld 56 sind zwei Flurstücke (4776 und 7885) westlich der Wendeanlage Moosrosenweg als Gewerbegebiet festgesetzt. Die Grenzen des Plangebiets und des Änderungsbereichs sind der Anlage zur Verordnung dieses Bebauungsplans zu entnehmen.

3.4.2 Gegenwärtige Nutzung

Das Änderungsgebiet ist vollständig mit einer gewerblich genutzten Einheit (Tischlerei) bebaut. Die nördlich anschließenden Flächen werden durch den Betriebshof der Elektrizitätswerke genutzt. Im westlichen Umfeld dominieren Wohnnutzungen.

Bei der Bestandsaufnahme am 13.09.2006 sind keine Einzelhandelsnutzungen kartiert worden.

3.4.3 Ver- und Entsorgung

Im Änderungsbereich verlaufen Fernwärmeleitungen.

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 Bramfeld 56 soll insbesondere die bisher im Gewerbegebiet zulässige Einzelhandelsnutzung ausgeschlossen werden, weil § 2 Nummer 2 des Gesetzes über den Bebauungsplan aus heutiger Sicht keinen ausreichenden Schutz des bestehenden Gewerbegebietes und der angrenzenden Zentren darstellt.

Zum Zeitpunkt der Bestandskartierung am 13.09.2006 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 2 des Gesetzes folgende Sätze angefügt:

> *„Im Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe mit Ausnahme von Versandhandelsbetrieben unzulässig.*
> *Ausnahmsweise zulässig ist Einzelhandel in Verbindung mit Handwerksbetrieben und verarbeitendem Gewerbe.*
> *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 „Im Gewerbegebiet 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 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 Kaptitel 3.3.1 und 3.3.3). Die Erhaltung und die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in den Städten und Gemeinden ist von hoher städtebaulicher Bedeutung, und zwar zur Stärkung der Innenentwicklung und der Urbanität der Städte sowie besonders auch zur Sicherstellung einer wohnortnahen Versorgung, die angesichts der demographischen Entwicklung besonderen Schutzes bedarf, insbesondere auch wegen der geringeren Mobilität älterer Menschen. Daher dürfen Vorhaben keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungseinheiten haben.

Die als Gewerbegebiet ausgewiesene Fläche des Bebauungsplans Bramfeld 56 befindet sich nicht innerhalb des Abgrenzungsbereichs des Ortskerns. Durch das vor allem gewerblich geprägte Umfeld des Plangebietes, ist ein stadträumlicher oder auch funktionaler Zusammenhang zum Ortszentrum, das sich in einer Entfernung von ca. 1000 m nördlich an der Bramfelder Chaussee befindet, nicht erkennbar und auch planerisch nicht herzustellen. Um eine Schwächung der Zentralitätswirkung des Ortskerns zu vermeiden, gilt es, die Einzelhandelsnutzungen im Zentrum zu konzentrieren und nicht in die Gewerbeflächen des Bebauungsplans Bramfeld 56 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 ca. 400 m entfernte D-Zentrum in der Fabriciusstraße und das 1 km entfernte Stadtteilzentrum Bramfeld (C-Zentrum) ausreichend 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.

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.

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

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

Die bisher geltende Baunutzungsverordnung aus dem Jahre 1977 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. 0,25 ha. Es resultieren aus der Planänderung keine Veränderungen der Flächengrößen von Gewerbeflächen oder der angrenzenden Verkehrsflächen.