

Archiv

8.3.1994

1. Grundlage und Verfahrensablauf

Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (Bundesgesetzblatt I Seite 2254), zuletzt geändert am 22. April 1993 (Bundesgesetzblatt I Seite 466). In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan bauordnungs- und naturschutzrechtliche Festsetzungen.

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschuß W 1/88 vom 28. Januar 1988 (Amtlicher Anzeiger Seite 221) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung und die öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 18. April 1988 und 20. November 1990 (Amtlicher Anzeiger 1988 Seite 713, 1990 Seite 2097) stattgefunden.

Nach der öffentlichen Auslegung ist der Bebauungsplan in Einzelheiten geändert worden; die Grundzüge der Planung wurden nicht berührt. Eine Beteiligung der von den Planänderungen Betroffenen hat stattgefunden (§ 3 Absatz 3 Satz 2 BauGB).

2. Inhalt des Flächennutzungsplans

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 21. Dezember 1973 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 542) stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Wohnbauflächen dar. Die im Bebauungsplan getroffene Festsetzung von Gewerbegebiet, das vorrangig für die Ansiedlung von Nahversorgungsgewerbe vorgesehen ist, hält sich im Rahmen des Entwickelns nach

...

§ 8 Absatz 2 des Baugesetzbuchs. Die Grundkonzeption des Flächennutzungsplans bleibt gewahrt, da das Gewerbegebiet von untergeordneter Flächengröße ist und innerhalb des dem Flächennutzungsplan zugrunde gelegten Schwellenwertes für abweichende Flächennutzungen liegt. Die Bramfelder Chaussee ist als Hauptverkehrsstraße hervorgehoben.

3. Anlaß der Planung

Die bisher für einen Wochenmarkt vorgesehenen Flächen südlich der Straße Hellbrookkamp/östlich der Fabriciusstraße werden für diese Zweckbestimmung nicht mehr benötigt. Sie sollen deshalb entsprechend dem angrenzenden Gewerbegebiet für eine Gewerbenutzung zur Verfügung gestellt werden. Die Ausweisung von Gewerbegebiet ist erforderlich, weil ein erheblicher Mangel an Flächen, insbesondere für die Ansiedlung von kleingewerblichen Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben in der Nähe von Wohngebieten besteht.

4. Angaben zum Bestand

An der Fabriciusstraße (Flurstück 5238) befindet sich eine Tankstelle. Das zwischen den Straßen Hellbrookkamp und Unnenland liegende Flurstück 5239 wird als Grabeland genutzt. An der Bramfelder Chaussee 47 (ehemals Flurstück 6189) befindet sich eine Polsterei mit teilweiser Wohnnutzung. Der Bereich des Flurstücks 8780 erfaßt die ehemaligen Flurstücke 5375, 5376 und 7017, die nach neuen Katasterunterlagen zusammengefaßt wurden. Auf den ehemaligen Flurstücken befanden sich bis vor kurzem folgende Nutzungen: Ein Bierverlag an der Bramfelder Chaussee 41 (ehemals Flurstück 5376), ein Betrieb für Gummitechnik an der Bramfelder Chaussee 45 (ehemals Flurstück 7017), ein Baustoff- und Schuttlager am

...

Hellbrookkamp (ehemalige Flurstücke 5375, 7017). Ecke Hellbrookkamp/Bramfelder Chaussee war auf den Flurstücken 8776/8777 zeitweise ein Gebrauchtwagenhandel vorhanden.

5. Planinhalt

5.1 Gewerbegebiet

Die Planung einer Marktfläche am Hellbrookkamp erfolgte zu einem Zeitpunkt, bevor die Wochenmärkte im Ortskern Bramfeld und in Steilshoop entstanden. Da durch diese Märkte die Versorgung der Bevölkerung als ausreichend angesehen werden kann, ist die Herrichtung des am Hellbrookkamp geplanten Wochenmarktes nicht mehr erforderlich. Deshalb sollen diese Flächen in Anpassung an östlich angrenzende gewerbliche Bauflächen als Gewerbegebiet festgesetzt werden. Bedenken von Einwendern im Rahmen der öffentlichen Auslegung gegen die Ausweisung eines Gewerbegebietes und die damit verbundene Versiegelung des Flurstücks 5239 konnte nicht gefolgt werden. Das geltende Planrecht sieht keine Grünfläche an dieser Stelle vor, so daß das hier vorhandene und als Grabeland genutzte Grün nur entstehen konnte, weil die planerisch vorgesehene Nutzung noch nicht umgesetzt worden war.

Mit der Ausweisung als Gewerbegebiet wird einem erheblichen Mangel an Flächen für gewerbliche Nutzungen, insbesondere für die Ansiedlung von kleingewerblichen Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben in der Nähe von Wohngebieten Rechnung getragen. Zur Gliederung des Gewerbegebiets werden nachstehende Regelungen getroffen:

- Nach § 2 Nummer 1 Satz 1 sind auf der in der Planzeichnung mit "(A)" bezeichneten Fläche nur kleingewerbliche Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe zulässig. Diese

...

im zentralen Bereich des Gewerbegebiets getroffene Festsetzung entspricht dem städtebaulichen Ziel des Bebauungsplans, im innerstädtischen und wohnungsnahen Bereich kleingewerbliche Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe zu sichern. Darüber hinaus dient die Festsetzung dem Schutz der nördlich angrenzenden Wohnbebauung, weil von kleingewerblichen Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben in der Regel nur geringfügige Störungen zu erwarten sind; sie steigern deshalb nicht die von den Hauptverkehrsstraßen ausgehenden Luft- und Lärmbelastungen. Eine Erweiterung der Esso-Station auf Flächen des Flurstücks 5239, wie von Einwendern befürchtet, ist nicht gegeben, da auf den mit "(A)" bezeichneten Flächen eine Tankstellengroßanlage nicht zulässig ist.

- Nach § 2 Nummer 1 Satz 2 wird für die außerhalb der mit "(A)" bezeichneten Flächen bestimmt, daß gewerbliche Freizeiteinrichtungen sowie Ausnahmen für Vergnügungsstätten unzulässig sind. Im Hinblick auf die weitgehende Freihaltung angrenzender Wohngebiete von zusätzlichem Verkehrslärm wird der Ausschluß der vorgenannten Betriebe auch aus verkehrlichen Belangen festgesetzt, da derartige Einrichtungen erfahrungsgemäß mit einem erheblichen Kundenverkehr verbunden sind. Auf den zunächst vorgesehenen Ausschluß von Einzelhandelsbetrieben ist auf Grund von Bedenken und Anregungen nach der öffentlichen Auslegung verzichtet worden, um Läden für den täglichen Bedarf zuzulassen, die vielfach in engem Zusammenhang mit gewerblicher Nutzung stehen. Derartige Einrichtungen sind insbesondere im Straßenzug der Bramfelder Chaussee bereits vorhanden und prägen dort das Ortsbild. Diese geringfügige Änderung berührt nicht die Grundzüge der Planung. Dazu im einzelnen:

...

- a) Mit dem Ausschluß von gewerblichen Freizeiteinrichtungen (wie Squash- und Tennishallen, Bowlingbahnen) wird auf eine in den letzten Jahren beobachtete Entwicklung eingegangen, nach der im besonderen versucht wird, das Freizeitbedürfnis der Bevölkerung marktpolitisch unter Inanspruchnahme von Flächen in den Bereichen auszunutzen, die von der städtebaulichen Zuordnung produzierenden Gewerbebetrieben vorbehalten bleiben sollen.
- b) Der Ausschluß von Ausnahmen für Vergnügungsstätten soll ebenfalls einer Verdrängung der in den Gewerbegebieten erwünschten produzierenden Nutzungen entgegenwirken. Nutzungen durch Diskotheken, Tanz- und Nachtbars, Spielhallen und ähnliche Unternehmen im Sinne von § 33i der Gewerbeordnung, die der Aufstellung von Spielgeräten mit oder ohne Gewinnmöglichkeiten dienen, sowie Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist (Sex-/Video-Kinos, Live-Darstellungen), ergeben in ihrer Addition eine Gefährdung der städtebaulichen Zielsetzung.
- Zum Schutz der benachbarten Wohngebiete vor Immissionen aus dem neuen Gewerbegebiet wird in § 2 Nummer 2 festgesetzt, daß luftbelastende und geruchsbelästigende Betriebe im Gewerbegebiet unzulässig sind. Betriebe und Anlagen sind so herzustellen, daß schädliche Lärmeinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes für die benachbarte Wohnbebauung ausgeschlossen sind.

Unter Berücksichtigung insbesondere der nördlich angrenzenden freistehenden Wohnhäuser auf besonders kleinen Grundstücken und der im Westen und Süden vom Plangebiet vorhandenen Wohnbebauung sind für das Gewerbegebiet überwiegend Gebäude mit maximal zwei Vollgeschossen in offener Bauweise und mit Gebäudehöhen im nördlichen Bereich bis 8 m und im südlichen Bereich bis 12 m über Gelände festgesetzt. An der Bramfelder Chaussee sind Gebäude mit maximal drei Vollgeschossen und Gebäudehöhen bis 15 m ausgewiesen. Bei der Festsetzung der Gebäudehöhen an den Straßen Unnenland und Hellbrookkamp sind die benachbarten Gebäude zugrunde gelegt worden. Diese Staffelung ist nachbarschützend und gleichzeitig gestalterisch erforderlich. Hierdurch wird auch den Straßenräumen ein ausgewogenes Bild gegeben, das sich positiv auf die Stadtbildstruktur auswirkt, so daß Wertminderungen für die angrenzenden Grundstücke nicht eintreten dürften. An der Bramfelder Chaussee ist auf Grund von Bedenken und Anregungen auf die Festsetzung einer Bauweise verzichtet worden, um für eine Neubebauung einen ausreichenden Spielraum zu ermöglichen. Die Änderung ist geringfügig und berührt nicht die Grundzüge der Planung.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch eine Grundflächenzahl von 0,6 und eine Geschößflächenzahl von 1,0 begrenzt. Für das dreigeschossige Gewerbegebiet an der Bramfelder Chaussee wird die Geschößflächenzahl mit 1,8 festgesetzt; die damit verbundene Unterschreitung der nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 mit der Änderung vom 23. September 1990 (Bundesgesetzblatt I Seite 133, II Seiten 885, 1124) zulässigen Obergrenzen ist mit Rücksicht auf die angrenzende Wohnbebauung erfolgt und entspricht gleichzeitig im wesentlichen den festgelegten Werten für das Maß der gewerblichen Nutzung im bislang verbindlichen Bebauungsplan.

...

Zur wirtschaftlicheren Nutzbarkeit der Gewerbegrundstücke kann die im Plan festgesetzte Grundflächenzahl von 0,6 für Nutzungen nach § 19 Absatz 4 Satz 1 der Baunutzungsverordnung bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden (vgl. § 2 Nummer 10). Die damit verbundene Überschreitung der festgelegten "Kappungsgrenze" um 0,1 ist gerechtfertigt, um die nachzuweisenden Stellplätze auf den Grundstücken zu ermöglichen und dadurch das Abstellen der Kraftfahrzeuge auf den Straßen weitgehend zu verhindern. Ökologisch ist diese Festsetzung vertretbar, weil für die eingeschossigen Gebäude und Gebäudeteile entsprechend § 2 Nummer 9 Dachbegrünungen vorgeschrieben sind.

5.2 Straßenverkehrsflächen

Die Bramfelder Chaussee und die Fabriciusstraße sind Hauptverkehrsstraßen. In der Bramfelder Chaussee und in der Straße Unnenland werden Straßenerweiterungsflächen ausgewiesen, um die erforderlichen Flächen für Parkstreifen zu sichern. Die Straßenverkehrsflächen Hellbrookkamp und Fabriciusstraße sind entsprechend dem Ausbauzustand ausgewiesen. Als Schutzmaßnahme für die nördlich des Plangebiets vorhandenen Wohnhäuser sind in der Straße Hellbrookkamp Gehwegüberfahrten nicht zugelassen. Der Anschluß der Grundstücke muß über die Straßen Fabriciusstraße, Unnenland und Bramfelder Chaussee erfolgen.

Ein ursprünglich vorgesehenes 7 m breites Geh- und Fahrrecht von der Straße Unnenland zum Anschluß eines Grundstücks am Hellbrookkamp konnte nach der öffentlichen Auslegung entfallen, nachdem das anzuschließende ehemalige Flurstück 5375 Teil des umfassenderen neu gebildeten Flurstücks 8780 geworden ist. Die Grundzüge der Planung wurden durch diese Planänderung, die im Einklang mit Einwanderwünschen vorgenommen wurde, nicht berührt.

...

5.3 Baumschutz- und Begrünungsmaßnahmen

Durch Begrünungsmaßnahmen sollen der optische Eindruck für die angrenzenden Wohngebiete verbessert und Voraussetzungen für abwechslungsreichere Freiräume innerhalb der gewerblichen Bebauung für die dort Beschäftigten geschaffen werden. Außerdem soll ein Ausgleich für das jetzt vorhandene Grünvolumen geschaffen werden, das bei einer Bebauung entfallen muß. Darüber hinaus sollen durch die Erhöhung der Vegetationsmasse und -vielfalt in diesem - durch das enge Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe sowie die verkehrsreiche Bramfelder Chaussee mit hohem Anteil versiegelter Flächen - geprägten Gebiet stadttökologische Voraussetzungen für die Verbesserung der Klima- und Luftverhältnisse sowie die Vielfalt von Lebensräumen für Tiere geschaffen werden.

Die Absicht, für die Straße Hellbrookkamp weitgehend den ruhigen Wohnstraßencharakter mit beidseitigem Baumbestand zu erhalten und Beeinträchtigungen für die nördlich anschließende Wohnbebauung zu vermeiden, wird durch die im Gewerbegebiet ausgewiesene 8 m breite Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern unterstützt...

Der Ausschluß von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen an der Straße Unnenland wird im Bereich zwischen der Straßengrenzungsline und der vorderen Baugrenze festgesetzt (vgl. § 2 Nummer 3), um Störungen für das südlich angrenzende Wohngebiet durch das Gewerbegebiet zu mindern. Die Festsetzung wurde nach der öffentlichen Auslegung um "Garagen" erweitert; hierbei handelt es sich um eine Anpassung an bauordnungsrechtliche Vorschriften, wodurch die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

...

Um eine bessere Einbindung des Gewerbegebiets in die Umgebung zu bewirken und um die Nachbarschaft von Wohnen und Gewerbe verträglich zu gestalten, sind weitere Begrünungsmaßnahmen vorgesehen:

- Auf Stellplatzanlagen ist je vier Stellplätze ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen (vgl. § 2 Nummer 4). Die Maßnahme ist aus gestalterischen, kleinklimatischen und lufthygienischen Gründen erforderlich. Die Bäume mindern durch Schattenwurf und Verdunstungskälte die extreme Aufheizung der befestigten Flächen und filtern Staub und Schadstoffe aus der Luft.
- In § 2 Nummer 5 wird bestimmt, daß je 15 m Grundstücksfront an der Straße Unnenland ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen ist. Der Baumabstand von 15 m wurde gewählt, da im Gewerbegebiet die Zufahrten, die auch durch Lastkraftwagen genutzt werden, über eine ausreichende Breite verfügen müssen. Wegen des geringen Querschnitts der Straße Unnenland können dort keine größeren Bäume angepflanzt werden. Die schon vorhandenen Bäume nördlich der Straße Unnenland können auf die geforderte Anzahl von Bäumen angerechnet werden.
- Nach § 2 Nummer 6 müssen großkronige Bäume einen Stammumfang von mindestens 18 cm in 1 m Höhe über dem Erdboden aufweisen. Die Verwendung der vorgeschriebenen Baumgrößen garantiert schon nach kurzer Zeit ein optisch wahrnehmbares und biologisch aktives Grünvolumen. Diese Festsetzung dient dem Ziel, eine optimale landschaftsgestalterische Einbindung zu erreichen.

- Die Dächer auf eingeschossigen Gebäuden und Gebäudeteilen sind mit einer durchwurzelbaren Überdeckung herzustellen und zu begrünen, soweit sie nicht zur Belüftung oder Belichtung darunterliegender Räume benötigt werden (vgl. § 2 Nummer 9). Durch diese Festsetzung können die wegen des hohen Anteils versiegelter Flächen eingeschränkten Begrünungsmöglichkeiten verbessert werden. Diese Regelung wurde getroffen, um durch Verdunstungskälte und verzögerte Abgabe von Niederschlagswasser stadtökologisch wirksame Vegetationsflächen zu schaffen. Die Dachbegrünung wirkt durch Temperatenausgleich, Luftbefeuchtung, Staubbindung u.a. positiv auf das Kleinklima. Außerdem wird mit dieser Maßnahme die eingeschränkte Begrünungsmöglichkeit im Gewerbegebiet im Vergleich zur aufgelockerten und durchgrüneten Wohnbebauung in der Umgebung etwas gemildert. Der begrünte Freiraum insbesondere für die dort Beschäftigten in höher gelegenen Geschossen wird optisch erweitert. Der Anregung von Einwendern während der öffentlichen Auslegung, auch die Dächer zweigeschossiger Gebäude in die Begrünungsvorschrift einzubeziehen, wird nicht gefolgt. Diese Vorschrift ist nur dort besonders sinnvoll, wo Einsichtnahme aus höheren Gebäuden besteht, im Plangebiet und bei den in der Nachbarschaft vorhandenen Gebäudehöhen entfällt dieser Aspekt bei zwei Geschossen.

Nach der öffentlichen Auslegung ist anstelle der zunächst vorgesehenen Begrünung von Flachdächern die Vorschrift allgemein auf Dächer bezogen worden, um die bisherige enge gestalterische Bindung an flach geneigte Dächer aufzugeben. Die Grundzüge der Planung werden durch diese geringfügige Änderung nicht berührt.

Für die im Plangebiet vorhandenen Bäume gelten Beschränkungen nach der Baumschutzverordnung vom 17. September 1948 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 791-i), zuletzt geändert am 2. Juli 1981 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 167). Die besonders schützens- und erhaltenswerten Bäume sind darüber hinaus durch die Festsetzung für die Erhaltung von Einzelbäumen gesichert worden, weil diese Bäume neben ihrer ökologischen Funktion (kleinklimatische und lufthygienische Bedeutung) auch prägend für das Ortsbild sind. Darüber hinaus ist im einzelnen festgelegt worden:

- Für die nach der Planzeichnung zu erhaltenden Bäume sind bei Abgang Ersatzpflanzungen mit standortgerechten einheimischen Gehölzen vorzunehmen (vgl. § 2 Nummer 7). Hierdurch soll die vorhandene Vegetation bzw. die Durchgrünung des Plangebiets, besonders im Hinblick auf die benachbarte Wohnbebauung, langfristig erhalten werden. Die Ersatzpflanzungen sind so vorzunehmen, daß das Erscheinungsbild und die biologischen Leistungen der Bäume wertgleich wiederhergestellt werden können. Um wildlebenden Tieren (wie z. B. Vögeln, Insekten, Kleinsäugetieren) artgerechte Lebensmöglichkeiten zu bieten und die Neupflanzungen der vorhandenen Vegetation anzupassen, sollen einheimische Laubgehölzarten verwendet werden.

- Im Kronenbereich der zu pflanzenden und der zu erhaltenden Bäume ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m² anzulegen. Außerhalb von öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind Geländeaufhöhungen und Abgrabungen im Kronenbereich dieser Bäume unzulässig (vgl. § 2 Nummer 8). Die Vegetationsflächen sind wichtige Bereiche für den Luftaustausch im Boden, die Versickerung

...

von Oberflächenwasser und damit auch für die Sicherung und Erneuerung von für das Bodenleben wichtigen Humusschichten. Durch die zur langfristigen Sicherung des Baumbestandes getroffene Bestimmung wird erreicht, daß Schädigungen im Wurzelbereich der Bäume weitgehend ausgeschlossen werden können.

Eine über die getroffenen Grünfestsetzungen hinaus im Rahmen der öffentlichen Auslegung geforderte generelle Begrünung der den Straßen zugewandten fensterlosen Fassaden am Hellbrookkamp wurde nicht im Bebauungsplan festgesetzt, weil zusätzlich zu den vorhandenen Straßenbäumen eine Einsichtnahme durch die 8 m breite Anpflanzungsfläche für Bäume und Sträucher verhindert wird. Darüber hinaus soll im Baugenehmigungsverfahren geprüft werden, ob noch Gewächse zur Begrünung von baulichen Anlagen, soweit es sich um nicht gestaltete Bauteile handelt, anzupflanzen sind.

5.4 Bodenverunreinigungen

Auf den Grundstücken Bramfelder Chaussee 41-49 war von ca. 1917 bis 1958 eine Fett- und Ölveredelungsfabrik angesiedelt. Da auf Grund dieser industriell/gewerblichen Nutzung Bodenverunreinigungen nicht ausgeschlossen werden konnten, wurde eine allgemeine Schadstofferkundung durchgeführt. Es wurden insgesamt 13 Kleinbohrungen bis in eine Tiefe von maximal 12 m unter Geländeoberkante vorgenommen. Von den Bohrungen wurden 23 Bodenproben entnommen und analytisch untersucht. Die Ergebnisse der chemischen Analysen erbrachten keine Hinweise auf Bodenverunreinigungen, die einer Nutzung dieser Grundstücke als Gewerbegebiet entgegenstehen würden.

5.5 Zuordnung von Grünfestsetzungen

In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan in § 2 Nummern 4, 5 und 9 Festsetzungen nach § 6 Absätze 4 und 5 des Hamburgischen Naturschutzgesetzes vom 2. Juli 1981 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 167), zuletzt geändert am 21. Dezember 1990 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 283). Die Festsetzungen in § 2 Nummern 6 bis 8 erfolgen allein nach § 6 Absätze 4 und 5 des Hamburgischen Naturschutzgesetzes.

6. Aufhebung bestehender Pläne

Durch den Bebauungsplan werden insbesondere die Festsetzungen des Bebauungsplans Bramfeld 3 vom 22. Juni 1962 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 146) und des Bebauungsplans Bramfeld 34 vom 10. Mai 1971 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 90) für das Plangebiet aufgehoben.

7. Flächen- und Kostenangaben

Das Plangebiet ist etwa 19.900 m² groß. Hiervon werden für Straßen etwa 5.200 m² (davon neu etwa 450 m²) benötigt.

Bei der Verwirklichung des Plans müssen die neu ausgewiesenen Straßenflächen teilweise noch durch die Freie und Hansestadt Hamburg erworben werden. Von der Straßenverbreiterung ist ein überwiegend gewerblich genutztes Gebäude an der Bramfelder Chaussee betroffen.

...

Weitere Kosten entstehen durch den Ausbau der Straßen Unnenland und Bramfelder Chaussee.

8. Maßnahmen zur Verwirklichung

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

Auf eine Kennzeichnung von Teilen des Plangebiets als "vorgesehenes Bodenordnungsgebiet" konnte nach der öffentlichen Auslegung im Hinblick auf die geänderten Grundstücksverhältnisse verzichtet werden; damit wurde auch Einwanderwünschen entsprochen. Die Grundzüge der Planung werden durch diese Änderung nicht berührt.

**Begründung
zur Änderung des
Bebauungsplans Bramfeld 59**

Vom 05.11.2010

Archiv
Nr. 24676

| | | |
|----------|--|-----------|
| 1 | Grundlage und Verfahrensablauf | 2 |
| 2 | Anlass und Ziele der Planung | 2 |
| 3 | Planerische Rahmenbedingungen | 4 |
| 3.1 | Rechtlich beachtliche Tatbestände | 4 |
| 3.1.1 | Flächennutzungsplan | 4 |
| 3.1.2 | Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutzprogramm | 4 |
| 3.2 | Andere rechtlich beachtliche Tatbestände | 5 |
| 3.2.1 | Bestehende Bebauungspläne | 5 |
| 3.2.2 | Baumschutz | 6 |
| 3.2.3 | Kampfmittelverdachtsflächen | 6 |
| 3.3 | Andere planerisch beachtliche Tatbestände | 6 |
| 3.3.1 | System der zentralen Standorte (Flächennutzungsplan der Freien und Hansestadt Hamburg, 1997) | 6 |
| 3.3.2 | „Räumliches Leitbild Metropole Hamburg – Wachsende Stadt“ | 7 |
| 3.3.2.1 | Gewerbeentwicklung | 7 |
| 3.3.2.2 | Einzelhandelsentwicklung | 8 |
| 3.3.3 | Leitlinien für den Einzelhandel im Rahmen der Hamburger Stadtentwicklungspolitik | 8 |
| 3.3.4 | Ortskerngutachten Bramfeld | 9 |
| 3.3.5 | Informationen aus dem Fachinformationssystem Bodenschutz / Altlasten | 10 |
| 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 | 11 |
| 4 | Umweltprüfung | 11 |
| 5 | Planinhalt und Abwägung | 11 |
| 6 | Beeinträchtigung von Natur und Landschaft | 12 |
| 7 | Flächenangaben | 13 |

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 31. Juli 2009 (BGBl. I S.2585,2617).

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss W 12/07 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. 1210 vom 25. Juni bis zum 6. August 2008 und die erneute öffentliche Auslegung nach der Bekanntmachung am 15. Januar 2010 im Amtlichen Anzeiger Nr. 4, S. 44 vom 25. Januar bis zum 26. Februar 2010 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 59“ hervorgeht.

2 Anlass und Ziele der Planung

Mit der Änderung des Bebauungsplans Bramfeld 59 werden neue Regelungen zur Einzelhandelsentwicklung in den Gewerbegebieten getroffen, damit die als Gewerbegebiet festgesetzte Fläche für Betriebe verfügbar bleibt, die auf diese Festsetzung angewiesen sind 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 ver-

schlechtern sich die Ansiedlungschancen für produzierendes Gewerbe, Handwerksbetriebe und andere Gewerbebetriebe.

Auch mit Blick auf das Zentrenkonzept der Freien und Hansestadt Hamburg und die Zielsetzung 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 Zulässigkeit der Einzelhandelsnutzung in Gewerbegebieten in parallelen Bebauungsplanänderungsverfahren für diese Gebiete neu zu regeln und ggf. 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 59 wird bewusst auf die Regelung der Zulässigkeit des Einzelhandels beschränkt, um eine Konzentration auf den dringenden Schutz des Gewerbegebietes zu ermöglichen.

Wesentliche städtebauliche Missstände, die keinen Aufschub ihrer Bewältigung vertragen, wie:

- Immissionsschutzkonflikte zwischen Gewerbebetrieben und benachbarten schützenswerten Nutzungen,
- gesundheitsgefährdende Immissionsbelastungen durch Verkehrslärm auf schützenswerte Nutzungen und
- Altlasten

sind im Plangebiet des Bebauungsplans Bramfeld 59 nicht bekannt. Durch die Planänderung ist eine Verschlechterung der Situation nicht zu erwarten.

Die Änderung des Bebauungsplans umfasst nur die Teilfläche, die bereits heute als Gewerbegebiet festgesetzt ist.

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.

Eine Flächennutzungsplanänderung anlässlich der Aufstellung des Bebauungsplans Bramfeld 59 ist aufgrund der Unterschreitung des Schwellenwertes nicht erfolgt.

3.1.2 Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutzprogramm

Das Landschaftsprogramm der Freien und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 stellt den östlichen Bereich des Änderungsgebiets als Milieu „Verdichteter Stadtraum“ und den westlichen Bereich als Milieu „Grünanlage eingeschränkt nutzbar“ dar. Im Bereich der Fabriciusstraße ist die „Verbesserung der Freiraumversorgung vordringlich“ formuliert. An der Bramfelder Chaussee ist ein „Entwicklungsbereich Naturhaushalt“ dargestellt.

Das Arten- und Biotopschutzprogramm als Teil des Landschaftsprogramms stellt für den Änderungsbereich entlang der Bramfelder Chaussee den Biotopentwicklungsraum „Geschlossene und sonstige Bebauung mit sehr geringem Grünanteil (13a)“ dar. Entlang der Fabriciusstraße wird der Biotopentwicklungsraum „Sonstige Grünanlage (10e)“ dargestellt.

3.2 Andere rechtlich beachtliche Tatbestände

3.2.1 Bestehende Bebauungspläne

In Verbindung mit der Baunutzungsverordnung vom 27. Januar 1990 ist im Bebauungsplan Bramfeld 59 das Gebiet der Planänderung als Gewerbegebiet mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgesetzt. Dieses Gewerbegebiet ist in Bereiche mit unterschiedlichen Festsetzungen gegliedert.

Im Bereich südlich Hellbrookkamp sind zwei Vollgeschosse in offener Bauweise und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,0 zulässig. Die Gebäudehöhe darf 8 m über Gelände als Höchstmaß betragen. Entlang der Grundstücksgrenze zum Hellbrookkamp sind eine Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und ein Einzelbaum mittels Erhaltungsgebot festgesetzt. Gehwegüberfahrten sind nicht zulässig.

Im Bereich nördlich Unnenland sind ebenfalls zwei Vollgeschosse in offener Bauweise und eine GFZ von 1,0 zulässig. Die Gebäudehöhe ist auf maximal 12 m über Gelände begrenzt. Beide Bereiche sind mit (A) gekennzeichnet (besondere Festsetzung § 2 des Gesetzes über den Bebauungsplan Bramfeld 59). Die Bereiche östlich der Fabriciusstraße und westlich der Bramfelder Chaussee sind von dieser besonderen Festsetzung ausgenommen. Innerhalb des Bereichs östlich der Fabriciusstraße befinden drei Bäume, die mittels Erhaltungsgebot festgesetzt sind.

Im Bereich westlich der Bramfelder Chaussee sind maximal drei Vollgeschosse bei einer maximalen Gebäudehöhe von 15 m über Gelände zulässig. Für diesen Bereich ist die GRZ auf 0,6, die GFZ auf 1,8 begrenzt.

Die bebaubare Fläche im Gebiet der Planänderung ist als Flächenausweisung mittels Baugrenzen definiert.

In § 2 Nummern 1 und 2 des Gesetzes über den Bebauungsplan Bramfeld 59 ist für das Gebiet der Planänderung u. a. festgesetzt:

- „1. Auf der mit "A" gekennzeichneten Fläche des Gewerbegebiets sind nur kleingewerbliche Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe zulässig. Außerhalb der mit "A" bezeichneten Flächen werden gewerbliche Freizeiteinrichtungen (wie Squash- und Tennishallen, Bowlingbahnen) sowie Ausnahmen für Vergnügungstätten ausgeschlossen.
2. Im Gewerbegebiet sind luftbelastende und geruchsbelästigende Betriebe unzulässig. Betriebe und Anlagen sind so herzustellen, dass schädliche Lärmeinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes für die benachbarte Wohnbebauung ausgeschlossen sind.“

3.2.2 Baumschutz

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

3.2.3 Kampfmittelverdachtsflächen

Die Auswertung der alliierten Luftbilder aus dem II. Weltkrieg hat ergeben, dass auf der abgefragten Fläche kein Hinweis auf nicht beseitigte Bombenblindgänger oder vergrabene Munition, Kampfstoffe oder Waffen etc. vorhanden sind. Nach heutigem Kenntnisstand sind keine Sondierungen notwendig.

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 könnte 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 vorzuhalten, 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 Flächen dem tatsäch-

lich 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 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 ca. 200 m südlich des Plangebietes an der Bramfelder Chaussee auf der Höhe der Einmündung 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 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-, Dienstleistungs- und Gewerbezentren (GSED) vom 28. Dezember 2004 (HmbGVBl. S. 525), zuletzt geändert am

27. November 2007 (HmbGVB. S. 405), sollen „gewachsene urbane Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gewerbezentren“ 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 Volkssdorf 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 ursprüngliche Qualität des Zentrums unter anderem durch den anwachsenden Durchgangsverkehr in den letzten Jahren zunehmend zu einer Zerteilung des Zentrums führte, 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 Stadttreffpunkt
- Neue öffentliche Randnutzung (Stadteilhaus, 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 das Grundstück **Fabricsiusstraße 46** ist der Standort einer Tankstelle mit der Nummer 7040-113/00 im Fachinformationssystem Altlasten registriert. Die Tankstelle ist aktuell noch im Betrieb und unterliegt damit den immissionsschutzrechtlichen Betriebsbedingungen. Der Standort ist gemäß Bundesbodenschutzgesetz als „Fläche“ eingestuft. Aus bodenschützender Sicht besteht behördlicherseits kein Handlungsbedarf.

Das Grundstück **Bramfelder Chaussee 41-43** (Flurstück 9002) und eine Teilfläche des Grundstücks **Unnenland 9-11** (Flurstück 8845) sind im Fachinformationssystem Altlasten als „Fläche“ mit der Nummer 7040-007/00 registriert.

Auf dem Areal war von ca. 1917 bis 1958 eine Firma ansässig, die dem Fabrikationsbericht von 1947 zufolge folgende Tätigkeiten ausübte: Verarbeitung aller technischen sowie tierischen Talge und Fette. Zur Reinigung und Aufhellung der Fette werden sie mit Säuren und Bleicherden behandelt. Endprodukte sind Mischfette und Talge für die Seifen-, Chemische-, Textil- oder Lederindustrie.

Die Fläche wurde im Zuge einer Baugrunderkundung im Jahr 1991 auch einer allgemeinen Schadstofferkundung unterzogen. Es wurden keine schädlichen Bodenveränderungen festgestellt. Der Altlastenverdacht gilt als ausgeräumt, aus bodenschützender Sicht besteht deshalb behördlicherseits kein Handlungsbedarf.

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 zwischen der Bramfelder Chaussee und der Fabricsiusstraße, südlich Hellbrookkamp und nördlich Unnenland. Die Grenzen des Plangebiets und des Änderungsberichts sind der Anlage zur Verordnung dieses Bebauungsplans zu entnehmen.

3.4.2 Gegenwärtige Nutzung

Das Änderungsgebiet war zum Zeitpunkt der Bestandskartierungen am 21.09.2006 und am 15.01.2009 vollständig mit gewerblich genutzten Gebäuden bebaut. Das vorhandene Gebäude auf dem Flurstück 9002 steht leer.

Auf dem Flurstück 5238 ist eine Einzelhandelsnutzung kartiert worden. Hierbei handelt es sich um eine Tankstelle. Im Änderungsgebiet sind weitere Gewerbebetriebe vorhanden, die Tätigkeiten wie Produktion (Flurstück 9364, Herstellung von Etiketten) und Handwerk (Flurstück 9365, Dachdeckerei / Klempnerei) ausüben.

3.4.3 Ver- und Entsorgung

Strom

Innerhalb des Änderungsbereichs befindet sich auf dem Flurstück 9364 am Hellbrookkamp und 9002 an der Bramfelder Chaussee jeweils eine Vattenfall-Netzstation. Diese Netzstationen und die zu der Netzstationen führenden Kabel müssen aus versorgungstechnischen Gründen erhalten bleiben.

Fernwärme

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 59 soll für das bestehende Gewerbegebiet eine Festsetzung zum Schutz des Gewerbegebiets gegen eindringenden Einzelhandel sowie zum Schutz der angrenzenden Zentren getroffen werden.

Zum Zeitpunkt der Bestandskartierungen am 21.09.2006 und am 15.01.2009 waren mit Ausnahme der Tankstelle keine Einzelhandelsbetriebe im Gebiet der Planänderung vorhanden. Um den Status quo zu sichern und das Gewerbegebiet für Gewerbebetriebe vorzuhalten, die auf die Festsetzung Gewerbegebiet angewiesen sind, wird daher der erste Satz in § 2 Nummer 1 des Gesetzes wie folgt ersetzt:

„1. Auf der in der Anlage zu dieser Verordnung mit „(A)“ bezeichneten Fläche des Gewerbegebiets sind nur kleingewerbliche Handwerksbetriebe zulässig.“

Für das Gewerbegebiet wird aus § 2 Nummer 1 des Gesetzes zum Bebauungsplan Bramfeld 59 übernommen, dass nur kleingewerbliche Handwerksbetriebe zulässig sind. Auf die Verwendung des Begriffs „Dienstleistungsbetrieb“ wird bewusst verzichtet, da dieser nach heutiger Auffassung im Hinblick auf Einzelhandel nicht eindeutig genug definiert ist. An der planerischen Konzeption, der Ansiedlung von kleingewerblichen Handwerksbetrieben wird festgehalten, da sich dieses zentrale und integriert gelegene Gewerbegebiet insbesondere hierfür eignet. Eine Ansiedlung von beispielsweise produzierenden Großbetrieben oder Betrieben mit höherem Zu- und Abfahrtverkehr wäre hier stadträumlich und funktional nicht sinnvoll. Durch die gewählte Festsetzung wird der Einzelhandel mittelbar ausgeschlossen und sichergestellt, dass das zur Verfügung stehende Gewerbegebiet nicht durch Einzelhandelsnutzungen, für die Flächen an anderen zentralen Standorten z. B. den unter 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 unter Kapitel 2. genannten Ziele. Entsprechendes gilt für das wirtschaftliche Interesse von Unternehmen, die Einzelhandelsflächen vermarkten.

Abwägungsrelevant ist in diesem Zusammenhang das dem Hamburger Flächennutzungsplan zugrunde liegende System der Zentralen Standorte (Zentrenkonzept) in Verbindung mit den „Leitlinien für den Einzelhandel im Rahmen der Hamburger Stadtentwicklungspolitik“ (siehe Kapitel 3.3.1 und 3.3.3). Die Erhaltung und die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in den Städten und Gemeinden ist von hoher städtebaulicher Bedeutung, und zwar zur Stärkung der Innenentwicklung und der Urbanität der Städte sowie besonders auch zur Sicherstellung einer wohnortnahen Versorgung, die angesichts der demographischen Entwicklung besonderen Schutzes bedarf, insbesondere auch wegen der geringeren Mobilität älterer Menschen. Daher dürfen Vorhaben keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungseinheiten haben.

Um eine Schwächung der Zentralitätswirkung des Ortszentrums Bramfeld und des D-Zentrums zu vermeiden, gilt es, die Einzelhandelsnutzungen zu konzentrieren und nicht in das Gewerbegebiet des Bebauungsplans Bramfeld 59 eindringen zu lassen. Da im Änderungsbereich und im Umfeld des Änderungsgebiets die Versorgung der ortsansässigen Bevölkerung mit Gütern des täglichen und aperiodischen Bedarfs durch das 200 m entfernte lokale Zentrum (D-Zentrum) in der Fabriciusstraße ausreichend gesichert ist, wird der Einzelhandel planungsrechtlich ausgeschlossen. Bereits vorhandene Einzelhandelsnutzungen genießen Bestandsschutz.

Nach der öffentlichen Auslegung vom 25. Juni 2008 bis zum 6. August 2008 hat sich folgende Änderung ergeben:

Die Abgrenzung der mit „(A)“ bezeichneten Fläche wurde auf die Flurstücke 9366 und 9365, auf denen kleingewerbliche Handwerksbetriebe vorhanden sind, begrenzt, weil aufgrund der vorhandenen Nutzung auf den übrigen Flächen eine derartige Zurückführung auf diese Nutzung nicht realistisch erscheint. Außerdem wurde das Flurstück 5238 in die mit „(A)“ bezeichnete Fläche integriert, um der im Umfeld befindlichen Wohnnutzung Rechnung zu tragen. Die auf diesem Flurstück vorhandene Tankstelle genießt Bestandsschutz.

Für die Flächen, die sich außerhalb des in der Anlage zu dieser Verordnung mit „(A)“ bezeichneten Bereichs befinden, wird der Ausschluss für gewerbliche Freizeiteinrichtungen und Vergnügungsstätten aus § 2 Nummer 1 des Gesetzes über den Bebauungsplan Bramfeld 59 beibehalten.

Die geänderte Planfassung wurde vom 25. Januar bis zum 26. Februar 2010 erneut öffentlich ausgelegt.

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. 1,4 ha. Es resultieren aus der Planänderung keine Veränderungen der Flächengröße des Gewerbegebietes oder der angrenzenden Verkehrsflächen.

100

100

100

100