

**Begründung  
zur Änderung des  
Bebauungsplans Bramfeld 7**

<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
<b>4</b>	<b>Umweltprüfung .....</b>	<b>11</b>
<b>5</b>	<b>Planinhalt und Abwägung .....</b>	<b>11</b>
5.1	Einschränkung der Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen.....	11
5.2	Altlasten.....	13
<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 2/07 vom 17.09.2007 (Amtlicher Anzeiger Seite 2200) 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. 1242 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 7“ hervorgeht.

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

Mit der Änderung des Bebauungsplans Bramfeld 7 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 7 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 Gewerbegebiete festgesetzt sind mit Ausnahme der im derzeit in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Bramfeld 65 umfassten Flurstücke (alte Bezeichnung zum Stand der Aufstellung: 3903, 8006, 8013, 2145, 2146 und 2147) 10154, 10155, 10156, 10157, 10158, 10159, 10160, 10161, 10162, 8006 und 8013 nach neuer Bezeichnung. 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 „Gewerbliche Baufläche“ dar.

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

Das Landschaftsprogramm der Freien und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 stellt den Planbereich als Milieu „Gewerbe/ Industrie und Hafen“ dar. Das gesamte Änderungsgebiet wird mit milieuübergreifender Funktion „Entwicklungsbereich Naturhaushalt“ dargestellt.

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

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

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

Der Bebauungsplan Bramfeld 7 setzt in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung vom 1. August 1962 im Änderungsbereich für das Gewerbegebiet an der Bramfelder Chaussee / Haldesdorfer Straße eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,0 sowie eine Traufhöhe von 8,0 m fest. Entlang der Haldesdorfer Straße / Wandsbeker Straße (südlicher Teil) sind kleinere Baufelder mit einer Tiefe von jeweils 20 m bzw. 12 m festgesetzt. Diese sind an den Straßen mittels Baulinie und rückwärtig über Baugrenzen definiert. In diesem Bereich sind maximal 2 Vollgeschosse in geschlossener Bauweise zulässig.

Nördlich der Wandsbeker Straße 26 ist ein Gewerbegebiet mit einer maximal eingeschossigen, geschlossen auszuführenden Bebauung festgesetzt. Dieses kleine Baufenster, das ebenfalls durch eine Baulinie zur Wandsbeker Straße und rückwärtig über eine Baugrenze definiert ist, weist eine Tiefe von 10 m auf. An der Wandsbeker Straße 10 ist ein Gewerbegebiet mit einer bis zu drei geschossigen Bebauung festgesetzt, die in geschlossener Bauweise auszuführen ist. Das Baufeld ist entlang der Wandsbeker Straße über eine Baulinie definiert und rückwärtig in einer Tiefe von 15 m über eine Baugrenze.

An der Bramfelder Chaussee 102 ist im festgesetzten Gewerbegebiet eine Bebauung mit bis zu zwei Vollgeschossen zulässig. Das Baufeld ist zur Bramfelder Chaussee über eine Baulinie und rückwärtig über eine Baugrenze festgesetzt. Für das nördlich hiervon gelegene Gewerbegebiet ist zur Bramfelder Chaussee eine bis zu dreigeschossige Bebauung zulässig, die geschlossen auszuführen ist. In einer Tiefe ab 13 m ist die Geschossigkeit auf maximal ein Vollgeschoss reduziert. Das Baufeld ist rückwärtig durch eine Baugrenze in einer Tiefe von 14 m begrenzt.

### **3.2.2 Baumschutz**

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

### **3.2.3 Kampfmittelverdachtsflächen**

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

## **3.3 Andere planerisch beachtliche Tatbestände**

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

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

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

Weitere 12 Stadtteilzentren (C-Zentren) und 109 Nahversorgungszentren (D-Zentren) bilden die nachrangigen Zentren.

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

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

durch, dass die Flächenbedarfe von Unternehmen in den vergangenen Jahren wegen geänderter Betriebsabläufe gestiegen sind. Ein wesentlicher Anteil des Flächenbedarfs kann in bestehenden Strukturen durch Umnutzung, Neuvergabe, Umstrukturierung etc. gedeckt werden. Darüber hinaus wird im „Räumlichen Leitbild“ das Ziel formuliert, planungsrechtlich gesicherte städtische und private Bauflächen in einer Größenordnung von 35 - 45 ha pro Jahr zu sichern, um für künftige Nachfragen gerüstet zu sein.

Eine Analyse der Realnutzung der im Flächennutzungsplan dargestellten Gewerbeflächen hat im Bereich Wandsbek gezeigt, dass Gewerbeflächen in größerem Umfang durch gemischte Nutzungen, Wohnen oder Handel belegt sind. Da eine Rückholung dieser Flächen in den wenigsten Fällen realistisch ist, ist umso mehr darauf zu achten, dass die verbleibenden, tatsächlich gewerblich genutzten Flächen effektiv und dauerhaft genutzt werden, um Abwanderungen von Unternehmen zu vermeiden. Die Freie und Hansestadt Hamburg hat Sorge zu tragen, dass die für die gewerbliche Nutzung identifizierten und im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen dem tatsächlichen vorgesehenen Nutzungszweck zugeführt und effizient ausgenutzt werden. Ziel ist es, eine sogenannte „gewerbliche Schutzzone“ einzurichten, die die Fremdnutzung von Flächen vor allem durch (zentrenrelevanten) Einzelhandel verhindert bzw. einschränkt. Formuliertes Ziel des Senats ist es, den 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 ehemaligem 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 von ca. 20.000 m<sup>2</sup> auf.

In einem Radius von ca. 700 m Entfernung befinden sich drei lokale Zentren (D-Zentren). Diese befinden sich im Südwesten an der Bramfelder Chaussee, im Nordwesten an der Fabriciusstraße und im Nordosten an der Haldesdorfer Straße. 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- 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 Marktplatz

- 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**

Im Änderungsgebiet des Bebauungsplans Bramfeld 7 befindet sich auf dem Grundstück an der **Haldesdorfer Straße 17** ein Standort eines ehemaligen Altmetallhandels (Metall- und Batterielager). Diese Fläche ist unter der Nr. 7040-005/00 im hamburgischen Fachinformationssystem Bodenschutz / Altlasten als „Altlast“ geführt (siehe auch unter 5.2 Altlasten).

Die im Folgenden genannten Standorte sind gemäß Bundesbodenschutzgesetz als „Fläche“ eingestuft. Für Flächen besteht behördlicherseits kein weiterer Handlungsbedarf:

- Für das Grundstück **Bramfelder Chaussee 102** ist der Standort einer Eigenverbrauchstankstelle mit der Nummer 7040-107/00 registriert. Der Standort wurde zur Klärung des dokumentierten Zustandes der VAWS-Anlagen (Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen) gutachterlich historisch untersucht. Danach sind die Tankanlagen 1984 entgast, gereinigt und mit Sand verfüllt worden. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass es aufgrund von Handhabungsfehlern (z.B. Kleckerverluste bei Betankung) zu Bodenverunreinigungen im Bereich der Tankanlagen gekommen ist. Unter Berücksichtigung des hohen Versiegelungsgrades des Grundstückes und der geringen Grundwasserempfindlichkeit ist mit keiner nennenswerten Gefährdung von Grundwasser und Boden auszugehen.
- Für das Grundstück **Bramfelder Chaussee 94-98** ist der Standort einer ehemaligen Tankstelle mit der Nummer 7040-108/00 im Fachinformationssystem Altlasten registriert. Die ehemalige Tankstelle ist rückgebaut, das Grundstück wird als Stellfläche genutzt und ist komplett versiegelt. Es wird davon ausgegangen, dass der Rückbau der VAWS-Anlagen (Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen) ordnungsgemäß erfolgte.

- Für das Grundstück **Wandsbeker Str. 12-14** ist der Standort einer Eigenverbrauchstankstelle mit der Nummer 7040-250/00 registriert. Die Tankstelle ist aktuell im Betrieb und unterliegt damit den immissionsschutzrechtlichen Betriebsbedingungen.
- Für das Grundstück **Bramfelder Chaussee 92 / Wandsbeker Straße** ist der Standort einer ehemaligen Tankstelle mit der Nummer 7040-128/00 im Fachinformationssystem Altlasten registriert. Das Grundstück ist neu überbaut. Es wird davon ausgegangen, dass der Rückbau der VAWS-Anlagen (Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen) ordnungsgemäß erfolgte.
- Für das Grundstück **Bramfelder Chaussee 84** ist der Standort einer ehemaligen Tankstelle mit der Nummer 7040-133/00 im Fachinformationssystem Altlasten registriert. Das Grundstück ist neu überbaut. Es wird davon ausgegangen, dass der Rückbau der VAWS-Anlagen (Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen) ordnungsgemäß erfolgte.
- Für das Grundstück **Wandsbeker Straße 32** ist der Standort einer ehemaligen Tankstelle mit der Nummer 7040-130/00 im Fachinformationssystem Altlasten registriert. Der Standort wurde zur Klärung des dokumentierten Zustandes der VAWS-Anlagen (Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen) gutachterlich historisch untersucht. Danach sind die Tankanlagen 1993 unter Aufsicht der Fachbehörde außer Betrieb genommen und rückgebaut worden.

Für das außerhalb des Änderungsbereich befindlichen Grundstücks **Bramfelder Chaussee 112** ist der Standort einer ehemaligen Tankstelle mit der Nummer 7040-105/00 im Fachinformationssystem Altlasten registriert. Die bodenschutzrechtliche Stellungnahme zum Standort erfolgte vor kurzem im Rahmen des Bebauungsplans Bramfeld 65.

### **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 nördlich der Haldesdorfer Straße zwischen der Bramfelder Chaussee und der Wandsbeker Straße. Im Bebauungsplan Bramfeld 7 sind zehn Teilbereiche als Gewerbegebiete festgesetzt. Die Grenzen des Plangebiets und des Änderungsbereichs sind der Anlage zur Verordnung dieses Bebauungsplans zu entnehmen.

#### **3.4.2 Gegenwärtige Nutzung**

Das Änderungsgebiet war zum Zeitpunkt der Bestandskartierung am 21.09.2006 vollständig bebaut, weist jedoch entlang der Bramfelder Chaussee (3903, 2145, 2146, 2151 und teilweise 8006, 2150 sowie der Wandsbeker Straße (8013 und 2155) Leerstände auf. Im Gebiet dominieren die Gebäude der Getränkeabfüllfabrik sowie eines SB-Warenhauses für

Lebensmittel durch ihre großflächige Bebauung. Neben kleineren gewerblich genutzten Gebäuden sind auch Wohngebäude vorhanden.

Auf den Flurstücken 2177, 8774, 2168, 2167, 2166, 2165, 2164, 2162, 2159, sowie 2157 sind Einzelhandelsnutzungen kartiert worden.

Im Eckbereich Bramfelder Chaussee / Haldesdorfer Straße im Teilbereich 1 befindet sich auf dem Flurstück 2177 ein SB-Warenhaus, das vorwiegend mit Sortimenten aus dem Bereich Lebensmittel handelt.

Weitere sechs Betriebe, die sich im Bereich Haldesdorfer Straße / Wandsbeker Straße konzentrieren, handeln entweder mit Kfz- oder Kfz-Teilen. Diese Nutzungen, die teilweise ohne feste Gebäude ausgeübt werden, befinden sich auf den Flurstücken 2167, 2166, 2165, 2164, 2162, 2159 und 2157 (Teilbereich 7 bis 10). An der Haldesdorfer Straße im Teilbereich 10 auf dem Flurstück 8774 befindet sich ein Betrieb, der mit Baubedarf (Sanitär, Heizung, Dachklempnereibedarf) handelt, der Betrieb auf dem Flurstück 2168 (Teilbereich 9) handelt mit Brennstoffen (medizinische und technische Gase).

Neben einer Getränkeabfüllfabrik (Teilbereich 5, Flurstück 8611 und Teilbereich 1, Flurstück 2177) mit ca. 1/3 der Gesamtgewerbefläche ist ein Betrieb vorhanden, der Lichttechnik herstellt (Flurstück 2155). An der Wandsbeker Straße (Flurstücke 4537, 2149 im Teilbereich 4) befinden sich Gewerbebetriebe, die Tätigkeiten aus dem Dienstleistungsbereich (Hotel und Gastronomie) ausüben.

## **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**

### **5.1 Einschränkung der Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen**

Mit der Änderung des Bebauungsplans Bramfeld 7 soll insbesondere die bisher im Gewerbegebiet zulässige Einzelhandelsnutzung ausgeschlossen werden. Außerdem wird 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, da § 2 des Gesetzes über den Bebauungsplan aus heutiger Sicht keinen ausreichenden Schutz der bestehenden Gewerbegebiete und der angrenzenden Zentren darstellt.

Die Nutzungsstruktur zeigt, dass ein Ansiedlungsdruck durch Einzelhandelsbetriebe vorhanden und eine Änderung des Planrechts daher notwendig ist. Unter Berücksichtigung der bestehenden Nutzungen (siehe 3.4.2) wird daher § 2 folgende Nummer 5 angefügt:

„5. *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 ist der schraffiert dargestellte Bereich des Flurstücks 2177 der Gemarkung Bramfeld.*

*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). § 2 Nummer 4 bleibt insoweit unberührt.“*

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 7 befinden sich nicht innerhalb des Abgrenzungsbereiches des Ortskerns von Bramfeld. Durch die vorhandene gewerbliche Nutzung im Änderungsbereich ist ein stadträumlicher oder auch funktionaler Zusammenhang zum nördlich 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 weiter in die Gewerbeflächen des Bebauungsplans Bramfeld 7 eindringen zu lassen.

Auf der in der Anlage schraffiert dargestellten Fläche des Gewerbegebiets befindet sich ein SB-Warenhaus für Lebensmittel. Dieses übernimmt auf Grund der vorhandenen Distanz

zum Ortskern Bramfeld eine Nahversorgungsfunktion für die angrenzenden Wohnquartiere südlich der Haldesdorfer Straße und westlich der Bramfelder Chaussee. Das schraffierte Flurstück 2177 der Gemarkung Bramfeld ist deshalb vom Einzelhandelsausschluss ausgenommen. Durch die Umstellung auf die aktuelle BauNVO findet auch für die schraffiert dargestellte Fläche § 11 BauNVO Anwendung. Bereits vorhandene Einzelhandelsnutzungen genießen Bestandsschutz.

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.

Andere städtebauliche Regelungsinhalte z. B. Emissionskonflikte 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.

## 5.2 Altlasten

Für das Grundstück **Haldesdorfer Straße 17** ist der Standort eines ehemaligen Altmetallhandels (Metall- und Batterielager) mit der Nummer 7040-005/00 im Fachinformationssystem Altlasten registriert und aufgrund von in 1984 festgestellten Boden- und Sicker-

wasserkontaminationen mit Blei und Schwefelsäure als Altlast eingestuft. Das ehemalige Betriebsgelände ist Teil des Grundstücks.

Die damals festgestellten Schwermetallkontaminationen (Blei bis 30g/kg) im Boden wurden als immobil beurteilt und stellen danach, auch aufgrund der geringen Grundwasserempfindlichkeit, keine Gefährdung für den ersten Grundwasserleiter dar. Um eine Wohnnutzung des Grundstücks auszuschließen, wurde eine entsprechende Baulasteintragung im Grundbuch veranlasst. Des Weiteren wurde der Eigentümer aufgefordert, das Sickerwasser abstromseitig in einer Drainage zu fassen und in das Schmutzwassersiel einzuleiten.

Der Standort wurde im Rahmen der Änderung des Bebauungsplans gemäß Bundesbodenschutzgesetz gutachterlich untersucht und in der Anlage zur Verordnung als Umgrenzung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gekennzeichnet (Flurstück 2176). Die vorliegenden Ergebnisse aus der historischen Recherche zeigen einen weitergehenden Untersuchungsbedarf zur Klärung des aktuellen Sachstands im Hinblick auf die Sickerwasserfassung und Sickerwasserqualität auf. Der Standort wird dahingehend in Kürze weitergehend untersucht.

Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades des Grundstücks, der geringen Grundwasserempfindlichkeit und der derzeitigen gewerblichen Nutzung (Betriebshof) ist augenblicklich von keiner Gefährdung der Schutzgüter auszugehen. Bei Nutzungsänderungen oder baulichen Aktivitäten auf der Fläche sind im Vorwege erneute Untersuchungen mit Gefährdungsabschätzungen für Boden und Grundwasser gemäß Bundesbodenschutzgesetz erforderlich.

## **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. 6,5 ha. Es resultieren aus der Planänderung keine Veränderungen der Flächengrößen von Gewerbeflächen oder der angrenzenden Verkehrsflächen.