

G e s e t z

über den Bebauungsplan Eilbek 3

Vom 27. Mai 1966

§ 1

- (1) Der Bebauungsplan Eilbek 3 für das Plangebiet Hammer Steindamm - Pappelallee - Bahnanlagen (Bezirk Wandsbek, Ortsteil 504) wird festgestellt.
- (2) Das maßgebliche Stück des Bebauungsplans wird beim Staatsarchiv zu kostenfreier Einsicht für jedermann niedergelegt.

§ 2

Für die Ausführung des Bebauungsplans gelten nachstehende Bestimmungen:

1. Werbeanlagen sind im Wohngebiet nur bei gewerblicher Nutzung bis zur Fensterbrüstung des ersten Obergeschosses zulässig. Ausgeschlossen sind Werbeanlagen, die nach ihrer Richtung und Größe auf die Benutzer der Stadtautobahn einwirken können.
2. Im Gewerbegebiet sind Lagerhäuser und Lagerplätze unzulässig.
3. Die Stellfläche für Kraftfahrzeuge dient zur Erfüllung der Verpflichtungen nach der Verordnung über Garagen und Einstellplätze vom 17. Februar 1939 (Reichsgesetzblatt I Seite 219) im Wohngebiet. Die Fläche darf für Einstellplätze und Garagen unter Erdgleiche genutzt werden. Eingeschossige Garagen sind zulässig, wenn die benachbarte Bebauung und ihre Nutzung nicht beeinträchtigt werden.
4. Soweit der Bebauungsplan keine besonderen Bestimmungen trifft, gelten die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) vom 26. Juni 1962 (Bundesgesetzblatt I Seite 429) und die Baupolizeiverordnung für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 8. Juni 1938 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts 21302-n), insbesondere § 33 für Gebäude mit mehr als vier Vollgeschossen.

B e g r ü n d u n g

I

Der Bebauungsplan Eilbek 3 ist auf Grund des Bundesbaugesetzes - BBauG - vom 23. Juni 1960 (Bundesgesetzblatt I Seite 341) entworfen worden. Er hat nach der Bekanntmachung vom 18. März 1965 (Amtlicher Anzeiger Seite 311) öffentlich ausgelegen.

## II

Der nach § 1 der Verordnung über die Bauleitplanung nach dem Bundesbaugesetz (3. DVO/BBauG) vom 24. Mai 1961 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 173) als Flächennutzungsplan fortgeltende Aufbauplan der Freien und Hansestadt Hamburg vom 16. Dezember 1960 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 463) weist das Plangebiet größtenteils als Fläche für Arbeitsstätten aus. Am Hammer Steindamm ist eine kleinere Fläche als Wohnbaugebiet festgelegt.

## III

Im Südwestteil des Plangebiets ist eine nach dem Kriege errichtete vier- und fünfgeschossige Wohnhausbebauung vorhanden. Im Anschluß daran erstreckt sich nach Nordosten zwischen Pappelallee und Bundesbahn ein Gewerbegebiet mit überwiegend älteren Gebäuden. Im Nordosten des Plangebiets steht ein neues achtgeschossiges Bürohaus mit ein- und zweigeschossigen Bauteilen.

Der Bebauungsplan wurde aufgestellt, um Art und Maß der baulichen Nutzung festzulegen und die für öffentliche Zwecke benötigten Flächen zu bestimmen.

An der Ecke Hammer Steindamm, Pappelallee ist viergeschossiges allgemeines Wohngebiet ausgewiesen, das zum Teil durch eingeschossige Anbauten ergänzt wird. Für das übrige Plangebiet sind unter Berücksichtigung des Bestandes Kern- und Gewerbegebiete festgelegt. Es sind ein- bis dreigeschossige sowie fünf-, sechs- und achtgeschossige Gebäude vorgeschrieben. Die Baugrenzen sind so festgelegt worden, daß eine in Aussicht genommene Verbreiterung der Bundesbahnanlagen möglich ist.

Östlich des Plangebiets verläuft eine Teilstrecke der geplanten Osttangente der Stadtautobahn. Der Bebauungsplan weist neue Straßenflächen aus, die für den Anschluß einer Auffahrt von der Pappelallee in Richtung Süden benötigt werden. Wegen der dadurch zunehmenden Verkehrsbedeutung der Pappelallee ist es auch erforderlich, diese Straße zu verbreitern.

## IV

Das Plangebiet ist etwa 28 500 qm groß. Hiervon werden für Straßen etwa 5 600 qm (davon neu etwa 2 300 qm) benötigt.

Bei der Verwirklichung des Plans müssen die neu für Straßen benötigten Flächen zum Teil noch durch die Freie und Hansestadt Hamburg erworben werden. Diese Flächen sind überwiegend unbebaut. An der Pappelallee sind zwei nach dem Kriege erstellte eingeschossige Läden sowie ein gewerblich genutzter Behelfsbau mit einer Betriebswohnung zu beseitigen. Weitere Kosten werden durch den Straßenbau entstehen.

## V

Die Grundstücke können nach den Vorschriften des Vierten Teils des Bundesbaugesetzes umgelegt und in ihren Grenzen neu geregelt sowie nach den Vorschriften des Fünften Teils enteignet werden.

**Begründung  
zur Änderung des  
Bebauungsplans Eilbek 3**

<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	Business Improvement District (BID) Wandsbek Markt .....	8
3.3.5	Informationen aus dem Fachinformationssystem Bodenschutz / Altlasten.....	9
3.4	Angaben zum Bestand .....	9
3.4.1	Lage des Plangebietes .....	9
3.4.2	Gegenwärtige Nutzung .....	10
3.4.3	Ver- und Entsorgung.....	10
<b>4</b>	<b>Umweltprüfung .....</b>	<b>10</b>
<b>5</b>	<b>Planinhalt und Abwägung .....</b>	<b>10</b>
<b>6</b>	<b>Beeinträchtigung von Natur und Landschaft .....</b>	<b>12</b>
<b>7</b>	<b>Flächenangaben .....</b>	<b>12</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 13/07 vom 17.09.2007 (Amtlicher Anzeiger Seite 2204) 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. 1250 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 Eilbek 3“ hervorgeht.

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

Mit der Änderung des Bebauungsplans Eilbek 3 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 Eilbek 3 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 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 Teilflächen, die bereits heute als Gewerbegebiet festgesetzt sind. Damit werden alle anderen festgesetzten Gebietstypen (z. B. Misch- und Kerngebiete, Wohngebiete, Sondergebiete), soweit vorhanden, nicht in die Planänderung einbezogen.

### **3 Planerische Rahmenbedingungen**

#### **3.1 Rechtlich beachtliche Tatbestände**

##### **3.1.1 Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan der Freien und Hansestadt Hamburg in der Fassung der Neubekanntmachung vom 22. Oktober 1997 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 485) stellt die Änderungsgebiete 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 als „Entwicklungsbereich Naturhaushalt“ dargestellt.

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

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

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

Der Bebauungsplan Eilbek 3 setzt in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung vom 1. August 1962 im Änderungsbereich des Gesetzes ein Gewerbegebiet mit geschlossener Bauweise mit fünf Baufeldern fest. In den beiden südwestlich liegenden Baufeldern an der Pappelallee sind zwingend zwei bzw. drei Geschosse zu errichten, rückwärtig wird die Geschossigkeit auf zwingend ein Vollgeschoss reduziert. Die Baufelder werden durch Baugrenzen und zur Pappelallee durch eine Baulinie begrenzt. Das dritte Baufeld liegt im Süden des Geltungsbereichs und setzt südlich, das heißt in Richtung S-Bahn-Linie, jeweils zwingend zwei bzw. fünf Vollgeschosse fest und nördlich, das heißt in Richtung Pappelallee, ein Vollgeschoss. Das Baufeld wird über Baugrenzen definiert.

In den nordöstlich liegenden Baufeldern ist zwingend ein Vollgeschoss vorgeschrieben. Die Baufelder werden durch Baugrenzen begrenzt. Auf den Flurstücken 302, 2239 (ehemals

1996) und 2240 (ehemals 303) ist nördlich der Gewerbeflächen ein Baufeld mit einer Kerngebietsausweisung festgesetzt, das von Gewerbegebietsausweisungen umschlossen ist.

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

„2. Im Gewerbegebiet sind Lagerhäuser und Lagerplätze unzulässig.“

### **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 (zentrenrelevanten) Einzelhandel verhindert bzw. einschränkt. Formuliertes Ziel des Senats ist es, den Abschluss 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.

Das Bezirkszentrum Wandsbek (B1-Zentrum) dehnt sich über die Stadtteile Wandsbek, Eilbek und Marienthal aus und ist charakterisiert durch eine straßenorientierte Lage an der Wandsbeker Chaussee und der Wandsbeker Marktstraße.

Zu den Leitbetrieben gehört das Einkaufszentrum „Quarree“ mit einer Verkaufsfläche von rund 28.000 m<sup>2</sup> sowie ein hiermit baulich verbundenes Warenhaus (rund 14.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche). Weitere größere Geschäfte sind neben einer Textilkette mit einer Verkaufsfläche von rund 4.200 m<sup>2</sup> unter anderem ein großes SB-Warenhaus für Lebensmittel, Geschenkartikelläden und ein Baby-Markt, so dass das Bezirkszentrum insgesamt eine Verkaufsfläche von ca. 65.000 m<sup>2</sup> aufweist.

Das Zentrum Wandsbek dient ebenso als Standort für verschiedene Verwaltungen / Behörden und Dienstleistungsunternehmen. Neben verschiedenen gastronomischen Angeboten befinden sich ein Kino und Fitness-Club sowie ein täglicher Markt im Zentrum.

Das B1-Zentrum Wandsbek befindet sich ca. 400 m nördlich des Änderungsbereichs, weitere Bezirkszentren, wie z. B. die B1-Zentren „Fuhlsbüttler Straße“ und „Hamburger Straße“ liegen rund 2,5 km entfernt. Die Bezirksentlastungszentren (B2-Zentren) Billstedt und Farmsen liegen rund 4 km südöstlich bzw. ca. 6 km nordöstlich. Die Hamburger City (A-Zentrum) befindet sich in einer Entfernung von ca. 5 km.

### **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 Business Improvement District (BID) Wandsbek Markt**

Der Einzelhandelsstandort Wandsbek Markt wird durch das Einkaufszentrum „Quarree“ mit 80 Fachgeschäften, einem Kino sowie einem großen Warenhaus geprägt. Hinzu kommen die Erdgeschossflächen entlang der Wandsbeker Marktstraße; diese sind fast ausnahmslos an Fachgeschäfte, Gastronomie oder Dienstleistungsanbieter vermietet. In den letzten Jahren ist eine Abnahme der Qualität des Einzelhandelsbesatzes insbesondere im westlichen Bereich der Wandsbeker Marktstraße zu beobachten gewesen. Als Vorboten dieses drohenden Abwärtstrends häufen sich Läden wie beispielsweise Handy-Shops, Ein-Euro-Läden und „Billig-Bäcker“.

Der zentral im BID-Bereich liegende Wandsbeker Marktplatz wurde 2004 aufwändig mit umfangreichen öffentlichen Mitteln aufgewertet. Demgegenüber weist der öffentliche Raum entlang der Schloßstraße und der Wandsbeker Marktstraße erhebliche gestalterische Mängel auf. Die nicht vollständige Überdachungskonstruktion entlang der Wandsbeker Marktstraße stört das Erscheinungsbild des Standortes zusätzlich. Der BID-Bereich Wandsbek Markt umfasst neben der Wandsbeker Marktstraße, die mit rund 60.000 Kraftfahrzeugen täglich eine der meist befahrenen Ausfallstraßen Hamburgs ist, ebenfalls die Schloßstraße. Der BID-Bereich, mit ca. 63 Grundeigentümern, umfasst eine Länge von knapp 700 Metern.

Folgende Ziele sollen mit den Maßnahmen des BID erreicht werden:

- Das Zentrum Wandsbek Markt soll für Kunden, Besucher und auch für Autofahrer in ein sofort wahrnehmbares Zentrum verwandelt werden, das sich von den angrenzenden Quartieren gestalterisch deutlich abhebt.
- Durch eine einheitliche Gestaltung soll eine klare Klammer um die funktional sehr unterschiedlichen Abschnitte des geplanten BID gespannt werden, damit das Zentrum Wandsbek Markt zusammenwächst.
- Die Aufenthaltsqualität für Kunden und Besucher soll durch die Schaffung eines großzügigen Boulevards erheblich gesteigert und deren Verweildauer im Wandsbeker Zentrum deutlich erhöht werden.
- Sowohl die Wettbewerbsfähigkeit und das Umsatzpotenzial der ansässigen Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe im BID-Gebiet sollen durch die BID-Maßnahmen wesentlich verbessert werden, als auch Mieteinnahmen und Immobilienwerte gesteigert werden.

#### **BID-Maßnahmen:**

1. Vollständige Neugestaltung der Gehwege und Parkflächen (Nebenflächen) entlang der Wandsbeker Marktstraße und der Schloßstraße,
2. Herstellung eines möglichst barrierefreien und breiten Boulevards,
3. Installation einer Gehwegbeleuchtung,
4. Standortmarketing- und Management für das Wandsbeker Zentrum,
5. Administration des BID.

### **3.3.5 Informationen aus dem Fachinformationssystem Bodenschutz / Altlasten**

Im Änderungsgebiet des Bebauungsplans Eilbek 3 befindet sich auf dem Grundstück **Pappelallee 20-26** eine unter der Flächen Nr.: 7036-004/00 (ehemals Flächen 6238-219/00 und 7036-141/00, die zur Fläche 7036-004/00 zusammengeführt wurden) im hamburgischen Fachinformationssystem Altlastenhinweiskataster geführte Fläche, die vollständig dekontaminiert ist. Auf dieser Fläche befindet sich die Hauptgeschäftsstelle einer Krankenkasse.

Auf dem Grundstück **Pappelallee 10** befindet sich eine unter der Flächen Nr. 7036-123/00 geführte Fläche. Auf dieser Gewerbefläche befindet sich eine Kfz-Werkstatt. Die Tanks der ehemaligen Tankstelle befinden sich eingeschlämmt im Untergrund.

Beide Standorte sind gemäß Bundesbodenschutzgesetz als „Fläche“ im Fachinformationssystem Altlasten eingestuft. Für Flächen besteht behördlicherseits kein weiterer Handlungsbedarf.

## **3.4 Angaben zum Bestand**

### **3.4.1 Lage des Plangebietes**

Das Plangebiet liegt im Bezirk Wandsbek im Stadtteil Eilbek (Ortsteilnummer 504) und wird vom Hammer Steindamm im Westen, der Pappelallee im Nordwesten und der S-Bahn-Linie

S1 im Südosten umschlossen. Der Bebauungsplan Eilbek 3 umfasst 5 Teilbereiche, die als Gewerbegebiete festgesetzt sind. Die Grenzen des Plangebiets und der Änderungsgebiete sind der Anlage zur Verordnung dieses Bebauungsplans zu entnehmen.

### **3.4.2 Gegenwärtige Nutzung**

Die Änderungsgebiete waren zum Zeitpunkt der Bestandskartierung am 13.09.2006 nahezu vollständig mit gewerblich genutzten Gebäuden bebaut. Auf den Flurstücken 2381, 1888 und 1889 (Teilbereich 2) sind zwei Einzelhandelsnutzungen kartiert worden.

Auf den Flurstücken 1888 und 1889 befindet sich ein Küchenstudio, das Küchen plant und einbaut. Zusätzlich wird mit Bau- und Einrichtungsbedarf für Küchen und Bäder gehandelt. Der zweite Betrieb auf dem Flurstück 2381 repariert und handelt mit Kfz.

Neben zwei Leerständen (Flurstück 2232, Teilbereich 2) sind im Änderungsbereich weitere Betriebe vorhanden, die Dienstleistungen ausüben. Dazu gehören u. a. ein Kreditinstitut und eine Krankenkasse (Flurstücke 301, 302, 2239 und 2240, Teilbereich 4 und 5). Außerdem befindet sich im Teilbereich 1 auf dem Flurstück 1920 eine Spielhalle und auf dem Flurstück 1941 ein Restaurant.

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

## **5 Planinhalt und Abwägung**

Mit der Änderung des Bebauungsplans Eilbek 3 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 Nummer 2 des Gesetzes über den Bebauungsplan aus heutiger Sicht keinen ausreichenden Schutz des bestehenden Gewerbegebietes und der angrenzenden Zentren darstellt.

So haben sich im Teilbereich 2 auf den Flurstücken 2381, 1888 und 1889 an der Pappelallee zwei Betriebe angesiedelt, die untergeordnet mit Bau- und Einrichtungsbedarf für Küchen und Bäder bzw. mit Kfz handeln. Aufgrund der bereits vorhandenen Einzelhandels-

nutzungen wird deutlich, dass diese Flächen für verschiedene Einzelhandelsbetriebe attraktiv sind und ein Ansiedlungsdruck vorhanden ist. Dem soll durch diese Planänderung entgegen gewirkt werden. Daher werden in § 2 Nummer 2 des Gesetzes folgende Sätze angefügt:

*„Einzelhandelsbetriebe mit Ausnahme von Versandhandelsbetrieben sind 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 „Einzelhandelsbetriebe mit Ausnahme von Versandhandelsbetrieben sind 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 Gewerbeflächen des Bebauungsplans Eilbek 3 befinden sich nicht innerhalb des Abgrenzungsbereiches des Zentrums Wandsbek oder eines lokalen Zentrums (D-Zentrum). Durch die teils intensive gewerbliche Nutzung im Plangebiet und in dessen Umfeld, ist ein direkter stadträumlicher oder auch funktionaler Zusammenhang zum Zentrum Wandsbek nicht erkennbar und auch planerisch nicht herzustellen. Um ein weiteres „Ausfransen“ des Zentrums Wandsbek und eine Schwächung der Zentralitätswirkung zu vermeiden, gilt es, die Einzelhandelsnutzungen zu konzentrieren und nicht weiter in die Gewerbeflächen des Bebauungsplans Eilbek 3 eindringen zu lassen. Im Änderungsbereich und im Umfeld des Änderungsgebiets ist die Versorgung der ortsansässigen Bevölkerung mit Gütern des täglichen und des aperiodischen Bedarfs durch das etwa 400 m entfernte Bezirkszentrum Wandsbek (B1-Zentrum) ausreichend gesichert. 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.

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.

## **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. 1,5 ha. Es resultieren aus der Planänderung keine Veränderungen der Flächengrößen von Gewerbeflächen oder der angrenzenden Verkehrsflächen.