

**Begründung
zur Änderung des
Bebauungsplans Eilbek 4 / Wandsbek 20**

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	5
3.2.3	Kampfmittelverdachtsflächen	5
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	7
3.3.3	Leitlinien für den Einzelhandel im Rahmen der Hamburger Stadtentwicklungspolitik	8
3.3.4	Business Improvement District (BID) Wandsbek Markt	9
3.3.5	Informationen aus dem Fachinformationssystem Bodenschutz / Altlasten	10
3.4	Angaben zum Bestand	11
3.4.1	Lage des Plangebietes	11
3.4.2	Gegenwärtige Nutzung	11
3.4.3	Ver- und Entsorgung	12
4	Umweltprüfung	12
5	Planinhalt und Abwägung	12
6	Beeinträchtigung von Natur und Landschaft	15
7	Flächenangaben	15

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 14/07 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. 1252 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 4 / Wandsbek 20“ hervorgeht.

2 Anlass und Ziele der Planung

Mit der Änderung des Bebauungsplans Eilbek 4 / Wandsbek 20 werden neue Regelungen zur Einzelhandelsentwicklung in den Gewerbegebieten getroffen, damit die als Gewerbegebiet ausgewiesenen Flächen für das produzierende Gewerbe beziehungsweise für gewerbegebietstypische Nutzungen verfügbar bleiben und die in der Umgebung liegenden Zentren in ihrem Bestand und in ihrer Entwicklung gesichert werden.

Anlass für die Änderung ist das in den letzten Jahren zunehmende Eindringen von Einzelhandelsnutzungen in Gewerbegebiete. Auf Grund veränderter Standortkriterien gewinnen insbesondere nicht zentrenintegrierte, verkehrsorientierte Lagen an Bedeutung. Bevorzugt in Gewerbegebieten ist infolgedessen ein Verdrängungsprozess von gewerblichen Nutzungen durch Einzelhandelsnutzungen insbesondere durch Lebensmitteldiscounter festzustellen.

Diese Entwicklung führt zum sukzessiven Verlust der knappen gewerblichen Bauflächen in innerstädtischen Lagen Hamburgs und zu einer Verschiebung des Bodenpreisgefüges. Da die Bodenpreise für Gewerbegebiete um etwa 50 % unter den Preisen für Wohnbauflächen und teilweise um 70 % bis 90 % unter denen für Kerngebiete, aber auch um 50 % bis 70 % unter denen für Sondergebiete für Läden liegen, sind Gewerbegebiete für den Einzelhandel hoch attraktiv, zumal zunehmend selbst auf kurzer Entfernung mit Kraftfahrzeugen eingekauft wird und in Gewerbegebieten regelmäßig ausreichend Stellplätze angeboten bzw. tatsächlich gebaut werden dürfen.

Wegen der höheren Flächenproduktivität des Einzelhandels erhöhen sich bei einem entsprechenden Wettbewerb tendenziell die Bodenpreise in Gewerbegebieten. Dadurch verschlechtern sich die Ansiedlungschancen für produzierendes Gewerbe, Handwerksbetriebe und andere Gewerbebetriebe.

Auch mit Blick auf das Zentrenkonzept der Freien und Hansestadt Hamburg und die Zielstellung der Funktionssicherung und Weiterentwicklung der Zentren und Stadtteilzentren ist die Fremdnutzung der Gewerbeflächen durch Einzelhandelsbetriebe problematisch. Hier sind vor allem die Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten, zu denen auch die Lebensmittelmärkte und Discounter gehören, aber auch Ansiedlungsvorhaben wie z. B. Bau- und Möbelmärkte von Bedeutung, die insbesondere durch die sogenannten Nebensortimente den gewachsenen Zentren Kaufkraft entziehen.

Durch integrierte städtebauliche Rahmenkonzepte zur Stärkung und Attraktivitätssteigerung des Bezirkszentrums Wandsbek Markt und der Bezirksentlastungszentren Rahlstedt, Bramfeld und Volksdorf bemühen sich Politik, Verwaltung und die lokale Wirtschaft intensiv um die Stärkung dieser gewachsenen Zentren und dabei auch um die städtebauliche Integration neuer Einzelhandelsstrukturen in bestehende zentrale Lagen.

Diesem Bemühen um vergleichsweise komplexe Handlungsstrategien in den gewachsenen Zentren laufen die Umwandlungsprozesse von Gewerbeflächen in Einzelhandelsstandorte in verkehrsgünstigen, peripheren Lagen zuwider, schwächen damit die Funktionsfähigkeit der Zentren weiter und induzieren durch ihre Ausrichtung auf den Pkw-Kunden zusätzliche Verkehrsbelastungen. (Zu dem Mobilitätsverhalten und dem Wettbewerbselement der Erreichbarkeit auch für PKW-Kunden, vergleiche Behörde für Bau- und Verkehr, Landesplanungsamt, Leitlinien für den Einzelhandel im Rahmen der Hamburger Stadtentwicklungspolitik, 15.02.1996).

Eine Untersuchung von über 40 Bebauungsplänen im Bezirk Wandsbek mit einer Gesamtgewerbefläche von ca. 106 ha zeigt, dass ca. 30 % der Gewerbeflächen derzeit durch Einzelhandel und davon ca. 12 % durch zentrenrelevanten Einzelhandel genutzt werden. In einem Pilotprojekt des Bezirksamtes Wandsbek und der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt sind Planungsstrategien gegen diese Entwicklung erarbeitet worden. Ergebnis ist, die Nutzung des Einzelhandels in Gewerbegebieten in parallelen Bebauungsplanänderungsverfahren für die Gebiete neu zu regeln und das vorhandene Planungsrecht durch eine Umstellung auf die aktuelle Baunutzungsverordnung (BauNVO) zu aktualisieren.

Zusammenfassend werden mit dieser Planänderung folgende Ziele verfolgt:

- Sicherung der Gewerbegebiete für Gewerbebetriebe, die auf diese Festsetzung angewiesen sind (insbesondere Produktion und Handwerk) und
- Sicherung des Zentrenkonzeptes.

Der Regelungsinhalt im Rahmen des Bebauungsplanänderungsverfahrens Eilbek 4/ Wandsbek 20 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.

Wesentliche städtebauliche Missstände, die keinen Aufschub ihrer Bewältigung vertragen,

wie:

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

sind im Plangebiet des Bebauungsplans Eilbek 4 / Wandsbek 20 nicht bekannt. Durch die Planänderung ist eine Verschlechterung der Situation nicht zu erwarten.

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 Wandsbek 74 umfassten Flurstücke 1405 und 3313. 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 östlich der Bahn als Gewerbliche Baufläche dar. Der nördliche Bereich des Änderungsgebietes ist als Grünfläche, bzw. entlang des Flusses Eilbek als Wasserfläche dargestellt. Für den Änderungsbereich westlich der Bahnflächen ist eine Wohnbaufläche dargestellt.

Nachrichtlich übernommen ist eine Richtfunktrasse mit einer zulässigen Bauhöhe von ca. 81 m über NN. Diese verläuft von Westen nach Osten, kreuzt das nördliche Änderungsgebiet und tangiert den nördlichen Bereich des südöstlich gelegenen Änderungsgebiets. Außerdem wurde ein Überschwemmungsgebiet nachrichtlich übernommen, das dem Fluß Eilbek von Westen nach Osten folgt und am nördlichen Rand des nördlichen Änderungsgebiets verläuft.

3.1.2 Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutzprogramm

Das Landschaftsprogramm der Freien und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 stellt den nördlich gelegenen Änderungsbereich als Milieu „Verdichteter Stadtraum“ und teilweise als „Parkanlage und Auenentwicklungsbereich“ dar. Eine Landschaftsachse entlang des Eilbeker Weges tangiert die drei Änderungsgebiete. Der Änderungsbereich, der sich westlich der Bahn befindet, wird als Milieu „Etagenwohnen“ dargestellt. Das östlich der Bahn gelegene Änderungsgebiet wird als Milieu „Verdichteter Stadtraum“ dargestellt. Die drei Änderungsbereiche befinden sich im „Entwicklungsbereich Naturhaushalt“. Eine grüne Wegeverbindung verläuft entlang der Brauhausstraße.

Das Arten- und Biotopschutzprogramm als Teil des Landschaftsprogramms stellt für den Änderungsbereich südlich des Eilbeker Wegs und westlich der Bahnflächen den Biotopentwicklungsraum „Städtisch geprägte Bereiche teils geschlossener, teils offener Wohn- und sonstiger Bebauung mit mittlerem bis geringem Grünanteil (12)“ dar. Für den Änderungsbereich östlich der Bahn ist der Biotopentwicklungsraum „Geschlossene und sonstige Bebauung mit sehr geringem Grünanteil (13a)“ dargestellt.

3.2 Andere rechtlich beachtliche Tatbestände

3.2.1 Bestehende Bebauungspläne

Der Bebauungsplan Eilbek 4 / Wandsbek 20 setzt in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung vom 1. August 1962 im Änderungsbereich des Gesetzes fünf Gewerbegebiete fest. Für das Gewerbegebiet nördlich des Eilbeker Wegs wird eine eingeschossige Bebauung in geschlossener Bauweise festgesetzt. Das Baufeld ist über Baugrenzen definiert.

Für das Gewerbegebiet westlich der Bahnlinie wird eine zwingend zweigeschossige Bebauung, die geschlossen auszuführen ist, festgesetzt. Auf dem Eckgrundstück Börnestraße / Eilbeker Weg sind zwingend drei Vollgeschosse vorgeschrieben. Entlang der Börnestraße und des Eilbeker Wegs wird das Baufenster durch eine Baulinie, ansonsten durch Baugrenzen, begrenzt.

Für das Gewerbegebiet östlich der Bahnlinie an der Brauhausstraße ist eine maximal zweigeschossige Bebauung festgesetzt, die in geschlossener Bauweise zu errichten ist. Zulässig sind eine Traufhöhe von 8,0 m, eine Grundflächenzahl (GRZ) von maximal 0,6 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2.

In § 2 Nummer 3 des Gesetzes über den Bebauungsplan ist festgesetzt:

- „3. Im Gewerbegebiet an der Börnestraße 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 (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 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 Anschluss 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 m² sowie ein hiermit baulich verbundenes Warenhaus (rund 14.000 m² Verkaufsfläche). Weitere größere Geschäfte sind neben einer Textilkette mit einer Verkaufsfläche von rund 4.200 m² unter anderem ein großes SB-Warenhaus für Lebensmittel, Geschenkartikelläden und ein Baby-Markt, so dass das Bezirkszentrum insgesamt eine Verkaufsfläche von ca. 65.000 m² 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.

Der Änderungsbereich grenzt nördlich an das B1-Zentrum Wandsbek, 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. 5,5 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 Änderungsbereich des Bebauungsplan Eilbek 4 / Wandsbek 20 befindet das Grundstück **Brauhausstraße 21–23**. Auf diesem Grundstück war von vor 1939 bis 1999 eine Maschinenfabrik (Herstellung von Maschinen für die Metallbearbeitung, Oberflächenbehandlung (Entrostung, Schleifen, eigene Lackiererei) ansässig. Im Nordabschnitt 1989 - 2000 hatte eine weitere Firma von 1989 bis 2000 eine Lagerhalle für Eisenteile. Für den Nordteil des Grundstückes sind weitere umweltrelevante Nutzungen mit untergeordneter Priorität dokumentiert.

Folgende Schadstoffbelastungen sind bekannt:

Aus Abriss- und Grundbaugutachten (2000-2002): MKW (Gehalte teilw. > LAWA Z 2), PAK (Gehalte teilw. > LAWA Z 2), Zn (tw. > Z 2). Insgesamt wurden über 312 t belasteter Brandschutt, 200 t teerhaltiger Asphalt, über 512 t PAK-haltiger Boden / Bauschutt und über 514 t MKW-haltiger Boden / Bauschutt / Beton entsorgt. Boden-, Abriss- und Sanierungsgutachten liegen bei W/GU44 vor.

Diese Fläche ist unter der Flächen - Nr.: 7038-010/00 im Altlasthinweiskataster mit der Bezeichnung nach Bundesbodenschutzgesetz als „Fläche“ geführt wird. Für Flächen besteht behördlicherseits kein weiterer Handlungsbedarf.

Außerhalb des Änderungsbereichs des Bebauungsplans Eilbek 4 / Wandsbek 20 befinden sich an der Brauhausstraße folgende Flächen, die im hamburgischen Fachinformationssystem Bodenschutz / Altlasten unter der Flächen Nr.: 7038-020/00, 7038-010/00 und 7038-147/00 geführt werden.

Auf dem Grundstück **Brauhausstraße 5–13** befindet sich die unter der Flächen Nr.: 7038-020/00 geführte altlastverdächtige Fläche, die seit etwa 1907 gewerblich genutzt. In der Vorkriegszeit bestand auf dem Grundstück Nr. 7 ein Gewerbehof mit breitem Gewerbespektrum und häufigen Mieterwechseln. Das Branchenspektrum umfasste u. a. Wäscherei, Färberei, Zink-Ornament-Fabrik/Zinkgießerei, Holzverarbeitung (Fensterbau), pharmazeutische Produktion, Druckereien, Tabakfabrik, Metallbearbeitende Betriebe, Pulverisierungsanstalt, Leimproduktion, Tischlereien. Der Gebäudebestand wurde im 2. Weltkrieg vollständig zerstört. Seit der Nachkriegszeit waren auf der Fläche Betriebe mit einem geringen Gefährdungspotenzial ansässig (Segeltuchfabrik, Teppichmarkt, Supermarkt, Babyausstatter). Im Norden wurde in den 1960er-Jahren eine Eigenverbrauchstankstelle betrieben. In der Brauhausstraße Nr. 3 bestand in den 1960er und 1970er-Jahren ein Autohändler.

Der Untergrundaufbau besteht aus einer künstlich aufgebrachten Auffüllung, die aus Sanden mit unterschiedlichen Gehalten an Ziegelbruch, Bauschutt und Trümmerschuttresten besteht. Darunter folgen bis in Tiefen von ca. 7 m Fein- und Grobsande (Schmelzwassersande) mit unterschiedlichen fein- bis grobsandigen und teilweise erheblichen schluffigen Beimengungen im unteren Bereich. Die Schmelzwassersande bilden den 1. Grundwasserleiter, der aufgrund der Einschaltung von Beckenschlufflagen uneinheitlich ausgebildet ist.

Über den eingeschalteten, weniger durchlässigen Schichten kann Stauwasser vorhanden sein. Nach heutigen Erkenntnissen ist die lokale Grundwasserfließrichtung nach Nordwesten gerichtet.

Im Jahr 2005 wurden auf der Fläche weitere Untergrunduntersuchungen durchgeführt:

Grundwasser:

Es wurden insgesamt 5 Kleinbohrungen zur Entnahme von Grundwasserproben durchgeführt. Hierbei wurde in einer Probe eine auffälliger Naphthalinkonzentration (3 µg/l) festgestellt, aus dem sich jedoch kein weiterer Handlungsbedarf ableiten lässt.

Bodenluft:

Auf der Fläche wurden insgesamt drei Sondierungen zur Entnahme von Bodenluftproben durchgeführt (Entnahmetiefe ca. 2,0 m u GOK. In der Bodenluft liegt wurden keine LCKW nachgewiesen. Weiterhin wurden in der Bodenluft BTEX-Konzentrationen (bis zu 8,14 mg/m³) nachgewiesen, die möglicherweise auf die altlastenrelevante Nutzung des Grundstückes zurückzuführen sind; hieraus ergibt sich jedoch kein weiterer Handlungsbedarf.

Außerhalb des Änderungsbereichs befindet sich die Fläche (Flächen Nr.: 7038-148/00) auf dem Flurstück 1405 (Brauhausstraße 15). Hierbei handelt es sich um eine Tankstelle, deren Rückbau ungeklärt ist. Weitere Informationen liegen nicht vor. Es wird vermutet, dass die Tanks sich noch im Untergrund befinden.

3.4 Angaben zum Bestand

3.4.1 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Bezirk Wandsbek im Stadtteil Eilbek und Wandsbek (Ortsteilnummer 504 / 505). Im Bebauungsplan Eilbek 4 / Wandsbek 20 sind 5 Teilbereiche vorhanden, die als Gewerbegebiete festgesetzt sind. Teilbereich 1 liegt östlich der Börnestraße und westlich der Bahnlinie sowie südlich des Eilbeker Wegs. Teilbereich 2 befindet sich östlich der Bahnlinie und nördlich des Eilbeker Wegs. Die Teilbereiche 3, 4 und 5 liegen jeweils südlich des Eilbeker Wegs und westlich der Brauhausstraße. Die Grenzen des Plangebiets und der Änderungsbereiche sind der Anlage zur Verordnung dieses Bebauungsplans zu entnehmen.

3.4.2 Gegenwärtige Nutzung

Die Änderungsgebiete waren zum Zeitpunkt der Bestandskartierung am 14.09.2006 vollständig bebaut und weisen unterschiedliche Bebauungsstrukturen auf. Im Teilbereich 1 befinden sich überwiegend Wohngebäude in kleinteiliger geschlossener Struktur, großflächigere Gebäudestrukturen sind im Teilbereich 3 bis 5 vorhanden.

In Teilbereich 1 befindet sich auf dem Flurstück 2425 eine Menschenrechtsorganisation. Auf den übrigen Flurstücken befinden sich Wohngebäude.

Auf dem Flurstück 3674 in Teilbereich 2 befinden sich u. a. zwei Restaurants. Einzelhandelsnutzungen sind auf den Flurstücken 2086 im Teilbereich 3 und 3769 im Teilbereich 4 kartiert worden. Von den zwei vorgefundenen Einzelhandelsnutzungen handelt ein Betrieb Lebensmittel (Flurstück 3769) und der auf dem Flurstück 2086, an der Ecke Eilbeker Weg / Brauhausstraße kartierter Betrieb handelt mit Kraftfahrzeugen. Neben den genannten Einzelhandelsnutzungen befinden sich im Teilbereich 5 ein Call-Center (Flurstück 3661) sowie eine Wohnnutzung im Teilbereich 4 (Flurstück 3770).

Neben weiteren zum Wohnen genutzten Gebäuden sind ebenfalls Gewerbebetriebe vorhanden, die Tätigkeiten wie Dienstleistungen ausüben.

3.4.3 Ver- und Entsorgung

Strom

Innerhalb des Änderungsbereichs befindet sich am Eilbeker Weg auf dem Flurstück 2425 sowie auf dem Flurstück 726 in der Börnestraße jeweils eine Vattenfall-Netzstation. Diese Netzstationen und die zu den Netzstationen führenden Kabeln müssen aus versorgungstechnischen Gründen erhalten bleiben.

Innerhalb des Änderungsbereichs verläuft nördlich des Eilbeker Wegs am nördlichen Rand des Teilbereichs 1 ein 110kV-Hochspannungskabel.

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

5 Planinhalt und Abwägung

Mit der Änderung des Bebauungsplans Eilbek 4 / Wandsbek 20 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 3 des Gesetzes über den Bebauungsplan aus heutiger Sicht keinen ausreichenden Schutz des bestehenden Gewerbegebietes und der angrenzenden Zentren darstellt.

So hat sich im Teilbereich 4 auf dem Flurstück 3769 an der Brauhausstraße ein Discount-Markt für Lebensmittel und auf dem Flurstück 2086 im Teilbereich 3 an der Brauhausstraße ein Kfz-Händler angesiedelt. Aufgrund der bereits vorhandenen Einzelhandelsnutzungen

wird deutlich, dass diese Flächen für verschiedene Einzelhandelsbetriebe attraktiv sind und ein Ansiedlungsdruck vorhanden ist. Dem soll durch diese Planänderung entgegengewirkt werden. Daher wird § 2 Nummer 3 des Gesetzes wie folgt ersetzt:

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

Ausnahmsweise zulässig sind Einzelhandel in Verbindung mit Handwerksbetrieben und verarbeitendem Gewerbe sowie Betriebe, die mit Kraftfahrzeugen, Booten, Möbeln, Teppichen und gleichermaßen flächenbeanspruchenden Artikeln einschließlich Zubehör oder mit Baustoffen, Werkzeugen, Gartengeräten oder sonstigem Bau- und Gartenbedarf handeln, diese Artikel ausstellen oder lagern. Lagerplätze sind unzulässig.

Maßgebend ist die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466, 479).“

Durch die Festsetzung „In den Gewerbegebieten sind Einzelhandelsbetriebe mit Ausnahme von Versandhandelsbetrieben unzulässig“ wird sichergestellt, dass die zur Verfügung stehenden Gewerbeflächen nicht durch Einzelhandelsnutzungen, für die Flächen an anderen zentralen Standorten – z. B. den im Kapitel 3.3.2.2. genannten Stadtteilzentren – zur Verfügung stehen, belegt werden. Das wirtschaftliche Interesse einzelner potentieller Einzelhandelsbetriebe, sich auf den gegebenenfalls günstigeren Gewerbeflächen anzusiedeln, wiegt weniger schwer als das Interesse der Allgemeinheit an der Erreichung der im Kapitel 2. genannten Ziele. Entsprechendes gilt für das wirtschaftliche Interesse von Unternehmen, die Einzelhandelsflächen vermarkten.

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

Die als Gewerbegebiet ausgewiesenen Flächen des Bebauungsplans Eilbek 4 / Wandsbek 20 befinden sich direkt nördlich des Abgrenzungsbereiches des Zentrums Wandsbek an der Wandsbeker Chaussee / Wandsbeker Marktstraße. Um ein weiteres „Ausfransen“ des Zentrums Wandsbek und eine Schwächung der Zentralitätswirkung des Zentrums zu vermeiden und um die Flächen für produzierendes Gewerbe zu sichern, gilt es, die Einzelhandelsnutzungen zu konzentrieren und nicht weiter in die Gewerbeflächen des Bebauungsplans Eilbek 4 / Wandsbek 20 eindringen zu lassen. Für die Gewerbegebiete, die sich in einer Entfernung von ca. 150 m nördlich der Kreuzung mit der Wandsbeker Chaussee bzw. Wandsbeker Marktstraße befinden, in deren Umfeld erste Konzentrationen von zentrumsorientierten

Nutzungen vorhanden sind, wird der Einzelhandel daher planungsrechtlich ausgeschlossen. Die bereits vorhandene Einzelhandelsnutzung (Flurstück 3769) genießt Bestandsschutz.

Im Änderungsbereich und im Umfeld des Änderungsbereichs ist die Versorgung der ortsansässigen Bevölkerung mit Gütern des täglichen und des aperiodischen Bedarfs durch das in unmittelbarer Nähe befindliche Bezirkszentrum Wandsbek (B1-Zentrum) auch ohne die im Änderungsbereich befindliche Einzelhandelsnutzung ausreichend gesichert.

Versandhandelsbetriebe hingegen werden zugelassen, weil diese aufgrund ihrer Anforderungen an verkehrliche Infrastruktur eher im Gewerbegebiet als in anderen Gebieten integrationsfähig sind. Durch Versandhandelsbetriebe ist darüber hinaus keine örtliche Kundenanziehungskraft und somit auch keine zentrenbildende, städtebauliche Auswirkung zu erwarten. Eine Zulässigkeit dieser Form des Einzelhandels ist im Gewerbegebiet deshalb vertretbar.

Der „Einzelhandel in Verbindung mit Handwerksbetrieben und verarbeitendem Gewerbe“ ist ausnahmsweise zulässig, weil unter heutigen wirtschaftlichen Bedingungen Handwerksbetriebe Möglichkeiten benötigen in einem nachrangigen Umfang Güter, die mit ihrer handwerklichen Tätigkeit in Verbindung stehen, zu verkaufen. Diese untergeordnete Form des Einzelhandels durch Handwerksbetriebe und verarbeitendes Gewerbe kann deshalb auch in Gewerbegebieten hingenommen werden.

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 Gütern“, wäre eine städtebauliche Fehlentwicklung durch Umstrukturierung und Weiterentwicklung des Änderungsgebietes in Richtung eines Einzelhandelsstandortes unaufhaltsam. Daher ist für die planungsrechtliche Beurteilung jeweils eine Einzelfallprüfung des Ausnahmegegenstandes erforderlich.

Aus § 2 Nummer 3 des Gesetzes von 1968 wird die Regelung zum Ausschluss von Lagerhäusern nicht übernommen, weil diese aus heutiger Einschätzung städtebaulich vorrangig in Gewerbegebieten integrationsfähig sind. Lagerplätze hingegen werden weiterhin als unzulässig festgesetzt, weil diese zu negativen städtebaulichen Auswirkungen führen und die Flächen des Bebauungsplans Eilbek 4 / Wandsbek 20 im Kontext der bebauten Stadtlage für arbeitsplatzintensivere Nutzungen vorbehalten bleiben sollen.

6 Beeinträchtigung von Natur und Landschaft

Der Bebauungsplan bereitet keine Eingriffe in Natur- und Landschaft vor. Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind aus der Änderung des Bebauungsplans nicht zu erwarten, da die Änderung des Bebauungsplans zu keiner zusätzlichen Versiegelung von bebaubaren Grundstücksflächen führt.

7 Flächenangaben

Das Gebiet der Planänderung umfasst eine Größe von ca. 1,9 ha. Es resultieren aus der Planänderung keine Veränderungen der Flächengrößen von Gewerbeflächen oder der angrenzenden Verkehrsflächen.