

B e g r ü n d u n g

Vom 04. Juli 1966

I

Der Bebauungsplan Eilbek 5/Marienthal 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 die Grundstücke an der Menckesallee als Flächen für Arbeitsstätten aus. Im östlichen Planbereich verläuft in Nord-Süd-Richtung die geplante Stadtautobahn, außerdem sind Grün- und Außengebiete dargestellt. Die Wandsbeker Chaussee ist als überörtliche Verkehrsstraße hervorgehoben und die bestehenden Bahnanlagen sind als Schienenwege gekennzeichnet.

III

Westlich des S-Bahnhofes Wandsbeker Chaussee besteht an der Menckesallee eine ein- bis dreigeschossige gewerbliche Bebauung, deren Obergeschoss als Büros und Wohnungen genutzt werden. An das Empfangsgebäude des S-Bahnhofes schließt sich eine eingeschossige Ladenzeile an, vor der innerhalb des Fußweges der Wandsbeker Chaussee ein Zugang zu einer Fußgängerunterführung in Verbindung mit einer U-Bahnstation besteht. Südlich der Ladenzeile ist eine öffentliche Bedürfnisanstalt vorhanden.

Östlich des S-Bahnhofes befindet sich Ecke Wandsbeker Chaussee/Hammer Straße eine zweigeschossige Ladenbebauung, deren Obergeschoß vorwiegend für Bürozwwecke genutzt wird. Das rückwärtige Grundstück dient als Lager. Auf dem Flurstück 1422 an der Hammer Straße steht eine Tankstelle. Die südlich anschließende Fläche bis zur Pappelallee wird unmittelbar an der Hammer Straße von einer Holzbaufirma als Lagerplatz benutzt. Die übrige Fläche ist mit Ausnahme eines älteren Wohngebäudes geräumt und als Parkplatz hergerichtet.

Die Fläche südlich der Pappelallee bis zur Bundesbahnstrecke nach Lübeck ist durch den Teilbebauungsplan TB 789 vom 13. Juni 1961 als Fläche für besondere Zwecke - Verkehr - festgelegt. Das Flurstück 17 wird gewerblich genutzt. Auf den Flurstücken 8 und 9 befinden sich ein zweigeschossiges Gebäude eines Lesemappenvertriebes und ein dreigeschossiges Wohngebäude; sie sind beide nach dem Kriege errichtet worden. Die übrigen Flächen sind geräumt und werden zum Teil als Parkplatz genutzt. Die südlich anschließende Fläche zwischen den Gleisanlagen der Bundesbahn dient vorwiegend als Lagerplatz und ist an der Hammer Straße mit einigen behelfsmäßigen Wohnbauten bestanden. Auf den daran an-

schließenden Flächen bis zur verlängerten Jüthornstraße befinden sich Kleingärten mit behelfsmäßigen Wohnbauten und die Gehörlosen-Schule.

Der Bebauungsplan wurde aufgestellt, um die für den Verkehr - insbesondere für die Stadtautobahn - erforderlichen Flächen zu sichern und für die übrigen Flächen Art und Maß der baulichen Nutzung zu bestimmen.

An der Menckesallee und am nördlichen Teil der Hammer Straße weist der Bebauungsplan ein- und zweigeschossige Gewerbegebiete aus. Zweigeschossige Läden sind an der Wandsbeker Chaussee Ecke Hammer Straße vorgesehen.

Im südlichen Teil des Plangebiets ist in städtebaulicher Entwicklung aus dem Aufbauplan eine Gemeinbedarfsfläche für die Gehörlosen-Schule ausgewiesen. Die Schule ist vorhanden und soll erweitert werden.

Der Aufbauplan sieht ein weitmaschiges Netz von kreuzungs- und anbaufreien Schnellstraßen für Kraftfahrzeuge (Stadtautobahnen) vor, weil die übrigen Stadtstraßen dem weiter zunehmenden Verkehr sonst nicht gewachsen wären.

Die Stadtautobahnen sollen das andere Straßennetz von Kraftfahrzeugen entlasten, die im Binnen- oder Fernverkehr längere Wege durch das Stadtgebiet zurücklegen. Eine der in Aussicht genommenen Stadtautobahnen ist die sogenannte Osttangente von der Bundesstraße 4 bei Quickborn über Flughafen - Sengelmannstraße - Barmbek - Sievekingsallee mit Anschluß an die Bundesautobahn nach Lübeck - Tiefstack zur Anschlußstelle Andreas-Meyer-Straße, der südlichen Autobahnumgehung Hamburg.

Das innerhalb des Plangebiets vorgesehene Teilstück der Stadtautobahn sowie die notwendigen Verbreiterungen der vorhandenen Straßen machen die Ausweisung eines großen Teiles des Plangebiets als Straßenfläche erforderlich.

Vom S-Bahnhof Friedrichsberg aus wird die Stadtautobahn in Hochlage über den Gleisen der Bundesbahn verlaufen, die Wandsbeker Chaussee, die Pappelallee und die Bundesbahnstrecke Hamburg - Lübeck in Hochlage überqueren und südlich der Bundesbahnanlagen in eine Einschnittstrecke übergehen, so daß die Verlängerung der Jüthornstraße etwa in Geländehöhe über die Stadtautobahn hinweggeführt werden kann. Für die Zu- und Abfahrten der Stadtautobahn sind an der Pappelallee Flächen für folgende Rampenverbindungen vorgesehen: Zufahrt in Richtung Norden, Zufahrt in Richtung Süden, Ausfahrt aus Richtung Süden.

Die Hammer Straße, die die Fernbahn Hamburg - Lübeck und das Verbindungsgleis zur Güterumgehungsbahn gegenwärtig schienengleich kreuzt, wird östlich parallel zur geplanten Stadtautobahn ebenfalls mit einer Brücke über die Gleisanlagen hinweggeführt.

Die Inanspruchnahme der Bundesbahnflächen wird in einem Planfeststellungsverfahren nach dem Bundesbahngesetz festgelegt.

Die Fläche westlich des Empfangsgebäudes des S-Bahnhofs Wandsbeker Chaussee ist im Hinblick auf die künftige Neugestaltung des Bahnhofsgebäudes und des -vorplatzes als Straßenfläche ausgewiesen. Die Stras-

senfläche südlich des Laden- und Gewerbegebietes an der Ecke Wandsbaker Chaussee/Hammer Straße ist als Parkplatz vorgesehen.

IV

Das Plangebiet ist etwa 173 300 qm groß. Hiervon werden für Straßen - einschließlich Stadtautobahn - etwa 69 400 qm (davon neu etwa 49 300 qm), für eine Schule etwa 18 900 qm und für Bahnanlagen etwa 74 600 qm benötigt.

Bei der Verwirklichung des Planes müssen die für Straßen benötigten Flächen zum Teil noch durch die Freie und Hansestadt Hamburg erworben werden; sie sind teilweise bebaut. Im Zusammenhang mit dem Bau der Stadtautobahn sind an neueren Gebäuden ein zweigeschossiger Laden, ein zweigeschossiges Betriebsgebäude und ein dreigeschossiges Wohnhaus und an älteren Gebäuden vier gewerbliche Bauten, ein eingeschossiges Wohnhaus und etwa 25 behelfsmäßige Wohnbauten zu beseitigen. Hiervon werden ein Laden, drei Betriebe und etwa 40 Wohnungen betroffen.

Weitere Kosten werden durch den Bau der Stadtautobahn, die Überführung der Hammer Straße über die Bundesbahn, den Ausbau der übrigen Straßen und den Bau weiterer Gebäude für die Gehörlosen-Schule 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 5 / Marienthal 3**

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.....	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	10
3.4.1	Lage des Plangebietes	10
3.4.2	Gegenwärtige Nutzung	10
3.4.3	Ver- und Entsorgung.....	11
4	Umweltprüfung	11
5	Planinhalt und Abwägung	11
6	Beeinträchtigung von Natur und Landschaft	13
7	Flächenangaben	13

1 Grundlage und Verfahrensablauf

Grundlage für die Änderung des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (Bundesgesetzblatt I Seite 2415), zuletzt geändert am 24. Dezember 2008 (BGBl. I S. 3018, 3081).

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss W 15/07 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. 1254 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 5 / Marienthal 3“ hervorgeht.

2 Anlass und Ziele der Planung

Mit der Änderung des Bebauungsplans Eilbek 5 / Marienthal 3 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 5/ Marienthal 5 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 5 / Marienthal 3 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. 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 für den Änderungsbereich nördlich der Pappelallee Gewerbliche Bauflächen dar. Das Änderungsgebiet östlich der Bahnfläche wird als Gemischte Baufläche (deren Charakter als Dienstleistungszentren für die Wohnbevölkerung und für die Wirtschaft durch besondere Festsetzungen geschützt werden soll) dargestellt.

3.1.2 Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutzprogramm

Das Landschaftsprogramm der Freien und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 stellt den Änderungsbereich östlich und westlich der Bahn als Milieu „Verdichteter Stadtraum“ dar. Für den Änderungsbereich nördlich der Pappelallee wird das Milieu „Gewerbe/ Industrie und Hafen“ dargestellt. Das gesamte Änderungsgebiet ist als „Entwicklungsbereich Naturhaushalt“ gekennzeichnet. Entlang der Hammer Straße wird eine „Grüne Wegeverbindung“ dargestellt.

Das Arten- und Biotopschutzprogramm als Teil des Landschaftsprogramms stellt für den Änderungsbereich östlich und westlich der Bahn den Biotopentwicklungsraum „Geschlossene und sonstige Bebauung mit sehr geringem Grünanteil (13a)“ und westlich der Bahn nördlich der Pappelallee „Industrie-, Gewerbe- und Hafenflächen (14a)“ dar.

3.2 Andere rechtlich beachtliche Tatbestände

3.2.1 Bestehende Bebauungspläne

Der Bebauungsplan Eilbek 5 / Marienthal 3 setzt in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung vom 1. August 1962 im Änderungsbereich des Gesetzes für den Teilbereich nördlich der Pappelallee und östlich der Menckesallee, ein Gewerbegebiet mit geschlossener Bauweise fest. Innerhalb der zwei Baufelder ist an der Menckesallee eine zwingend zweigeschossige Bebauung festgesetzt. Rückwärtig und im mittleren Bereich des Gewerbegebiets ist die Geschossigkeit in beiden Baufeldern auf zwingend ein Vollgeschoss reduziert. Entlang der Menckesallee und Pappelallee ist eine Baulinie festgesetzt; die rückwärtige Abgrenzung der Baufenster erfolgt durch eine Baugrenze.

Im Gewerbegebiet nördlich der Pappelallee und westlich der Hammer Straße, ist ein durch Baugrenzen definiertes Baufenster vorgegeben, in dem eine zwingend eingeschossige Bebauung vorgeschrieben ist.

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

- „3. Im Gewerbegebiet an der Menckesallee sind Betriebe mit erheblichem Zu- und Abfahrtsverkehr, insbesondere Tankstellen, Fuhrunternehmen, 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 Ge-

bierte 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 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.

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 Verkaufs-

fläche 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.

Teile des Änderungsbereichs befinden sich in unmittelbarer Nähe des Wandsbeker Zentrums (B1-Zentrum). Die nächstgelegenen Bezirkszentren (B1-Zentren) „Fuhlsbüttler Straße“ und „Hamburger Straße“ befinden sich in einer Entfernung von rund 3,5 km nordwestlich bzw. westlich. 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 Änderungsgebiet des Bebauungsplans Eilbek 5 / Marienthal 3 befinden sich folgende Flächen, die im hamburgischen Fachinformationssystem Bodenschutz / Altlasten unter der Flächen Nr.: 7038-153/00 und 7038-118/00 geführt werden.

Für das Grundstück **Hammer Straße 8** ist der Standort einer ehemaligen Tankstelle mit der Nummer 7038-153/00 registriert. Der von 1954 bis 1987 währende Tankstellenbetrieb wurde in 2003 gutachterlich, beauftragt von der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt, historisch untersucht. Es befinden sich demnach heute noch 2 unterirdische Tankanlagen auf dem Grundstück. Über den aktuellen Zustand der VAWS-Anlagen (Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen) ist nichts bekannt. Ob im Verlauf des Tankstellenbetriebs, bei den mehrfach erfolgten Wechseln der VAWS-Anlagen, Sanierungsmaßnahmen durchgeführt wurden ist ungeklärt. Die Grundwasserempfindlichkeit des Standorts ist relativ hoch. Das ehemalige Tankstellengrundstück ist derzeit komplett versiegelt und wird als Kfz-Verkaufsfläche genutzt.

Der Standort ist gemäß Bundesbodenschutzgesetz als „alllastverdächtige Fläche“ im Fachinformationssystem Altlasten eingestuft.

Bei zukünftigen Nutzungsänderungen, baulichen Maßnahmen oder sonstigen Eingriffen in den Untergrund muss seitens des Eigentümers bzw. Nutzers geprüft werden, ob ggf. weiterer Handlungsbedarf besteht, da bisher nicht erfasste Kontaminationen auf der Fläche nicht auszuschließen sind. Es ist ggf. mit erhöhten Entsorgungskosten zu rechnen.

Für das Grundstück **Menckesallee 17** ist der Standort einer ehemaligen Lederfabrik (1888 – 1953) mit der Nummer 7038-118/00 im Fachinformationssystem Altlasten registriert. Der Altlastenverdacht ist seit 1997 gelöscht. Am Standort wurde nach Aktenlage nur Leder verarbeitet.

Der Standort ist gemäß Bundesbodenschutzgesetz als „Fläche“ 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 und erstreckt sich über die Stadtteile Eilbek und Marienthal (Ortsteilnummer 504 / 510). Im Bebauungsplan Eilbek 5 / Marienthal 3 sind 3 Teilbereiche vorhanden, die als Gewerbegebiet festgesetzt sind. Teilbereich 1 und 2 befinden sich nördlich der Pappelallee und östlich der Menckesallee. Teilbereich 3 liegt südlich der Wandsbeker Chaussee und westlich der Hammer Straße. Die Teilbereiche werden durch die Bahntrasse voneinander getrennt. 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 14.09.2006 vollständig mit kleinteiligen gewerblich genutzten Gebäude bebaut. Auf den Flurstücken 998, 652 sowie 719 sind Einzelhandelsnutzungen kartiert worden.

Diese konzentrieren sich im Teilbereich 1 im Eckbereich Menckesallee / Pappelallee. Der auf dem Flurstück 998 befindliche Betrieb handelt mit asiatischen Nahrungsmitteln. Sowohl Sportbekleidung (Textilien) als auch Campingzubehör werden auf den Flurstücken 652 und 719 verkauft. Des Weiteren befindet sich ein Reinigungsdienst auf dem Flurstück 881.

Im Teilbereich 2 befinden sich ein Stahl- und Metallbaubetrieb und eine Toupetfabrikation (Flurstück 1178) sowie weitere Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe (Flurstücke 709 und 880) vorhanden. Des Weiteren befindet sich auf dem Flurstück 707 eine Verbandsschule für Heilpraktiker und weitere Praxen aus dem Gesundheitswesen. Das Gebäude auf dem Flurstück 60 wurde während der Kartierung saniert; eine Nutzung war nicht zu erkennen.

Neben einigen vorhandenen Wohnnutzungen sind im Änderungsbereich weitere Gewerbebetriebe vorhanden, die Tätigkeiten wie Produktion, Handwerk oder Dienstleistungen ausüben. Im Teilbereich 3, der lediglich das Flurstück 1422 umfasst, befindet sich ein Bürogebäude.

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 5 / Marienthal 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 3 des Gesetzes über den Bebauungsplan aus heutiger Sicht keinen ausreichenden Schutz des bestehenden Gewerbegebietes und der angrenzenden Zentren darstellt.

So haben sich im Teilbereich 1 auf den Flurstücken 998, 652 und 719 an der Ecke Menckesallee / Pappelallee Betriebe angesiedelt, die mit Lebensmitteln, Sportbekleidung und Campingbedarf handeln. 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 werden in § 2 Nummer 3 des Gesetzes folgende Sätze angefügt:

„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.

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 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.

Für die Gewerbegebiete in Teilbereich 2 und 3, die sich in einer Entfernung von ca. 60 bis 150 m südlich der Kreuzung Hammer Straße / Wandsbeker Chaussee bzw. Wandsbeker Marktstraße befinden, in deren Umfeld erste Konzentrationen von zentrumsorientierten Nutzungen vorhanden sind, wird der Einzelhandel planungsrechtlich ausgeschlossen. Im Teilbereich 1 an der Menckesallee / Pappelallee, der sich außerhalb der Abgrenzung des Zentrums befindet, sind bereits Einzelhandelsnutzungen vorhanden. Um ein weiteres „Ausfransen“ des Zentrums und eine Schwächung der Zentralitätswirkung zu vermeiden und gleichzeitig Flächen für produzierendes und verarbeitendes Gewerbe zu sichern, gilt es, Einzelhandelsnutzungen zu konzentrieren und nicht weiter in die Gewerbeflächen des Bebauungsplans Eilbek 5 / Marienthal 3 eindringen zu lassen. Die bereits vorhandenen Einzelhandelsnutzungen genießen 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 befindlichen Einzelhandelsnutzungen ausreichend gesichert.

Versandhandelsbetriebe hingegen werden zugelassen, weil diese aufgrund ihrer Anforderungen an verkehrliche Infrastruktur eher im Gewerbegebiet als in anderen Gebieten inte-

grationsfähig 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.

6 Beeinträchtigung von Natur und Landschaft

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

7 Flächenangaben

Das Gebiet der Planänderung umfasst eine Größe von ca. 0,8 ha. Es resultieren aus der Planänderung keine Veränderungen der Flächengrößen von Gewerbeflächen oder der angrenzenden Verkehrsflächen.

.

.

.

o

o