

**Begründung  
zur Änderung des  
Bebauungsplans Eilbek 9**

<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 .....	11
3.4.1	Lage des Plangebietes .....	11
3.4.2	Gegenwärtige Nutzung .....	11
3.4.3	Ver- und Entsorgung.....	11
<b>4</b>	<b>Umweltprüfung .....</b>	<b>12</b>
<b>5</b>	<b>Planinhalt und Abwägung .....</b>	<b>12</b>
<b>6</b>	<b>Beeinträchtigung von Natur und Landschaft .....</b>	<b>14</b>
<b>7</b>	<b>Flächenangaben .....</b>	<b>14</b>

## **1 Grundlage und Verfahrensablauf**

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

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss W 17/07 vom 17.09.2007 (Amtlicher Anzeiger Seite 2205) eingeleitet und im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. Es wurde eine frühzeitige öffentliche Unterrichtung der Öffentlichkeit mit Erörterung durchgeführt. Die öffentliche Auslegung des Plans hat nach der Bekanntmachung am 13. Juni 2008 im Amtlichen Anzeiger Nr. 46, S. 1212 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 9“ hervorgeht.

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

Mit der Änderung des Bebauungsplans Eilbek 9 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 9 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 des Gewerbegebietes 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 9 nicht bekannt. Durch die Planänderung ist eine Verschlechterung der Situation nicht zu erwarten.

Die Änderung des Bebauungsplans umfasst nur die Teilfläche, die bereits heute als Gewerbegebiet festgesetzt ist. 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 entlang des Hammer Steindamms Gemischte Bauflächen dar. Der übrige Änderungsbereich ist als Gewerbliche Baufläche dargestellt.

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

Das Landschaftsprogramm der Freien und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 stellt den Änderungsbereich östlich Hammer Steindamm als Milieu „Etagenwohnen“ und den übrigen Bereich als Milieu „Gewerbe/ Industrie und Hafen“ dar. Das gesamte Gebiet wird als „Entwicklungsbereich Naturhaushalt“ dargestellt.

Das Arten- und Biotopschutzprogramm als Teil des Landschaftsprogramms stellt für den Änderungsbereich östlich Hammer Steindamm den Biotopentwicklungsraum „Städtisch geprägte Bereiche teils geschlossener, teils offener Wohn- und sonstiger Bebauung mit mittlerem bis geringem Grünanteil (12)“ und für den übrigen Planbereich „Industrie-, Gewerbe- und Hafentflächen (14a)“ dar.

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

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

Der Bebauungsplan Eilbek 9 setzt in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung vom 1. Oktober 1977 im Änderungsbereich des Gesetzes entlang der Menckesallee ein Gewerbegebiet mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,9 und einer Geschossflächenzahl

(GFZ) von 1,6 mit maximal zwei Vollgeschossen fest. Das Baufenster ist über Baugrenzen an der Menckesallee, der Pappelallee und im Westen entlang der Flurstücksgrenze 280 festgesetzt. Für die Flurstücke 280, 2339, 665 und 598, die durch eine Knödellinie abgetrennt sind, ist ein Gewerbegebiet mit maximal sechs Geschossen mit einer GRZ von 1,0 und einer GFZ von 2,4 festgesetzt. Für diesen Bereich ist kein Baufenster definiert.

Im Gewerbegebiet am Hammer Steindamm, das die Flurstücke 265, 174 und 264 umfasst, ist im nördlichen Bereich eine Garagenpalette festgesetzt; die anderen fünf Baufelder sind in Bereiche mit unterschiedlichen Geschossigkeiten von I, IV, V und VI (VIII) gegliedert. Für den südlichen Bereich sind von West nach Ost maximal IV Geschosse, V Geschosse, IV Geschosse und rückwärtig I Geschoss zulässig. Für den nordöstlichen Bereich sind VI Geschosse bei einer maximalen Traufhöhe von 26,3 m über Geländehöhe zulässig (VIII Geschosse können hier unter der Voraussetzung von § 2 Nummer 1 zugelassen werden – wenn sichergestellt wird, dass dadurch keine Beeinträchtigung des Fernsehempfangs in der Umgebung eintritt). Die Gebäude sind in geschlossener Bauweise auszuführen.

Für das Gewerbegebiet, das die Flurstücke 263, 262 und 260 umfasst, sind zwei Vollgeschosse zuzüglich eines Staffelgeschosses zulässig. Die GRZ ist auf 0,9 und die GFZ ist auf 1,6 begrenzt. Als zulässige Traufhöhe sind 8,0 m über Geländehöhe festgesetzt. Eine Baugrenze ist am Hammer Steindamm festgesetzt, rückwärtig sind keine Baugrenzen vorhanden.

### **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-

biete 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 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 Verkaufs-

fläche 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 Änderungsgebiet befindet sich größtenteils im Bereich des Wandsbeker Zentrums (B1-Zentrum). Weitere nächstgelegene Zentren sind die Bezirkszentren (B1-Zentren) „Fuhlsbüttler Straße“ und „Hamburger Straße“ in einer Entfernung von rund 2,5 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 9 befinden sich am Hammer Steindamm 9-25 folgende Flächen, die im hamburgischen Fachinformationssystem Bodenschutz / Altlasten unter der Flächen Nr.: 7038-014/02 und 7038-164/00 geführt werden.

Auf den Grundstücken **Hammer Steindamm 9 – 25** (Flurstücke 264, 174 und 265) befindet sich die unter der Flächen Nr.: 7038-014/02 geführte altlastverdächtige Fläche, die seit etwa 1910 im großindustriellen Maßstab genutzt. Seit ca. 1910 ist hier die Waagenfabrik ansässig (Herstellung von Waagen incl. Metallverarbeitung, Galvanik- und Lackierbetrieb). Der Gebäudebestand wurde im Krieg teilweise zerstört. Verfüllungen von Bombentrichtern und alten Kellerräumen mit Trümmerschutt und etwaigen Produktionsrückständen aus Kriegszerstörungen sind nicht auszuschließen. Die Fläche ist durch die Bebauung und Pflasterung der Freiflächen nahezu vollständig versiegelt. 1988 wurden auf Veranlassung der ansässigen Firma Baugrunduntersuchungen (14 Bohrungen bis 10 m Tiefe) durchgeführt. Bei der Probenbewertung wurden keine Hinweise auf Bodenverunreinigungen festgestellt. Im Jahr 2000 erfolgte eine Untersuchung der Bausubstanz der zum Abbruch vorgesehenen Gebäude 1 und 3 auf Asbest und Schadstoffrückstände in den Holzbauteilen. Die Untersuchungen ergaben, dass die abzubrechenden Gebäude weitgehend asbestfrei sind. Die Analyse einer Holzmischprobe auf polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe ergab einen Summehalt von 296 mg/kg TS.

Der Untergrundaufbau besteht aus einer flächig aufgetragenen Auffüllung, die stellenweise über ca. 4 m mächtig ist und aus Sanden mit unterschiedlichen Gehalten an Ziegelbruch, Bauschutt, Steinen und Betonresten besteht. Darunter folgen bis in Tiefen von über 8 m Fein- und Mittelsande (Schmelzwassersande), in die teilweise gering mächtige Beckenschluffe eingeschaltet sind. Unter den Schmelzwassersanden folgen Geschiebemergel und -lehm. Die Schmelzwassersande bilden den 1. Grundwasserleiter, der aufgrund der Einschaltung von Beckenschlufflagen uneinheitlich ausgebildet ist. Nach heutigen Erkenntnissen ist die lokale Grundwasserfließrichtung nach Nordwesten gerichtet.

Im Jahr 2005 wurden auf der Fläche und im Bereich des Hammer Steindamms (Grundwasserabstrom) weitere Untergrunduntersuchungen durchgeführt:

#### Grundwasser:

Es wurden insgesamt 7 Kleinbohrungen zur Entnahme von Grundwasserproben durchgeführt. Nur in einer Bohrung wurde in 7 m Tiefe ein wasserführender Horizont angetroffen, aus der eine Wasserprobe entnommen werden konnte. Aufgrund des sehr geringen Wasserzuflusses konnte nur eine ausreichende Wassermenge für die Analytik gewonnen werden.

#### Bodenluft:

Auf der Fläche wurden insgesamt acht Sondierungen zur Entnahme von Bodenluftproben durchgeführt (Entnahmetiefe ca. 2,0 m u GOK). Die in der Bodenluft ermittelten LCKW-Konzentrationen von n. n. bis zu 1,18 mg/m<sup>3</sup> sind als unauffällig zu bewerten und liegen in der Größenordnung ubiquitärer Hintergrundbelastungen. Weiterhin wurden in der Bodenluft BTEX-Konzentrationen (bis zu 4,9 mg/m<sup>3</sup>) nachgewiesen, die möglicherweise auf die altlastenrelevante Nutzung des Grundstückes zurückzuführen sind; hieraus ergibt sich jedoch kein weiterer Handlungsbedarf.

Das Grundstück bestehend aus den o. g. Flurstücken wird im Altlasthinweiskataster als altlastverdächtige Fläche geführt.

Auf der Fläche 7038-164/00 befindet 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 (Ortsteilnummer 501) und ist umgeben von dem Hammer Steindamm im Westen, der Wandsbeker Chaussee im Norden, der Menckesallee im Osten und der Pappelallee im Süden. Die Grenzen des Plangebiets und des Änderungsbereichs sind der Anlage zur Verordnung dieses Bebauungsplans zu entnehmen.

#### **3.4.2 Gegenwärtige Nutzung**

Der Änderungsbereich war zum Zeitpunkt der Bestandskartierung am 13.09.2006 vollständig bebaut und weist neben zwei großflächigen Baukörpern eine eher kleinteilige Bauungsstruktur auf.

Auf den Flurstücken 260, 2339, 280, 722 sowie 711 sind Einzelhandelsnutzungen kartiert worden. Zwei Betriebe, die mit Lebensmitteln handeln, befinden sich auf den Flurstücken 2339 und 280. Es handelt sich dabei um ein SB-Warenhaus und einen Lebensmittel-discounter. Ein Raumausstattungsgeschäft befindet sich auf dem Flurstück 711 an der Menckesallee, ein Kücheneinrichtungsgeschäft wurde auf dem Flurstück 260 im Hammer Steindamm kartiert. Ein weiterer Betrieb auf dem Flurstück 722 handelt mit Kraftfahrzeugen.

Neben einigen vorhandenen Wohnnutzungen sind im Änderungsgebiet weitere Gewerbebetriebe vorhanden, die Tätigkeiten wie Produktion, Handwerk oder Dienstleistungen ausüben. Dabei handelt es sich am Hammer Steindamm beispielsweise um einen Betrieb der Waagen- und Messsysteme für den medizinischen Bereich (Flurstücke 265, 174, 264 und 263). An der Menckesallee handelt es sich u. a. um Kfz-Reparatur-Betriebe (Flurstücke 2143 und 702) und um verschiedene Bauklempnerei-, Elektrotechnik- und Sanitärtechnikbetriebe (Flurstücke 721, 705, 712 und 2180).

#### **3.4.3 Ver- und Entsorgung**

##### Strom

Innerhalb des Änderungsbereichs befindet sich am Hammer Steindamm auf dem Flurstück 263 eine Vattenfall-Netzstation. Diese Netzstation und die zu der Netzstation führenden Kabel müssen aus versorgungstechnischen Gründen erhalten bleiben.

### Fernwärme

Im Änderungsbereich verlaufen Fernwärmeleitungen.

## **4 Umweltprüfung**

Die Änderung des Bebauungsplans führt zu keiner zusätzlichen Versiegelung von bebaubaren Grundstücksflächen oder sonstigen Eingriffen in Natur und Landschaft, so dass auch keine erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigung des Naturhaushalts im Änderungsgebiet zu erwarten ist. Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird von einer Umweltprüfung abgesehen.

## **5 Planinhalt und Abwägung**

Mit der Änderung des Bebauungsplans Eilbek 9 soll insbesondere die bisher im Gewerbegebiet zulässige Einzelhandelsnutzung ausgeschlossen werden, da § 2 des Gesetzes über den Bebauungsplan aus heutiger Sicht keinen ausreichenden Schutz des bestehenden Gewerbegebietes und der angrenzenden Zentren darstellt.

So haben sich auf den Flurstücken 260 und 711 Betriebe angesiedelt, die mit Elektrogeräten, Küchen- und Kücheneinrichtungen sowie Polstermöbeln handeln. Auf dem Flurstück 2339 mit Adresse an der Wandsbeker Chaussee befindet sich das SB-Warenhaus, rückwärtig mit Erschließung von der Menckesallee befindet sich ein Discount-Markt für Lebensmittel (Flurstück 280). Der auf dem Flurstück 722 vorhandene Betrieb handelt mit Kfz. 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 des Gesetzes folgende Nummer 5 angefügt:

- „5. *Im Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe mit Ausnahme von Versandhandelsbetrieben unzulässig.  
Ausnahmsweise zulässig ist Einzelhandel in Verbindung mit Handwerksbetrieben und verarbeitendem Gewerbe.  
Ausgenommen hiervon ist das in der Anlage schraffiert dargestellte Flurstück 2339 der Gemarkung Eilbek.  
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 „Im Gewerbegebiet 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.

Der Stadtteil Wandsbek verfügt über ein Bezirkszentrum (B1-Zentrum) an der Wandsbeker Chaussee, dem Teile der als Gewerbegebiet ausgewiesenen Flächen zuzuordnen sind. So befindet sich der nördliche Bereich (Flurstück 2339) innerhalb des Abgrenzungsbereichs des Zentrum Wandsbeks. Die übrigen Gewerbeflächen sind stadträumlich und funktional nicht dem Zentrum Wandsbek zuzuordnen, da sie mit Ausnahme der Flurstücke 665 und 598, die über die Grundstücke Wandsbeker Chaussee 236 und 238 erreichbar sind, ganz überwiegend aus den südlichen Quartieren (Wohnen / Gewerbe) erschlossen werden.

Die auf dem Flurstück 2339 vorhandene Einzelhandelsnutzung (Lebensmittelhandel) ist zur Sicherung und Stärkung der Einzelhandelsfunktion im Zentrum planerisch wünschenswert und deckt sich mit den Zielen der Zentrenentwicklung. Daher wird dieses, in der Anlage schraffiert dargestellte Flurstück der Gemarkung Wandsbek, vom Einzelhandelsausschluss ausgenommen, so dass hier Einzelhandel weiterhin planungsrechtlich zulässig ist. Durch die Umstellung auf die aktuelle BauNVO findet auch für die schraffiert dargestellte Fläche § 11 BauNVO Anwendung. Weitere bereits vorhandene Einzelhandelsnutzungen genießen Bestandsschutz.

Zur Sicherung der Funktionsfähigkeit des Zentrums Wandsbeks, ist diese Behandlung im Vergleich zum Lebensmittel-Discounter auf dem Flurstück 280, der nicht von der Wandsbeker Chaussee, sondern südöstlich über die Menckesallee erschlossen wird, gerechtfertigt. Letzterer orientiert sich nicht zum Wandsbeker Zentrum, sondern führt bereits zu ersten Tendenzen der Schwächung des Zentrums („Ausfransen“, Kaufkraftentzug).

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.

Die bisher geltende Baunutzungsverordnung aus dem Jahre 1977 wird 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, um die Festsetzung den aktuellen Anforderungen anzupassen.

## **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. 2,2 ha. Es resultieren aus der Planänderung keine Veränderungen der Flächengrößen von Gewerbeflächen oder der angrenzenden Verkehrsflächen.