

**Begründung**  
**zur Änderung des Bebauungsplans**  
**Farmsen-Berne 29 / Tonndorf 28 / Wandsbek 68**

<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.....	5
3.2.1	Bestehende Bebauungspläne.....	5
3.2.2	Baumschutz.....	5
3.2.3	Kampfmittelverdachtsflächen.....	6
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.....	8
3.3.3	Leitlinien für den Einzelhandel im Rahmen der Hamburger Stadtentwicklungspolitik.....	8
3.3.4	Informationen aus dem Fachinformationssystem Bodenschutz / Altlasten.....	9
3.4	Angaben zum Bestand .....	9
3.4.1	Lage des Plangebietes .....	9
3.4.2	Gegenwärtige Nutzung .....	9
3.4.3	Ver- und Entsorgung.....	9
<b>4</b>	<b>Umweltprüfung.....</b>	<b>9</b>
<b>5</b>	<b>Planinhalt und Abwägung .....</b>	<b>10</b>
5.1	Einschränkung der Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen.....	10
5.2	Altlasten.....	12
<b>6</b>	<b>Beeinträchtigung von Natur und Landschaft .....</b>	<b>13</b>
<b>7</b>	<b>Flächenangaben.....</b>	<b>13</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 20/07 vom 17.09.2007 (Amtlicher Anzeiger Seite 2206) 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. 1216 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 Farmsen-Berne 29 / Tonndorf 28 / Wandsbek 68“ hervorgeht.

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

Mit der Änderung des Bebauungsplans Farmsen-Berne 29 / Tonndorf 28 / Wandsbek 68 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 ver-

schlechtern 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 ggf. 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 Farmsen-Berne 29 / Tonndorf 28 / Wandsbek 68 wird bewusst auf die Regelung der Zulässigkeit des Einzelhandels beschränkt, um eine Konzentration auf den dringenden Schutz des Gewerbegebietes zu ermöglichen.

Immissionsschutzkonflikte sind im Grundsatz bekannt. Da aber durch die Planänderung keine Verschlechterung der Situation zu erwarten ist, soll die Bewältigung des vordringlichen Problems, der Fremdnutzung von Gewerbegebieten durch Eindringen von Einzelhandelsnutzungen, vorrangig behandelt werden; Immissionsschutzkonflikte können nach Maßgabe der Erforderlichkeit und Prioritäten in späteren, geeigneten Verfahren oder Maßnahmen bewältigt werden.

Die Änderung des Bebauungsplans umfasst nur die Teilflächen, die bereits heute als 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 den Änderungsbereich nördlich der Johannes-Frömming-Straße als Wohnbaufläche dar. Der Änderungsbereich südlich der Johannes-Frömming-Straße ist überwiegend als gewerbliche Baufläche dargestellt. Im Nordosten sind Wohnbauflächen dargestellt und im Osten Grünflächen.

Nachrichtlich übernommen wurde eine 110 kV-Leitung, die den nördlichen Änderungsbereich von Südwesten nach Nordosten und mittig von Südosten nach Nordwesten kreuzt.

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

Das Landschaftsprogramm der Freien und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 stellt den Änderungsbereich nördlich der Johannes-Frömming-Straße als Milieu „Gartenbezogenes Wohnen“ dar. Der Änderungsbereich südlich der Johannes-Frömming-Straße wird als Milieu „Gewerbe/ Industrie und Hafen“ dargestellt. Für diesen Bereich ist das Ziel „Entwicklungsbereich Naturhaushalt“ formuliert. Im Osten ist ein Bereich zum „Schutz des oberflächennahen Grundwassers / Stauwassers“ dargestellt.

Das Arten- und Biotopschutzprogramm als Teil des Landschaftsprogramms stellt für den Änderungsbereich nördlich der Johannes-Frömming-Straße den Biotopentwicklungsraum „Offene Wohnbebauung mit artenreichen Biotoperelementen, wie Hecken, Knicks, Tümpeln, Ruderalflächen, Gehölzbeständen, Bäumen und Wiesen, bei hohem Anteil an Grünflächen (11a)“ dar. Für den südlich gelegenen Änderungsbereich wird der Biotopentwicklungsraum „Industrie-, Gewerbe- und Hafenflächen (14a)“ dargestellt.

## **3.2 Andere rechtlich beachtliche Tatbestände**

### **3.2.1 Bestehende Bebauungspläne**

Der Bebauungsplan Farmsen-Berne 29 / Tonndorf 28 / Wandsbek 68 setzt in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung vom 27. Januar 1990 im Änderungsbereich des Gesetzes für den Teilbereich östlich der Straße „Am Stadtrand“ und nördlich der Planstraße C ein Gewerbegebiet mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 fest. Zulässig sind höchstens zwei Vollgeschosse, die in offener Bauweise zu errichten sind. Das Baufenster ist über Baugrenzen definiert. Der gesamte Bereich ist mit (K) gekennzeichnet (siehe § 2 Nummer 5 und 15 des Gesetzes über den Bebauungsplan Farmsen-Berne 29 / Tonndorf 28 / Wandsbek 68). Am nördlichen Rand des Flurstücks 381 ist eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Für den östlichen Rand sind außerhalb des Baufensters Nebenanlagen ausgeschlossen. Das Baufenster ist mit der Ordnungsnummer 47 gekennzeichnet.

Für das Gewerbegebiet östlich der Straße „Am Stadtrand“ und südlich der Planstraße C wird ein Gewerbegebiet mit einer GRZ von 0,6 festgesetzt. Für das Baufenster im nördlichen Bereich, das über Baugrenzen definiert ist, ist eine maximale Höhe für bauliche Anlagen von 13 m über vorhandener Geländeoberfläche festgesetzt. Im Baufenster des rückwärtigen Bereichs ist die maximale Gebäudehöhe auf 8 m begrenzt. Am nordöstlichen und südöstlichen Rand sind außerhalb der Baufenster Nebenanlagen ausgeschlossen. Im östlichen Bereich des Gewerbegebiets ist eine Fläche für ein Regenrückhaltebecken festgesetzt. Das östliche Baufenster ist mit der Ordnungsnummer 46 gekennzeichnet.

In § 2 Nummern 5 und 15 des Gesetzes über den Bebauungsplan wird festgesetzt:

- „5. In dem mit "(K)" bezeichneten Gewerbegebiet sind Betriebe mit erheblichem Zu- und Abfahrtsverkehr (insbesondere Tankstellen, Fuhrunternehmen sowie Lagerhäuser und Lagerplätze) sowie gewerbliche Freizeiteinrichtungen (wie Squash-, Tennishallen und Bowlingbahnen) unzulässig.“

(...)

- „15. An der Nordseite des mit „(K)“ bezeichneten Gewerbegebiets sind Türen oder zu öffnende Fenster unzulässig; dies gilt nicht für Sozial- und Büroräume sowie Hausmeisterwohnungen.“

### **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 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 Grundbe-

darfe (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 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 Bezirksentlastungszentrum Farmsen (B2-Zentrum) hat sich um die U-Bahnstation Farmsen (U1) bzw. um den Kreuzungsbereich Friedrich-Ebert-Damm / Berner Heerweg und Rahlstedter Straße entwickelt. Im Zentrum befindet sich das Einkaufszentrum „Einkaufs Treffpunkt Farmsen“ mit rund 16.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Neben den sogenannten „Magnetmiestern“, einem SB-Warenhaus und einem Baumarkt, befinden sich weitere Filialisten des Textilbereichs, Parfümerien und Lebensmitteldiscounter sowie weitere lokale Anbieter im Center.

Das nächstgelegene D-Zentrum „Centra“ an der S-Bahnstation Trabrennbahn befindet sich in einer Entfernung von ca. 450 m Luftlinie. Das im November 2005 eröffnete Zentrum mit einem Lebensmittel-Vollsortimenter, Friseur, Zeitschriften/Lotto, Geschenke-Shop, Apotheke sowie Ärzten und einer Bank ist auf die Versorgung des neuen „Wohnparks Trabrennbahn“ sowie die angrenzenden Quartiere ausgerichtet.

Das Bezirksentlastungszentrum Farmsen ist ca. 2 km entfernt. Die weiteren Zentren sind Rahlstedt (B2-Zentrum, rund 4 km östlich), Bramfeld (C-Zentrum, rund 4 km nordwestlich) und Wandsbek (B1-Zentrum, rund 6 km südwestlich). Die Hamburger City (A-Zentrum) ist ca. 8,5 km entfernt.

### **3.3.3 Leitlinien für den Einzelhandel im Rahmen der Hamburger Stadtentwicklungspolitik**

Gemäß „Leitlinien für den Einzelhandel im Rahmen der Hamburger Stadtentwicklungspolitik“ vom 15.02.1996 sind als Haupthindernis für die Sicherung des Zentrenkonzeptes in der Vergangenheit zahlreiche großflächige Einzelhandelsansiedlungen innerhalb älterer Industrie- und Gewerbegebiete zu nennen, die diese Flächen zugleich anderen gewerblichen Nutzungen entziehen und nachteilige Auswirkungen auf die Entwicklung der zentralen Standorte bewirken.

Mit § 1 des Gesetzes zur Stärkung der Einzelhandels- und Dienstleistungszentren vom 28.12.2004 (HmbGVBl. S.525) sollen „gewachsene urbane Einzelhandels- und Dienstleistungszentren“ gestärkt und entwickelt werden. Die Novellierung des Baugesetzbuches vom 21. Dezember 2006 trägt gemäß § 171f BauGB dem Ziel der Sicherung und Stärkung der Innenstädte und Stadtteilzentren Rechnung. Dazu wird die Möglichkeit für Innovationsbereiche geschaffen, die derzeit im Rahmen von integrierten städtebaulichen Rahmenplanungen zur Attraktivitätssteigerung des Bezirkszentrums Wandsbek, des Bezirksent-



lastungszentrums Rahlstedt, der Stadtteilzentren Bramfeld und Volksdorf intensiv zwischen Politik, Verwaltung und der lokalen Wirtschaft diskutiert werden.

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

Im Änderungsgebiet des Bebauungsplans Farmsen-Berne 29 / Tonndorf 28 / Wandsbek 68 befindet sich auf dem Grundstück „Am Stadtrand 62“ eine unter der Flächen Nr.: 7240-029/00 im hamburgischen Fachinformationssystem Bodenschutz / Altlasten geführte Altlast (siehe auch unter 5.2 Altlasten).

## **3.4 Angaben zum Bestand**

### **3.4.1 Lage des Plangebietes**

Das Plangebiet liegt im Bezirk Wandsbek und erstreckt sich über die Stadtteile Farmsen-Berne, Tonndorf und Wandsbek (Ortsteilnummern 514 / 513 / 509). Es umfasst zwei Teilbereiche, die im Bebauungsplan Farmsen-Berne 29 / Tonndorf 28 / Wandsbek 68 als Gewerbegebiete festgesetzt sind. Sie befinden sich östlich der Straße „Am Stadtrand“ und werden durch die Johannes-Frömming-Straße voneinander getrennt. 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 26.09.2006 vollständig bebaut. Auf den Flurstücken 1752, 1822 und 2 sind Einzelhandelsnutzungen kartiert worden.

Neben einigen Wohnnutzungen (Flurstücke 381, 382, 1064 und 383) befindet sich im Teilbereich 1 auf dem Flurstück 1721 ein Restaurant.

Im Süden des Teilbereichs 2 an der Straße „Am Stadtrand“ konzentrieren sich die drei vorgefundenen Einzelhandelsnutzungen. Der Betrieb auf dem Flurstück 1752 handelt mit Lebensmitteln (Getränke). Zwei weitere Betriebe veräußern Sortimente aus dem Bereich Baustoffe und Baubedarf (Flurstücke 1822 und 2). Auf dem Flurstück 3114 befindet sich eine Kfz-Werkstatt. Ein leer stehendes Gebäude ist auf dem Flurstück 373 kartiert worden.

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

Innerhalb des Änderungsbereichs verlaufen eine 110kV-Hochspannungsleitung nördlich der Johannes-Frömming-Straße über die Flurstücke 1721, 1064 und 382 (Am Stadtrand) und ein 110kV-Hochspannungskabel in der Johannes-Frömming-Straße.

## **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**

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

Mit der Änderung des Bebauungsplans Farmsen-Berne 29 / Tonndorf 28 / Wandsbek 68 soll insbesondere die bisher im Gewerbegebiet zulässige Einzelhandelsnutzung ausgeschlossen werden, da § 2 Nummer 5 des Gesetzes über den Bebauungsplan aus heutiger Sicht keinen ausreichenden Schutz der bestehenden Gewerbegebiete gegen eindringenden Einzelhandel und der angrenzenden Zentren darstellt.

So hat sich im Teilbereich 2 auf dem Flurstück 1752 an der Straße Am Stadtrand ein Betrieb angesiedelt, der mit Lebensmitteln (Getränke) handelt. Auf den Flurstücken 1822 und 2 befinden sich zwei Betriebe, die mit Baustoffen und Baubedarf 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 5 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.“*

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

Abwägungsrelevant ist in diesem Zusammenhang das dem Hamburger Flächennutzungsplan zugrunde liegende System der Zentralen Standorte (Zentrenkonzept) in Verbindung mit den „Leitlinien für den Einzelhandel im Rahmen der Hamburger Stadtentwicklungspolitik“ (siehe Kapitel 3.3.1 und 3.3.3). Die Erhaltung und die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in den Städten und Gemeinden ist von hoher städtebaulicher Bedeutung, und zwar zur Stärkung der Innenentwicklung und der Urbanität der Städte sowie besonders auch zur

Sicherstellung einer wohnortnahen Versorgung, die angesichts der demographischen Entwicklung besonderen Schutzes bedarf, insbesondere auch wegen der geringeren Mobilität älterer Menschen. Daher dürfen Vorhaben keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungseinheiten haben.

Die Gewerbeflächen des Bebauungsplans Farmsen-Berne 29 / Tonndorf 28 / Wandsbek 68 liegen im nordöstlichen Bereich des ausgedehnten, innerstädtischen Industrie- und Gewerbegebietes Hinschenfelde. Eine Einzelhandelsentwicklung an dieser Stelle würde zu einer Kaufkraftumverteilung führen, mit der Folge, dass der Bestand und die Entwicklung der im Umfeld vorhandenen Zentren- und Versorgungsstrukturen beeinträchtigt werden.

Zur Sicherung der Funktionsfähigkeit des 2005 errichteten Einkaufszentrums „Centra“, ist die Bündelung der Einzelhandelsnutzungen im vorhandenen Einkaufszentrum anzustreben. Um gleichzeitig die Gewerbeflächen für produzierende oder verarbeitende Betriebe zu sichern, wird in den Gewerbegebieten der Einzelhandel planungsrechtlich ausgeschlossen. Im Änderungsbereich und im Umfeld der einzelnen Änderungsgebiete ist die Versorgung der ortsansässigen Bevölkerung mit Gütern des täglichen aber auch des aperiodischen Bedarfs durch das Bezirksentlastungszentrum (B2-Zentrum) an der August-Krogmann-Straße und das an der S-Bahnstation Trabrennbahn gelegenen D-Zentrums „Centra“, das sich in einer Entfernung von ca. 450 m befindet, auch ohne die bereits im Änderungsbereich bestehenden Einzelhandelsbetriebe gesichert. Bereits vorhandene Einzelhandelsnutzungen genießen Bestandsschutz.

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

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

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.

Andere städtebauliche Regelungsinhalte oder sich aus der vorhandenen Gemengelage von Wohnen und Gewerbe ergebende Konflikte im Plangebiet des Bebauungsplans sollen nach Maßgabe der städtebaulichen Erforderlichkeit und Prioritäten in späteren Planverfahren bewältigt werden, um sich in diesem Planverfahren auf den dringend notwendigen Schutz der Gewerbegebiete konzentrieren zu können.

## 5.2 Altlasten

Im Änderungsbereich des Bebauungsplans Farmsen-Berne 29 / Tonndorf 28 / Wandsbek 68 ist laut Fachinformationssystem Boden eine Altlast bekannt, die im Folgenden näher beschrieben wird.

Für das Grundstück **Am Stadtrand 62** ist eine Altlast unter der Flächen Nr.:7240-029/00 registriert. Der Standort wurde im Rahmen der Änderung des Bebauungsplans in der Anlage zur Verordnung als Fläche deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist gekennzeichnet (Flurstück 373).

Auf dem Grundstück hat eine Firma seit den dreißiger Jahren Pflege-, Reinigungs- und Bautenschutzmittel hergestellt und zum Vertrieb gelagert. Im Rahmen der Produktion wurden diverse Rohstoffe – u. a. Trichlorethen, Tetrachlorethen und Testbenzin - vermischt, die Fertigprodukte in zumeist handelsübliche Verkaufseinheiten abgefüllt und diese gelagert. Auf dem überwiegenden Teil des Betriebsgeländes wurde mit diesen Stoffen umgegangen bzw. wurden diese gelagert. Die Anlieferung der Rohstoffe erfolgte zum Teil außerhalb des Grundstückes. Die Rohstoffe (zumindest Tetrachlorethen und Trichlorethen) wurden mit Tankwagen angeliefert und an der westlichen Grundstücksgrenze bzw. vor dem Grundstück in Fässer umgefüllt und anschließend auf das Betriebsgrundstück verbracht. Die Produktion wurde im Jahr 2000 eingestellt, seitdem stehen die Gebäude leer.

Der Untergrundaufbau besteht aus einer aufgetragenen Auffüllung, die stellenweise ca. 3 m mächtig, sandig ausgebildet und zum Teil mit Betonresten und Ziegelbruch durchsetzt ist. Darunter folgt zumeist Geschiebelehm, dessen Mächtigkeit stark variiert. Es ist davon auszugehen, dass der Geschiebemergel in Teilbereichen nicht vorhanden ist und somit die Auffüllung lokal unmittelbar die in geringen Mächtigkeiten anstehenden Sande oder den weiter nach Osten vorherrschenden Geschiebemergel überlagert. Die Untergrunduntersuchungen zeigen, dass es sich bei dem Bereich mit Geschiebemergelverbreitung um eine Stauchungszone handelt, in der Geschiebemergel, Lauenburger Ton und saalezeitliche Sande miteinander verschuppt sind. Die eingeschuppten Sande ergeben keinen zusammenhängenden Grundwasserleiter, scheinen aber für den Schadstofftransport innerhalb der Stauchungszone eine hohe Bedeutung zu haben.

### Schadstoffsituation

Ausgehend von dem ehemaligen Betriebsgelände der Firma wurden in den unterschiedlichen Medien (Boden, Bodenluft, Grundwasser) massive Belastungen mit leichtflüchtigen chlorierten Kohlenwasserstoffen (LCKW) und Aromaten (BTEX) sowie von untergeordneter Bedeutung mit Chlorbenzol, C3/C4-Aromaten und Kohlenwasserstoffen nachgewiesen.

Im Boden wurden in Tiefen bis zu ca. 5 m u GOK LCKW-Gehalte bis zu 8.771 mg/kg OS sowie BTEX-Gehalte bis zu 613 mg/kg OS nachgewiesen. In der Bodenluft wurden in Tiefen bis zu ca. 2 m u GOK LCKW-Konzentrationen bis zu 2.867 mg/m<sup>3</sup> und BTEX-Konzentrationen bis zu 6.940 mg/m<sup>3</sup> festgestellt. Der Belastungsschwerpunkt der Kontaminationen liegt im nordwestlichen Grundstücksbereich / Grundstücksgrenze / Fußgängerweg, wobei jedoch in allen bislang auf dem Grundstück untersuchten Bodenproben LCKW nachgewiesen wurden. Bei den Grundwasseruntersuchungen wurden unterhalb des ehemaligen Betriebsgrundstückes sowie im weiteren Verlauf des Grundwasserabstroms erhebliche LCKW-Konzentrationen (bis zu 412.000 µg/l) und BTEX-Konzentrationen (bis zu 2.500 µg/l) nachgewiesen. Die laterale Verteilung der Kontaminationen im Grundwasser zeigt an der nordwestlichen Grundstücksgrenze des ehemaligen Betriebsgeländes einen deutlich erkennbaren Belastungsschwerpunkt; dieser erstreckt sich weiter in Richtung Norden bzw. Nordwesten.

Darüber hinaus wurde im Grundwasser unterhalb des Schadenszentrums organische Schwerphase mit den Hauptbestandteilen Trichlorethen (bis zu 847.000 mg/l) und Tetrachlorethen (bis zu 152.000 mg/l) nachgewiesen. Der Transport der Schwerphase wird im Wesentlichen durch den Untergrundaufbau beeinflusst, so dass die Schadstoffe sich auch gegen die Grundwasserfließrichtung ausbreiten können. Weiterhin wurden im Grundwasser Belastungen mit C3/C4-Aromaten, Chlorbenzol, PAK und MKW nachgewiesen, die jedoch im Vergleich zu den oben genannten Belastungen von untergeordneter Bedeutung sind.

## **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. 2,6 ha. Es resultieren aus der Planänderung keine Veränderungen der Flächengrößen von Gewerbeflächen oder der angrenzenden Verkehrsflächen.

