

Auch die nicht überbaubaren Grundstücksteile sind als Garagen unter Erdgleiche nutzbar, wenn Wohnruhe und Gartenanlagen nicht erheblich beeinträchtigt werden.

5. Das festgesetzte Leitungsrecht umfasst die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg, unterirdische öffentliche Sielanlagen herzustellen und zu unterhalten. 2,0 m beiderseits der Sielachse sind bauliche Vorhaben und solche Nutzungen unzulässig, welche die Unterhaltung beeinträchtigen können.
6. Soweit der Bebauungsplan keine besonderen Bestimmungen trifft, gelten die Baunutzungsverordnung sowie die Baupolizeiverordnung für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 8. Juni 1938 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts 21 302-n)

### B e g r ü n d u n g

#### I

Der Bebauungsplan Farmsen-Berne 4 ist auf Grund des Bundesbaugesetzes - BBauG - vom 23. Juni 1960 (Bundesgesetzblatt I Seite 341) entworfen worden. Er hat nach der Bekanntmachung vom 20. Juli 1964 (Amtlicher Anzeiger Seite 770) öffentlich ausgelegen.

#### II

Der nach § 1 der Verordnung über die Bauleitplanung nach dem Bundesbaugesetz (3. DVO/BBauG) vom 24. Mai 1961 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 173) als Flächennutzungsplan fortgeltende Aufbauplan der Freien und Hansestadt Hamburg vom 16. Dezember 1960 (Hamburgisches Gesetz und Verordnungsblatt Seite 463) weist das Plangebiet überwiegend als Wohnbaugebiet aus. Zwischen den Straßen Bisamweg und Roter Hahn, südlich der Stadtautobahn, ist ein in südlicher Richtung verlaufender etwa 40,0 m breiter Streifen als Grünfläche und Außengebiet ausgewiesen. Die Stadtautobahn ist als überörtliche Verkehrsverbindung hervorgehoben.

#### III

Die vorhandene Bebauung des Plangebietes besteht grösstenteils aus ein- und zweigeschossigen Einzel- und Doppelhäusern. An der Ecke August-Krogmann-Straße/Pezolddamm befindet sich eine Kfz-Pflegestelle, an die ein zweigeschossiges Mehrfamilienhaus unmittelbar anschliesst. An der Straße An der Berner Au sind ebenfalls zweigeschossige Mehrfamilienhäuser errichtet worden. Sie stellen den nördlichen Teil einer grösseren Wohnsiedlung dar und beziehen den im Aufbauplan ausgewiesenen Grünstreifen in das Wohngebiet ein.

Mit diesem Plan sollen die städtebauliche Ordnung der bebauten Teile des Plangebietes gesichert, die bauliche Entwicklung der unbebauten Teile geordnet und Verkehrsflächen gesichert werden.

Die Ausweisung des Baulandes berücksichtigt weitgehend den Bestand. Im Gebiet Kathenkoppel, Eckweg und Roter Hahn sollen neben eingeschossigen Wohngebäuden mit einem fremder Sicht entzogenen Gartenhof zwei- und viergeschossige Mehrfamilienhäuser errichtet werden. Für die verhältnismässig tiefen Baugrundstücke westlich der Straße Roter Hahn ist eine Aufschliessung und Bebauung mit zweigeschossigen Reihenhäusern vorgesehen. In städtebaulicher Entwicklung aus dem Aufbauplan sind Ecke August-Krogmann-Straße/Pezolddamm und am Pezolddamm zwei kleinere Gewerbegebiete ausgewiesen.

Sie sollen insbesondere kleine Betriebe für die Nahversorgung der Bevölkerung aufnehmen.

Der Aufbauplan sieht ein weitmaschiges Netz von kreuzungs- und anbau-freien Schnellstraßen für Kraftfahrzeuge vor, da die übrigen Stadtstraßen dem weiter zunehmenden Verkehr sonst nicht mehr gewachsen wären. Die Stadtautobahnen sollen das andere Straßennetz von Kraftfahrzeugen entlasten, die im Binnen- oder Fernverkehr längere Wege durch das Stadtgebiet zurücklegen. Die im Plangebiet südlich des Pezolddamms dargestellten Verkehrsflächen bilden einen Teil der sogenannten Walddörferlinie der Stadtautobahn, die in Höhe des Alten Teichweges Anschluss an die sogenannte Osttangente erhält. Die Osttangente führt von der Bundesstraße 4/Europastraße 3 über Fuhlsbüttel, Barmbek, Hamm zur Bundesautobahn Südliche Umgehung Hamburg. Es ist vorgesehen, die Walddörferlinie über die August-Krogmann-Straße und den Pezolddamm zu führen und an diesen Straßen Anschlussstellen auszubauen.

Weitere Straßenflächen werden für den Ausbau und die Verbreiterung der August-Krogmann-Straße, des Pezolddamms und der Kathenkoppel, für den Bau von Wegen und Erschließungsstraßen, die Anlegung von Kehren im Fischotterstieg, Bisamweg und Nutriaweg sowie für Eckabschrägungen benötigt.

Die öffentlichen Grünflächen auf der Ostseite der Kathenkoppel sollen Zugänge zum Erholungsgebiet an der Berner Au aufnehmen.

#### IV

Das Plangebiet ist etwa 337 000 qm gross. Hiervon werden für Straßen etwa 101 000 qm (davon neu etwa 57 000 qm) und für öffentliche Grünflächen etwa 2 400 qm benötigt.

Bei der Verwirklichung des Plans müssen die neu für Straßen vorgesehenen Flächen durch die Freie und Hansestadt Hamburg erworben werden. Auf den für die Stadtautobahn vorgesehenen Flächen sind einundzwanzig eingeschossige Baulichkeiten einschliesslich der Nebengebäude zu beseitigen. Hiervon werden dreiundzwanzig Wohnungen und zwei kleinere Gewerbebetriebe betroffen. Die übrigen Straßenflächen sind bis auf ein Nebengebäude auf dem Flurstück 168 unbebaut, wie auch die als Grünflächen ausgewiesenen Flurstücke. Das Flurstück 297 ist bereits als Grünanlage hergerichtet. Weitere Kosten werden durch den Straßenbau und die Herrichtung der Grünflächen 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 Farmsen-Berne 4**

<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.....	7
3.3.4	Informationen aus dem Fachinformationssystem Bodenschutz / Altlasten.....	8
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.....	10
<b>4</b>	<b>Umweltprüfung</b> .....	<b>10</b>
<b>5</b>	<b>Planinhalt und Abwägung</b> .....	<b>10</b>
<b>6</b>	<b>Beeinträchtigung von Natur und Landschaft</b> .....	<b>12</b>
<b>7</b>	<b>Flächenangaben</b> .....	<b>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 18/07 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 17. Juni 2008 im Amtlichen Anzeiger Nr. 47, S. 1258 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 der Verordnung über den Bebauungsplan Farmsen-Berne 4“ hervorgeht.

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

Mit der Änderung des Bebauungsplans Farmsen-Berne 4 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 Farmsen-Berne 4 wird bewusst auf die Regelung der Zulässigkeit des Einzelhandels und die Umstellung auf die aktuelle BauNVO 1990 beschränkt, um eine Konzentration auf den dringenden Schutz der Gewerbegebiete zu ermöglichen.

Immissionsschutzkonflikte sind im Grundsatz bekannt. Da aber durch die Planänderung keine Verschlechterung der Situation zu erwarten ist, soll die Bewältigung des vordringlichen

Problems, der Fremdnutzung von Gewerbegebieten durch Eindringen von Einzelhandelsnutzungen, vorrangig behandelt werden; Immissionsschutzkonflikte können nach Maßgabe der Erforderlichkeit und Prioritäten in späteren, geeigneten Verfahren oder Maßnahmen bewältigt werden.

Die Änderung des Bebauungsplans umfasst nur die Teilflächen, die bereits heute als 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 beide Änderungsgebiete Wohnbauflächen dar.

Nachrichtlich übernommen wurde eine beide Änderungsbereiche von Südwest nach Nordost querende Richtfunktrasse mit einer zulässigen Bauhöhe von 85 – 90 m über NN. Des Weiteren wurde eine 110 kV-Leitung nachrichtlich übernommen, die den Änderungsbereich südwestlich Fischotterstieg im nördlichen Bereich von Nordwest nach Südost durchquert.

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

Das Landschaftsprogramm der Freien und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 stellt den Änderungsbereich nordöstlich des Fischotterstieges als Milieu „Verdichteter Stadtraum“ und den Bereich südwestlich des Fischotterstieges als Milieu „Gartenbezogenes Wohnen“ dar. Der gesamte Änderungsbereich wird als „Entwicklungsbereich Landschaftsbild“ dargestellt und wird von Südwest nach Nordost von zwei Landschaftsachsen durchzogen.

Das Arten- und Biotopschutzprogramm als Teil des Landschaftsprogramms stellt für das Änderungsgebiet nordöstlich des Fischotterstieges den Biotopentwicklungsraum „Geschlossene und sonstige Bebauung mit sehr geringem Grünanteil (13a)“ und für den Änderungsbereich südwestlich des Fischotterstieges „Offene Wohnbebauung mit artenreichen Biotoperelementen, wie Hecken, Knicks, Tümpeln, Ruderalflächen, Gehölzbeständen, Bäumen und Wiesen, bei hohem Anteil an Grünflächen (11a)“ dar.

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

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

Der Bebauungsplan Farmsen-Berne 4 setzt in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung vom 1. August 1962 im Änderungsbereich für den südwestlich des Fischotterstieges gelege-

nen Bereichs an der August-Krogmann-Straße / Pezolddamm ein Gewerbegebiet mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6 sowie einer Traufhöhe von 4,5 m fest. Für den Bereich nordöstlich des Fischotterstieges am Pezolddamm ist ein Gewerbegebiet mit einer GRZ von 0,6 und einer GFZ von 1,0 festgesetzt. Die zulässige Traufhöhe beträgt 8,0 m. Die Baufelder sind jeweils über Baugrenzen definiert.

In § 2 Nummer 3 der Verordnung über den Bebauungsplan ist festgesetzt:

"3. Im Gewerbegebiet sind Lagerhäuser und Lagerplätze unzulässig."

### **3.2.2 Baumschutz**

Für die im Änderungsbereich vorhandenen Bäume und Hecken gilt die Baumschutzverordnung vom 17. September 1948 (Sammlung des bereinigten Hamburgischen Landesrechts I 791-i), zuletzt geändert am 2. Juli 1981 (HmbGVBl S. 167).

### **3.2.3 Kampfmittelverdachtsflächen**

Nach dem heutigen Kenntnisstand kann das Vorhandensein von Bombenblindgängern aus dem 2. Weltkrieg nicht ausgeschlossen werden. Bauvorhaben sind im Einzelnen beim Kampfmittelräumdienst abzufragen.

## **3.3 Andere planerisch beachtliche Tatbestände**

### **3.3.1 System der zentralen Standorte (Flächennutzungsplan der Freien und Hansestadt Hamburg, 1997)**

Grundlage für die Versorgung der Hamburger Wohnbevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen ist ein räumlich und qualitativ breitgefächertes polyzentrales System, das auf historisch gewachsenen Zentren sowie ergänzenden neu gebauten Einkaufszentren basiert. Charakteristisch für die Metropole Hamburg ist die im System der zentralen Standorte als Oberzentrum ausgewiesene City. Auf der Ebene der Flächennutzungsplanung ist dieses System eines der konstituierenden Elemente für die Stadtentwicklungsplanung, wobei die großen übergeordneten zentralen Standorte das Grundgerüst der Achsenkonzeption bilden.

Gemäß Flächennutzungsplan ist die Hamburger City das A-Zentrum mit den vielfältigsten Nutzungen und der höchsten Konzentration an Einzelhandelsfunktionen. Auf die City konzentriert sich der nationale und internationale Einkaufstourismus, daher ist sie in ihrer Bedeutung nicht einzuschränken. In der Hierarchie untergeordnet befinden sich zunächst zehn sogenannten Bezirkszentren (B1-Zentren) und acht Bezirksentlastungszentren (B2-Zentren). Weitere 12 Stadtteilzentren (C-Zentren) und 109 Nahversorgungszentren (D-Zentren) bilden die nachrangigen Zentren.

Eine unkontrollierte Ansiedlung von nicht integrierten Fachmarktzentren mit innenstadtrelevanten Sortimenten kann den innerstädtischen Einzelhandel gefährden. Schwerpunkte der Entwicklung bilden gemäß „Leitlinien für den Einzelhandel im Rahmen der Hamburger Stadt-

entwicklungspolitik“ neben der City überwiegend die Bezirks- und Bezirksentlastungszentren.

C-Zentren und D-Zentren erfüllen primär Aufgaben der Grundversorgung im periodischen Bedarf und teilweise auch im aperiodischen Bedarf für Versorgungsbereiche, die in der Regel einen Stadtteil oder Teilbereiche eines Stadtteils bzw. Ortsteils umfassen. Größe, Vielfalt und Qualität des Warenangebotes dieser Zentren differieren erheblich und sind auf die örtlich unterschiedlichen Nachfragestrukturen abgestellt. Die Bedeutung dieser Zentren liegt insbesondere auch in der Versorgung der weniger mobilen Bevölkerungsschichten, die auf Angebote in Wohnungsnähe angewiesen sind.

Gemäß den vom Senat beschlossenen 'Einzelhandelsleitlinien' soll eine Nahversorgung auch in Streulagen und dünn besiedelten Stadtbereichen gewährleistet sein. In Ergänzung zum Zentrenkonzept kann in derartigen Fällen die Ansiedlung kleinerer Versorgungseinheiten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche zugelassen werden.

Zusätzlich zum Zentrenkonzept verfolgt der Senat das Ziel, dass auch in weniger stark besiedelten Bereichen in angemessener Entfernung die Möglichkeit besteht, die Grundbedarfe (Nahversorgung) zu decken. Es hat sich gezeigt, dass vielfach die C-Zentren und in besonderem Maße die lokalen Zentren, für heutige Anforderungen nicht genügend Fläche und Gestaltungsspielraum für notwendige Modernisierungs- und Erweiterungsinvestitionen bieten. Im Sinne einer flächendeckenden Versorgung (u. a. in Streulagen) wird die Existenz kleinerer Versorgungseinheiten für notwendig gehalten und als Ergänzung für das Zentrenkonzept unterstützt (D-Zentren).

### **3.3.2 „Räumliches Leitbild Metropole Hamburg – Wachsende Stadt“**

#### **3.3.2.1 Gewerbeentwicklung**

Neben der Entwicklung der Zentren bildet in der Diskussion im Entwurf des „Räumlichen Leitbilds“ die Stärkung des Wirtschaftsraumes einen weiteren Handlungsschwerpunkt. Mit der Entwicklung weiterer Gewerbeflächen aber auch der Bestandspflege vorhandener Gebiete soll das Ziel eines überdurchschnittlichen Wirtschafts- und Beschäftigungswachstums erreicht werden.

Für eine Prognose der Gesamtnachfrage nach gewerblichen Bauflächen für einen Zeitraum von 15 Jahren gibt es keine detaillierte und verlässliche Datengrundlage; es ist von einer Nachfrage von 50 - 60 ha / Jahr, die innerhalb bestehender Gebiete sowie durch Neuausweisung gedeckt werden soll, auszugehen. Der überwiegende Anteil des Gewerbeflächenbedarfs entfällt auf Flächen für Verlagerung, Erweiterung und Funktionsausgliederung ansässiger Betriebe. Ein höherer Bedarf an Gewerbeflächen ergibt sich unter anderem dadurch, dass die Flächenbedarfe von Unternehmen in den vergangenen Jahren wegen geänderter Betriebsabläufe gestiegen sind. Ein wesentlicher Anteil des Flächenbedarfs kann in bestehenden Strukturen durch Umnutzung, Neuvergabe, Umstrukturierung etc. gedeckt werden. Darüber hinaus wird im „Räumlichen Leitbild“ das Ziel formuliert, planungsrechtlich

gesicherte städtische und private Bauflächen in einer Größenordnung von 35 - 45 ha pro Jahr zu sichern, um für künftige Nachfragen gerüstet zu sein.

Eine Analyse der Realnutzung der im Flächennutzungsplan dargestellten Gewerbeflächen hat im Bereich Wandsbek gezeigt, dass Gewerbeflächen in größerem Umfang durch gemischte Nutzungen, Wohnen oder Handel belegt sind. Da eine Rückholung dieser Flächen in den wenigsten Fällen realistisch ist, ist umso mehr darauf zu achten, dass die verbleibenden, tatsächlich gewerblich genutzten Flächen effektiv und dauerhaft genutzt werden, um Abwanderungen von Unternehmen zu vermeiden. Die Freie und Hansestadt Hamburg hat Sorge zu tragen, dass die für die gewerbliche Nutzung identifizierten und im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen dem tatsächlichen vorgesehenen Nutzungszweck zugeführt und effizient ausgenutzt werden. Ziel ist es, eine sogenannte „gewerbliche Schutzzone“ einzurichten, die die Fremdnutzung von Flächen vor allem durch (zentrenrelevanten) Einzelhandel verhindert bzw. einschränkt. Formuliertes Ziel des Senats ist es, den 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 „Magnetmietern“ einem SB-Warenhaus und einem Baumarkt befinden sich weitere Filialisten des Textilbereichs, Parfümerien und Lebensmitteldiscounter sowie weitere lokale Anbieter im Center.

Ein Teil des Änderungsbereichs befindet sich teilweise im Bereich des lokalen Zentrums (D-Zentrum) am Pezolddamm. Neben dem B2-Zentrum Farmsen, das sich in einer Entfernung von ca. 2 km südlich befindet, sind weitere Zentren in der Umgebung in Rahlstedt (B2-Zentrum, rund 4 km östlich), Bramfeld (C-Zentrum, rund 4 km nordwestlich) und Wandsbek (B1-Zentrum, rund 6 km südwestlich) vorhanden. Die Hamburger City (A-Zentrum) ist ca. 11 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 Bezirksentlastungszentrums 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 Änderungsbereich des Bebauungsplans Farmsen-Berne 4 sind verschiedene Grundstücke gemäß Bundesbodenschutzgesetz als „Fläche“ im Fachinformationssystem Altlasten eingestuft worden. Aus bodenschützender Sicht besteht behördlicherseits kein weiterer Handlungsbedarf.

- Ein Teil des Grundstücks **Pezolddamm 156-158** ist im Fachinformationssystem Altlasten mit der Nummer 7244-004/00 registriert. Auffälligkeiten in Luftbildern und Grundkarten (Geländetopografie) waren Anlass der Registrierung; nach Prüfung gibt es keine Hinweise auf Schadstoffe.
- Für das Grundstück **Pezolddamm 156-158** ist der Standort einer ehemaligen Tankstelle mit der Nummer 7244-107/00 im Fachinformationssystem Altlasten registriert. Das Grundstück ist neu überbaut. Es wird davon ausgegangen, dass der Rückbau der VAWS-Anlagen (Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen) ordnungsgemäß erfolgte.
- Für das Grundstück **Pezolddamm 156** ist der Standort einer ehemaligen chemischen Reinigung mit der Nummer 7244-101/00 im Fachinformationssystem Altlasten registriert. Der Standort wurde im Rahmen des Chemisch-Reinigungs-Programms durch die Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt untersucht. Es wurden keine Kontaminationen auf dem Grundstück erkundet.
- Ein Teil des Grundstücks **Pezolddamm 154** ist im Fachinformationssystem Altlasten mit der Nummer 7244-011/00 registriert. Auffälligkeiten in Luftbildern und Grundkarten (Geländetopografie) waren Anlass der Registrierung. Nach Prüfung gibt es keine Hinweise auf Schadstoffe.

- Für das Grundstück **Pezolddamm 154** ist der Standort einer ehemaligen Tankstelle mit der Nummer 7244-105/00 im Fachinformationssystem Altlasten registriert. Das Grundstück ist neu überbaut. Es wird davon ausgegangen, dass der Rückbau der VAwS-Anlagen (Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen) ordnungsgemäß erfolgte.
- Für das Grundstück **Pezolddamm 136**, Flurstück 3365 und 3364 ist der Standort einer Tankstelle mit der Nummer 7244-104/00 registriert. Die Tankstelle ist aktuell noch im Betrieb und unterliegt damit den immissionsschutzrechtlichen Betriebsbedingungen.
- Ein Teil des Grundstücks **August-Krogmann-Straße 200** ist im Fachinformationssystem Altlasten mit der Nummer 7244-012/00 registriert. Auffälligkeiten in Luftbildern und Grundkarten (Geländetopografie) waren Anlass der Registrierung. Nach Prüfung gibt es keine Hinweise auf Schadstoffe.

### **3.4 Angaben zum Bestand**

#### **3.4.1 Lage des Plangebietes**

Das Plangebiet liegt im Bezirk Wandsbek im Stadtteil Farmsen-Berne (Ortsteilnummer 514). Im Bebauungsplan Farmsen-Berne 4 sind 2 Teilbereiche als Gewerbegebiete festgesetzt. Teilbereich 1 wird umgeben von der August-Krogmann-Straße im Südwesten und dem Pezolddamm im Nordwesten. Das Gebiet liegt südwestlich des Fischotterstieges. Der Teilbereich 2 liegt südöstlich des Pezolddammes und nordöstlich des Fischotterstieges. 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 21.09.2006 vollständig bebaut und weisen eine eher großflächige Bebauungsstruktur auf. Neben zwei vorhandenen Wohngebäuden werden diese überwiegend gewerblich genutzt. Auf den Flurstücken 4524, 3365, 3364, 3363, 3340, 3339, 3856 sowie 5077 sind Einzelhandelsnutzungen kartiert worden.

An der Ecke August-Krogmann-Straße / Pezolddamm im Teilbereich 1 befindet sich ein Autohaus (Flurstück 4524) und eine Tankstelle auf den Flurstücken 3363, 3364 und 3365.

Im nordöstlich gelegenen Teilbereich 2 konzentrieren sich die vorhandenen Einzelhandelsnutzungen. Auf den Flurstücken 3339 und 3340 befindet sich ein Vollsortimenter (Lebensmittel). In der Gebäudezeile auf dem Flurstück 3856 befinden sich verschiedene Nutzungen wie ein Discounter (Lebensmittel) und verschiedene Dienstleistungen sowie eine Spielhalle. Auf dem Flurstück 5077 wurden ein Kiosk und ein Blumenladen kartiert.

Im Änderungsbereich sind keine weiteren Gewerbebetriebe vorhanden, die Tätigkeiten wie Produktion oder Handwerk ausüben. Wohngebäude befinden sich auf den Flurstücken 3342 und 3341.

### 3.4.3 Ver- und Entsorgung

Innerhalb des Änderungsbereichs verläuft über das Flurstück 3364 am Pezolddamm eine 110kV-Hochspannungsleitung.

## 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 Farmsen-Berne 4 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 der Verordnung über den Bebauungsplan aus heutiger Sicht keinen ausreichenden Schutz des bestehenden Gewerbegebietes und der angrenzenden Zentren darstellt.

So haben sich im Teilbereich 2 auf den Flurstücken 3340, 3393, 3856 und 3337 am Pezolddamm verschiedene Betriebe angesiedelt, die mit Lebensmitteln, Blumen und Zeitungen handeln. Im Teilbereich 1 an der August-Krogmann-Straße / Pezolddamm befinden sich eine Tankstelle und ein Autohaus. Aufgrund der bereits vorhandenen Einzelhandelsnutzungen wird deutlich, dass diese Flächen für verschiedene Einzelhandelsbetriebe attraktiv sind und ein Ansiedlungsdruck vorhanden ist. Dem soll durch die Planänderung entgegengewirkt werden. Unter Berücksichtigung der bestehenden Nutzungen (siehe 3.4.2) wird daher § 2 Nummer 3 der Verordnung wie folgt ersetzt:

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

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

*Ausgenommen hiervon sind die schraffiert dargestellten Bereiche der Flurstücke 3340, 3339, 3856, 5077 und 5078 der Gemarkung Farmsen.*

*Lagerplätze sind unzulässig.*

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

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

Abwägungsrelevant ist in diesem Zusammenhang das dem Hamburger Flächennutzungsplan zugrunde liegende System der Zentralen Standorte (Zentrenkonzept) in Verbindung mit den „Leitlinien für den Einzelhandel im Rahmen der Hamburger Stadtentwicklungspolitik“ (siehe 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.

Der Stadtteil Farmsen verfügt neben dem Bezirksentlastungszentrum Farmsen (B2-Zentrum) über weitere lokale Zentren (D-Zentren), die der Nahversorgung dienen. Am Pezolddamm nordöstlich der Einmündung Karlshöhe befindet sich die Ladenzeile Karlshöhe in Korrespondenz mit den Gewerbeflächen des Bebauungsplans Farmsen-Berne 4 (Teilbereich 2). Auf Grund der stadträumlichen und funktionalen Distanz zum Bezirksentlastungszentrum Farmsen-Berne, können hier die vorhandenen Einzelhandelsnutzungen zur Nahversorgung der Bevölkerung der umgebenen Quartiere akzeptiert werden. Daher werden die in der Anlage schraffiert dargestellten Bereiche der Flurstücke 3340, 3339, 3856, 5077 und 5078 der Gemarkung Farmsen vom Einzelhandelsausschluss ausgenommen, so dass diese Nahversorgungseinrichtungen, die bereits im Fachplan „Zentrale Standorte nach FNP und Bestand der Nahversorgungszentren“ als D-Zentrum dokumentiert sind, weiterhin planungsrechtlich zulässig bleiben. Durch die Umstellung auf die aktuelle BauNVO findet auch für die schraffiert dargestellten Flächen § 11 BauNVO Anwendung.

Weitere Einzelhandelsnutzungen, die zu einer Schwächung der Zentralitätswirkung des Ortskerns von Bramfeld und des Zentrums Farmsen-Berne führen, gilt es auszuschließen und diese nicht weiter in die Gewerbeflächen des Bebauungsplans Farmsen-Berne 4 eindringen zu lassen. 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 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.

Aus § 2 Nummer 3 der Verordnung von 1965 wird die Regelung zum Ausschluss von Lagerhäusern nicht übernommen, weil diese aus heutiger Einschätzung städtebaulich vorrangig in Gewerbegebieten integrationsfähig sind. Lagerplätze hingegen werden weiterhin als unzulässig festgesetzt, weil diese zu negativen städtebaulichen Auswirkungen führen und die Flächen des Bebauungsplans Farmsen-Berne 4 im Kontext der bebauten Stadtlage für arbeitsplatzintensivere Nutzungen vorbehalten bleiben sollen.

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

## **6 Beeinträchtigung von Natur und Landschaft**

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

## **7 Flächenangaben**

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

11

12

13