

B e g r ü n d u n g

Rahlstedt 35  
2.2.70

**Archiv** Vom 02.02.1970

I

Der Bebauungsplan Rahlstedt 35 ist auf Grund des Bundesbaugesetzes - BBauG - vom 23. Juni 1960 (Bundesgesetzblatt I Seite 341) entworfen worden. Er hat nach der Bekanntmachung vom 22. Januar 1968 (Amtlicher Anzeiger Seite 98) 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. Entlang der Wandse und vorwiegend zwischen der Wilhelm-Grimm-Straße und dem südlichen Teil der Rahlstedter Bahnhofstraße ist das Gebiet als Grünfläche und Außengebiet festgesetzt. Die Bundesbahnstrecke zwischen Hamburg und Lübeck sowie der Bahnhof Rahlstedt mit Umgebung sind als Schienenweg und der Lauf der Wandse als Wasserfläche gekennzeichnet.

III

Die überwiegende Zahl der Grundstücke ist mit meist älteren ein- und zweigeschossigen Wohnhäusern in offener Bauweise bebaut. Teilweise enthalten die Wohnhäuser Läden oder werden gewerblich genutzt. Auf dem an der Bundesbahnstrecke Hamburg-Lübeck liegenden Bahnhofsvorplatz befinden sich eine Gaststätte, ein Laden, die Güterabfertigung der Bundesbahn und ein Luftschutzbunker. Am Apostelweg und an der Rahlstedter Bahnhofstraße sind Dienststellen der Bundespost vorhanden. Ferner sind in vorhandenen Häusern an der Rahlstedter Bahnhofstraße ein städtischer Kindergarten sowie eine öffentliche Bücherhalle eingerichtet worden. An der Wilhelm-Grimm-Straße befindet sich eine Kirche. Ein Teil des Plangebiets wird in Nord-Süd-Richtung von der Wandse durchzogen.

Der Bebauungsplan wurde aufgestellt, um die Geschäftsentwicklung, die sich in den letzten Jahren im Bereich des Bahnhofs Rahlstedt vollzogen hat, zu ordnen und um einen weiteren Geschäftsflächen- ausbau zu ermöglichen. Außerdem sollen Flächen für den Gemein- bedarf, die von örtlicher Bedeutung sind, festgesetzt werden. Durch diese Zielsetzung wird die Möglichkeit zur Bildung eines dem Bevölkerungszuwachs im Stadtteil Rahlstedt entsprechenden Orts- und Einkaufszentrums geschaffen. Das reine und allgemeine Wohngebiet ist zum größten Teil dem Bestand entsprechend fest- gesetzt. Bei den Wohngebietsausweisungen an der Rahlstedter Straße ist mit Rücksicht auf die Lage, die heutige Bedeutung der Rahlstedter Straße und auf die Ausweisungen in den östlich anschließenden Plänen eine höhere Geschößzahl vorgesehen.

Nördlich und südlich der Schweriner Straße sowie östlich und westlich des nördlichen Teils der Rahlstedter Bahnhofstraße ist auf Grund der heutigen Nutzung sowie zur Unterbringung von Verwaltungseinrichtungen und Büros und mit Rücksicht auf die Lage zum Verkehrsmittelpunkt Kerngebiet ausgewiesen. Durch die Schaffung von Fußgängerzonen und die dadurch entstehenden ruhigen Bereiche können im Kerngebiet ab drittem Vollgeschoß Wohnungen zugelassen werden. Für die Angabe der Geschößzahl der Gebäude auf den Flurstücken 610, 611, 613 bis 621 der Ge- markung Alt-Rahlstedt gilt die Rahlstedter Bahnhofstraße als Be- zugsebene. Für das Kerngebiet ist eine Dachneigung von höchstens sechs Grad festgesetzt, um bei der verdichteten Bebauung ein einheitliches und geschlossenes architektonisches Bild zu er- halten.

In unmittelbarer Nähe zu den öffentlichen Verkehrsmitteln und zur Güterverkehrsabfertigung ist Gewerbegebiet für die gewerb- liche Nahversorgung der umliegenden Baugebiete festgesetzt. Auch am Güstrower Weg ist Gewerbegebiet für die Nahversorgung vorgesehen, um das Ortszentrum hinsichtlich seiner Einrichtun- gen zu ergänzen. Da im Gewerbegebiet möglichst kleinere Ge- werbebetriebe untergebracht werden sollen, ist die Errichtung von Lagerhäusern und Lagerplätzen unzulässig.

An den Straßenfronten und in den Fußgängerzonen innerhalb der Kerngebietsausweisung ist eine ladenartige Gestaltung vorgeschrieben, um eine durchgehende Schaufensterfront im Erdgeschoß zu erreichen. Die Zulässigkeit nur von Einzel- und Doppelhäusern im reinen Wohngebiet nördlich der Amtsstraße und beiderseits der Bruhnsallee entspricht der jetzigen Nutzung.

An der Einmündung der Wilhelm-Grimm-Straße in die Rahlstedter Bahnhofstraße ist auf dem stadteigenen Flurstück 815 in Verbindung mit den öffentlichen Einrichtungen und dem Geschäftszentrum eine öffentliche Bücherhalle ausgewiesen. Die vorhandene Kirche ist berücksichtigt und als Gemeinbedarfsfläche festgesetzt. Für das Postamt ist eine dem Bedarf der Oberpostdirektion Hamburg entsprechende Fläche in zentraler Lage nördlich des Apostelweges festgesetzt. Auf einem Teil dieser Fläche befindet sich jetzt schon das Paketpostamt.

Die im Plan vorgesehenen öffentlichen Einrichtungen wie Ortsamt, Kindertagesheim und Gesundheitshaus sollen, da sie sich bislang in näherer und weiterer Umgebung vom Ortszentrum befinden, für die Bevölkerung zentral und zusammengefaßt im Ortskern von Rahlstedt zur Verfügung stehen. In Anbetracht der Größe des Ortsteils Rahlstedt ist den öffentlichen Einrichtungen ein Hamburg-Haus angeschlossen.

Als Bindeglied zwischen dem im Norden an den Plan anschließenden Außenbereich, dem südlich des Plangebiets liegenden Rahlstedter Jugendpark und dem Stellau-Grün, welches im Osten anschließt, ist entlang der Wandse durch das Zentrum eine im Grünen liegende Fußwegverbindung geplant. Im Süden des Planbereichs wird die vorhandene Grünanlage erweitert. Um die optische Einheit zu gewährleisten, ist auf den rückwärtigen Teilen der Flurstücke 835 bis 837 und 839 bis 840 eine von der Bebauung freizuhaltende Fläche ausgewiesen. Nach Norden wird die Grünfläche durch eine Fußwegverbindung, die im Mittel etwa 20,0 m breit sein soll, entlang der Wandse über die Gemeinbedarfsfläche fortgesetzt werden, ohne daß dies im Plan besonders gekennzeichnet ist. Die Herrichtung der Fußwegverbindung und Unterhaltung derselben muß deshalb

unabhängig von der Aufteilung der Gemeinbedarfsfläche und Durchführung der einzelnen Bedarfseinrichtungen durchführbar sein.

Die Bahnanlagen und Wasserflächen sind nach dem Bestand ausgewiesen. Im Plan ist nicht dargestellt, inwieweit an einigen Stellen des Wandseelaufs Regulierungen erforderlich werden, da diese nur nach dem Hamburgischen Wassergesetz festgestellt werden können.

Zur verkehrsmäßigen Erschließung des Ortskerns wurde der Ausbau einer ringförmigen Aufschließung vorgesehen. Die hierfür in Betracht kommenden Straßenzüge sind: Im Süden die Scharbeutzer Straße/Rahlstedter Bahnhofstraße, im Osten die Rahlstedter Straße und im Norden - als Ersatz für den Bahnübergang Rahlstedter Bahnhofstraße/Oldenfelder Straße - eine geplante Straßenverbindung von der Rahlstedter Straße in Höhe der Schweriner Straße entlang der Wandse zur Oldenfelder Straße, wobei die Bundesbahnstrecke in Tieflage gekreuzt und im Westen Verbindung zur Bargteheider Straße (B 75) hergestellt wird. Der Straßenzug Rahlstedter Bahnhofstraße/Scharbeutzer Straße soll ausgebaut und die Bundesbahnstrecke Hamburg-Lübeck durch eine Überführung überbrückt werden. Im Zuge der ringförmigen Straße ist auch ein Ausbau der Rahlstedter Straße erforderlich.

Die neue Straßenverbindung zur Amtsstraße sowie die nördlich der Schweriner Straße vorgesehene Erschließungsstraße sind vorgesehen, um in dem intensiv ladengenutzten Gebiet fahrverkehrsfreie, nur dem Fußgänger vorbehaltene Zonen zu schaffen. In der Rahlstedter Bahnhofstraße, in Höhe der Amtsstraße, über den Bahnhofsvorplatz sowie über die Schweriner Straße sind solche fahrverkehrsfreie Fußgängerzonen vorgesehen. Südlich vom Bahnhof Rahlstedt ist eine neue Verkehrsfläche vorgesehen. Sie soll die Zufahrten zu den Bundesbahneinrichtungen sowie einen Omnibusbahnhof, Taxenstände und Parkplätze aufnehmen. Die Anbindung dieser Verkehrsfläche an das äußere Verkehrsnetz erfolgt über die auszubauende Amtsstraße zur Rahlstedter Straße sowie über die im südlichen Teil zu verbreiternde Rahlstedter Bahnhofstraße zur Scharbeutzer Straße. Die Gebiete östlich und

westlich des Bahnhofs Rahlstedt sollen zusätzlich zu dem vorhandenen Tunnel am Bahnübergang Rahlstedter Bahnhofstraße/Oldenfelder Straße durch eine Über- oder Unterführung miteinander verbunden werden. Der derzeitige Bahnübergang für den Fahrverkehr an der Rahlstedter Bahnhofstraße/Oldenfelder Straße soll durch eine Bahnüberführung im Zuge der Straßenverbindung parallel der Wandse von der Rahlstedter Straße zur Oldenfelder Straße ersetzt und nach deren Herstellung geschlossen werden. Der Apostelweg soll vor den Bahnanlagen in einer Kehre enden, um den Fahrverkehr zu den gewerblichen Grundstücken reibungslos abwickeln zu können. Um weitere Bebauungsmöglichkeiten zu schaffen, ist eine Verbindung vom Parkstieg zum Merowinger Weg geplant. Zur Verbesserung des Verkehrsablaufs in der Rahlstedter Straße soll die Einmündung der Wilhelm-Grimm-Straße aufgehoben werden; sie bleibt jedoch als öffentlicher Fußweg bestehen. Zur Erschließung der Grundstücke nördlich der Schweriner Straße wurde parallel zur Schweriner Straße eine neue Straße ausgewiesen. Das Straßennetz in diesem Bereich muß auf Grund der Ausweisung als Gewerbegebiet verbreitert werden. Für den Güstrower Weg ist im Norden im Hinblick auf die gewerbliche Nutzung eine Umfahrkehre erforderlich.

Die Fronten zur neuen Verbindungsstraße zwischen Amtsstraße und Schweriner Straße sollen durch Läden und Geschäftsräume genutzt werden, wobei eine Verbindung über einen neuen Fußweg zur Rahlstedter Bahnhofstraße hergestellt wird. Gleichfalls ist vorgesehen, die Rückfront der Geschäftseinrichtungen an der Ostseite der Rahlstedter Bahnhofstraße über eine Fußgängerpassage durch Geschäftsräume und Läden zu nutzen. Diese Passage soll höhenmäßig auf der Ebene der Rahlstedter Bahnhofstraße liegen, so daß die unteren Räume, also das Untergeschoß, an der neuen Straßenverbindung ohne Kreuzung des Fußgängerbereichs erreichbar sind. Zur Erschließung dieser Grundstücke ist auf den rückwärtigen Grundstücksteilen ein Geh- und Fahrrecht festgesetzt worden. Die mehrgeschossige Garagenanlage kann zur Passage hin ladenartig gestaltet werden. Im Obergeschoß des nördlichen Kopfes der Garagenanlage wäre unter Beachtung der Nutzung des Gebäudes als Garage die Einrichtung eines Cafés möglich. Größere Garagen und

Stellplätze sind westlich der Rahlstedter Bahnhofstraße und nördlich der Straßenverbindung zur Amtsstraße ausgewiesen. Eine Hochgarage ist östlich des Güstrower Weges vorgesehen, in der auch Stellplatzverpflichtungen aus diesem Plangebiet erfüllt werden können. Das an der Ecke Amtsstraße/Rahlstedter Straße vorgesehene Geh- und Leitungsrecht ist durch den geplanten Ausbau der Rahlstedter Straße erforderlich. Auf den Flurstücken 530 und 531 an der Rahlstedter Bahnhofstraße ist zur wirtschaftlicheren Nutzung durch die Verlängerung der Hausfront ein Geh- und Leitungsrecht festgesetzt.

#### IV

Das Plangebiet ist etwa 256 900 qm groß. Hiervon werden für Straßen etwa 67 440 qm (davon neu etwa 36 240 qm), für Grünflächen etwa 18 870 qm (davon neu etwa 9 250 qm), für ein neues Postamt etwa 4 850 qm, für ein neues Verwaltungszentrum (Ortsamt, Hamburg-Haus, Kindertagesheim und Gesundheitshaus) etwa 21 200 qm, für eine neue öffentliche Bücherhalle etwa 1 000 qm, für den Neubau der Neuapostolischen Kirche etwa 1 840 qm, für Bahnanlagen etwa 7 820 qm und für Wasserflächen etwa 4 360 qm benötigt.

Bei der Verwirklichung des Plans muß der größte Teil der für öffentliche Zwecke benötigten Flächen noch durch die Freie und Hansestadt Hamburg erworben werden. Auf diesen Flächen befinden sich etwa 13 Behelfsbauten, 11 eingeschossige und 9 zweigeschossige Gebäude. In den Behelfsbauten und Gebäuden sind untergebracht: etwa 35 Wohnungen, 13 Läden, 1 Gaststätte, 9 Gewerbebetriebe und mehrere Garagen.

Diese Einrichtungen müssen beseitigt werden. Weitere Kosten werden durch den Straßenbau, den Bau des Ortsamtes, des Hamburg-Hauses, des Kindertagesheims, des Gesundheitshauses, der öffentlichen Bücherhalle und der Omnibusanlage sowie durch die Herrichtung der Parkanlage entstehen.

V

Die Grundstücke können nach den Vorschriften des Fünften Teils des Bundesbaugesetzes enteignet werden. Nicht überbaubare Grundstücke oder Grundstücksteile, die als Freiflächen anderen Baugrundstücken zu dienen bestimmt sind, sollen diesen Grundstücken zugeordnet werden (siehe die im Plan vorgesehenen Bodenordnungsgebiete). Soweit eine Regelung durch private Rechtsgeschäfte nicht zu erwarten ist, sollen zweckmäßig gestaltete Grundstücke im Wege der Bodenordnung nach dem Vierten Teil des Bundesbaugesetzes gebildet werden.

100

100

100



**Begründung  
zur Änderung des  
Bebauungsplans Rahlstedt 35**

Vom 12.02.2010

<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.....	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	Städtebaulicher Rahmenplan Ortskern Rahlstedt.....	8
3.4	Angaben zum Bestand .....	9
3.4.1	Lage des Plangebietes .....	9
3.4.2	Gegenwärtige Nutzung .....	9
<b>4</b>	<b>Umweltprüfung .....</b>	<b>9</b>
<b>5</b>	<b>Planinhalt und Abwägung .....</b>	<b>9</b>
<b>6</b>	<b>Beeinträchtigung von Natur und Landschaft .....</b>	<b>11</b>
<b>7</b>	<b>Flächenangaben .....</b>	<b>11</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 26/07 vom 17.09.2007 (Amtlicher Anzeiger Seite 2208) 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 10. Juni 2008 im Amtlichen Anzeiger Nr. 45, S. 1166 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 Rahlstedt 35“ hervorgeht.

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

Mit der Änderung des Bebauungsplans Rahlstedt 35 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 Rahlstedt 35 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 den Bereich nördlich und südlich Schrankenweg als gemischte Baufläche (deren Charakter als Dienstleistungszentren für die Wohnbevölkerung und für die Wirtschaft durch besondere Festsetzungen geschützt werden soll) dar. Der Bereich nördlich des Apostelweg ist der östliche Teil als Wohnbaufläche, der westliche Teil als gemischte Baufläche (deren Charakter als Dienstleistungszentren für die Wohnbevölkerung und für die Wirtschaft durch besondere Festsetzungen geschützt werden soll) dargestellt. Der Bereich südlich des Apostelwegs ist als Wohnbaufläche dargestellt.

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

Das Landschaftsprogramm der Freien und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 stellt den Planbereich nördlich und südlich des Schrankenwegs als Milieu „Verdichteter Stadtraum“, den Planbereich nördlich und südlich Apostelweg als Milieu „Gartenbezogenes Wohnen“ dar. Für den Planbereich nördlich und südlich des Schrankenwegs ist die „Entwicklung des Landschaftsbildes“ sowie eine Landschaftsachse dargestellt.

Das Arten- und Biotopschutzprogramm als Teil des Landschaftsprogramms stellt für den Planbereich nördlich und südlich des Schrankenwegs den Biotopentwicklungsraum „Geschlossene sonstige Bebauung mit sehr geringem Grünanteil (13a)“ und für den Planbereich nördlich und südlich Apostelweg den Biotopentwicklungsraum „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 Rahlstedt 35 setzt in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung vom 1. August 1962 im Änderungsbereich des Gesetzes für die vier Teilbereiche jeweils Gewerbegebiete mit einer zwingend zweigeschossigen Bebauung in geschlossener Bauweise fest. Die Baufelder sind jeweils zur Straße hin durch eine Baulinie begrenzt. Rückwärtig und seitlich werden die Baufelder, die Tiefen von 18 bzw. 20 m Tiefe aufweisen, mittels Baugrenzen definiert.

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

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

### **3.2.2 Baumschutz**

Für die im Plangebiet 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 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 ge-

änderter 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 Rahlstedt (B2-Zentrum) umfasst den Bereich des traditionellen Einkaufsbereichs in der Fußgängerzone Rahlstedter Bahnhofstraße / Schweriner Straße / Boitzenburger Weg. Das im Osten der Schweriner Straße lokalisierte „Rahlstedt-Center“ gehört ebenfalls zum zentralen Bereich.

Das „Rahlstedt-Center“ mit einer Verkaufsfläche von rund 11.000 m<sup>2</sup> weist funktionale Schwächen auf. Hier befinden sich neben einem SB-Warenhaus (rund 4.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche), Schuhgeschäften, einer Buchhandlung, einer Drogerie und einem Discounter für Lebensmittel auch Leerstände. In der Fußgängerzone Rahlstedter Bahnhofstraße / Schweriner Straße / Boitzenburger Weg sind neben einem weiteren Kaufhaus (rund 2.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) noch lokale Fachgeschäfte und Filialisten vorhanden. Das Zentrum weist insgesamt eine Verkaufsfläche von insgesamt ca. 25.000 m<sup>2</sup> auf.

Die Änderungsbereiche liegen in unmittelbarer Nähe des oben beschriebenen Bezirksentlastungszentrums Rahlstedt. Die weiteren nächstgelegenen Zentren sind Farmsen (B2-Zentrum, rund 4 km westlich) und Volksdorf (C-Zentrum, rund 7,5 km nördlich). Die Hamburger City (A-Zentrum) ist ca. 12,5 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 Bezirksentlastungszentrums Rahlstedt, der Stadtteilzentren Bramfeld und Volksdorf intensiv zwischen Politik, Verwaltung und der lokalen Wirtschaft diskutiert werden.

### **3.3.4 Städtebaulicher Rahmenplan Ortskern Rahlstedt**

Ziel des vorliegenden städtebaulichen Rahmenplans von 2004 ist es, das Zentrum Rahlstedt und die gesamte Region für die Zukunft zu „rüsten“. Private Investitionen in Modernisierung und Neubau, mit neuen Kooperationen von Wirtschaft und Kultur sowie mit öffentlichen Maßnahmen zur Stärkung der Ortsidentität sollen den Standort attraktiver machen.

Mit der Rahmenplanung Ortskern Rahlstedt, bestehend aus dem Strukturplan und dem Handlungskonzept werden Ziele aufgezeigt, wie der Rahlstedter Ortskern sich in den nächsten Jahren entwickeln könnte. Zusammenfassend werden folgende Handlungsfelder benannt:

- Rahlstedt-Center und Einkaufsmitte profilieren,
- Bahnhofsareal entwickeln,
- Wohnen, Arbeiten, Freizeit stärken,
- Stadtteilkultur aufwerten,
- Wandsegrünzug erlebbar machen und
- Erreichbarkeit optimieren und Aufenthaltsqualität verbessern.

Im Bereich des historischen Bahnhofs, der auch heute noch das Entree des Stadtteils darstellt, sollen zusammen mit Anbauten und einer modernen Platzrandbebauung neue Räume für Stadtteilkultur, Freizeitnutzungen, Dienstleistungen und Einzelhandel entstehen. Das Rahlstedt-Center soll sich durch Erweiterungsmaßnahmen künftig baulich bis an die Rahl-



stedter Straße präsentieren. Durch neue Raumkapazitäten sollen Impulse für den Branchenmix ausgelöst werden, da es an Platz für größere Geschäfte für z. B. junge Mode oder Unterhaltungselektronik und für neue Freizeitattraktivitäten fehlt.

### **3.4 Angaben zum Bestand**

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

Das Plangebiet liegt im Bezirk Wandsbek im Stadtteil Rahlstedt (Ortsteilnummer 526). Es umfasst vier Teilbereiche, die im Bebauungsplan Rahlstedt 35 als Gewerbegebiete festgesetzt sind. Die Teilbereiche 1 und 2 befinden sich östlich der Bahntrasse, westlich des Güstrower Weges und nördlich bzw. südlich des Schrankenweges. Die Teilbereiche 3 und 4 liegen westlich der Rahlstedter Bahnhofstraße und nördlich bzw. südlich des Apostelweges. Die Grenzen des Plangebiets sind der Anlage zur Verordnung dieses Bebauungsplans zu entnehmen.

#### **3.4.2 Gegenwärtige Nutzung**

Das Änderungsgebiet war zum Zeitpunkt der Bestandskartierung am 14.09.2006 vollständig bebaut und weist eine kleinteilige Bebauungsstruktur auf.

Im Teilbereich 1 befinden sich überwiegend Wohngebäude. Ein Baugewerbebetrieb, der beratend und planend tätig ist, wurde auf Flurstück 4492 kartiert.

Im Teilbereich 2 sind neben einem geringen Anteil an Wohngebäuden auch Gewerbebetriebe wie beispielsweise eine Tischlerei (Flurstück 5451) vorhanden. Des Weiteren befinden sich auf Flurstück 5198 eine Spielhalle und auf dem Flurstück 5612 eine Arztpraxis und Sehschule.

In Teilbereich 3 und 4 sind ausschließlich Wohngebäude vorhanden.

Einzelhandelsnutzungen wurden nicht kartiert.

## **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 Rahlstedt 35 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, weil § 2 Nummer 3 des Gesetzes über den Bebauungsplan aus heutiger Sicht keinen ausreichenden Schutz des bestehenden Gewerbegebietes und der angrenzenden Zentren darstellt.

Zum Zeitpunkt der Bestandskartierung am 14.09.2006 waren keine Einzelhandelsbetriebe in den als Gewerbegebiete ausgewiesenen Flächen vorhanden. Um den Status quo insoweit zu sichern und diese Flächen für Gewerbebetriebe vorzuhalten, die auf die Flächenausweisung Gewerbegebiet angewiesen sind bzw. auf lange Sicht wieder einer gewerblichen Nutzung zuzuführen, werden daher § 2 Nummer 3 des Gesetzes folgende Sätze angefügt:

*„Einzelhandelsbetriebe mit Ausnahme von Versandhandelsbetrieben 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 „Einzelhandelsbetriebe mit Ausnahme von Versandhandelsbetrieben sind 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.

Um das „Ausfransen“ des Zentrums Rahlstedt und somit eine Schwächung der Zentralitätswirkung des Ortskerns zu vermeiden, gilt es, die Einzelhandelsnutzungen im Zentrum zu konzentrieren und nicht in die Gewerbeflächen des Bebauungsplans Rahlstedt 35 eindringen zu lassen. Im Änderungsbereich und im Umfeld des Änderungsgebiets ist die Versorgung der ortsansässigen Bevölkerung mit Gütern des täglichen und aperiodischen Bedarfs durch das naheliegende Bezirksentlastungszentrum Rahlstedt (B2-Zentrum) ausreichend gesichert.

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

grationsfähig sind. Durch Versandhandelsbetriebe ist darüber hinaus keine örtliche Kundenanziehungskraft und somit auch keine zentrenbildende, städtebauliche Auswirkung zu erwarten. Eine Zulässigkeit dieser Form des Einzelhandels ist im Gewerbegebiet deshalb vertretbar.

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. 1,6 ha. Es resultieren aus der Planänderung keine Veränderungen der Flächengrößen von Gewerbeflächen oder der angrenzenden Verkehrsflächen.

