

Der Bebauungsplan Rahlstedt 65 ist auf Grund des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (Bundesgesetzblatt I Seite 341) entworfen worden. Er hat nach der Bekanntmachung vom 15. Februar 1973 (Amtlicher Anzeiger Seite 216) öffentlich ausgelegen.

II

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 21. Dezember 1973 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 542 ) stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplans vorwiegend als Wohnbaufläche dar. Südlich der Scharbeutzer Straße/Rahlstedter Bahnhofstraße sind Grünflächen vorgesehen. Die Bargtheider Straße ist als Hauptverkehrsstraße dargestellt, Außerdem sind die vorhandenen Schienenwege als Fläche für Bahnanlage und die Wandse als Wasserfläche gekennzeichnet.

III

Die Bebauung im Planbereich sowie südlich des Straßenzuges Scharbeutzer Straße/Rahlstedter Bahnhofstraße besteht größtenteils aus ein- und zweigeschossigen Wohngebäuden. Außerdem befinden sich nördlich der Scharbeutzer Straße ein Gymnasium, ein Betrieb für Feinmeßgeräte, eine Kaffeerösterei und ein Wochenmarkt sowie südlich des Straßenzuges Sportanlagen mit einem Jugendheim, ein Polizeirevier, der Neubau eines Hallenbades und ein Mühlenbetrieb. Die Scharbeutzer Straße und die Rahlstedter Bahnhofstraße weisen zur Zeit eine zweispurige Fahrbahn und zu beiden Seiten befestigte Gehwege auf. Die Scharbeutzer Straße kreuzt die Strecke Hamburg - Lübeck der Deutschen Bundesbahn in einem höhengleichen Übergang. Die Rahlstedter Bahnhofstraße überquert in ihrem östlichen Teil den Lauf der Wandse.

Der Bebauungsplan wurde aufgestellt, um eine Neuordnung der Bebauung zu gewährleisten, sowie Erweiterungsflächen für das Gym-

nasium und Flächen für den Ausbau des Straßenzuges Scharbeutzer Straße/Rahlstedter Bahnhofstraße und sonstige Verkehrsflächen zu sichern.

Im Bereich der Straßen Heestweg und Parkstieg ist zum Teil dem Bestand entsprechend und in Anlehnung an die östlich anschließende Bebauung reines Wohngebiet ausgewiesen. Am Apostelweg ist das im angrenzenden Bebauungsplan Rahlstedt 35 vom 2. Februar 1970 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 47) ausgewiesene zweigeschossige Gewerbegebiet in geschlossener Bauweise fortgeführt. Eine Teilfläche zwischen Parkstieg und Apostelweg wird aus dem Bebauungsplan Rahlstedt 35 in den Bebauungsplan Rahlstedt 65 übernommen und geringfügig geändert. Die vorhandene Kaffeerösterei an der Scharbeutzer Straße ist als zweigeschossiges Gewerbegebiet in offener Bauweise festgesetzt. Das vorhandene vormals zweizügige Gymnasium an der Scharbeutzer Straße wird bereits drei bis vierzügig genutzt. Ein Ausbau auf vier Züge ist dringend erforderlich. Daher wird die Inanspruchnahme des Flurstücks 2711 für Erweiterungszwecke notwendig.

Der Straßenzug Scharbeutzer Straße/Rahlstedter Bahnhofstraße stellt eine wichtige Querverbindung zwischen den Stadtteilen Farmsen-Berne und Rahlstedt dar. Darüber hinaus verbindet sie die Bundesstraßen B 75 und B 435, letztere mit Anschluß an die BAB Hamburg-Lübeck, miteinander.

Im Zusammenhang mit der zu erwartenden noch dichteren Zugfolge (öffentlicher Nahverkehr und Fernverkehr im Zuge der Vogelfluglinie) ist für eine sichere und leistungsfähige Verkehrsabwicklung im Bereich der Kreuzung Bahnanlagen/Scharbeutzer Straße eine niveaufreie Führung der Straße über die Bundesbahn notwendig. Sie verbindet im engeren Bereich das Ortszentrum Rahlstedt mit den westlich der Bundesbahnstrecke gelegenen Wohngebieten. Der geplante Straßenquerschnitt besteht aus zwei Fahrstreifen, Schutzstreifen, Rad- und Gehwegen und enthält zusätzlich dort, wo es erforderlich ist, Abbiege- und Parkstreifen. Die Gesamtbreite wechselt daher zwischen 27,0 und 40,0 m.

Anstelle des höhengleichen Bahnübergangs am Heestweg soll parallel zur Bundesbahn an der Nordwestseite zwischen Heestweg und Scharbeutzer Straße eine neue, etwa 12,0 m breite Straße und eine etwa 5,0 m breite Anliegerstraße (Rampe) für das Flurstück 2596 gebaut werden. Letztere ist notwendig, weil das vorgenannte Flurstück durch den Brückenneubau seine bisherige Zufahrt an der Scharbeutzer Straße verliert. Die Verbindungsstraße zwischen Scharbeutzer Straße und Heestweg soll dem nördlich angrenzenden Gewerbegebiet als unmittelbarer Abschluß nach Süden dienen; ferner wird sie als Verbindung zum geplanten größeren Parkplatz westlich des Bahnhofs bedeutsam. Der südliche Teil des Heestweges soll vor der Bahnstrecke in einer Kehre enden.

Die Marktfläche soll mit den Anlagen im Jugendpark durch eine Fußwegunterführung unter der hier bereits auf einer Böschung liegenden Straße verbunden werden. Als Zufahrt für das neu errichtete Hallenbad wird auf dem Flurstück 344 eine 12,0 m breite und etwa 85,0 m lange Stichstraße mit einer Umfahrtskehre einschließlich öffentlicher Parkplätze ausgewiesen. Dabei wird der alte Baumbestand berücksichtigt. Die vorhandene Marktfläche wird beim Ausbau der Straßen geringfügig verkleinert. Durch die Verbreiterung der Rahlstedter Bahnhofstraße wird der Neubau einer Brücke über die Wandse notwendig. Der Parkstieg bleibt in seiner Breite unverändert, erhält jedoch am Ende eine Kehre.

#### IV

Das Plangebiet ist etwa 100 700 qm groß. Hiervon werden für Straßen und Brückenneubau etwa 27 250 qm (davon neu 17 050 qm), für eine Marktfläche etwa 7 150 qm und für eine Schulfläche etwa 31 750 qm (davon neu etwa 5 750 qm) benötigt.

Bei der Verwirklichung des Plans müssen die neu für öffentliche Zwecke - Straßen, Schule - benötigten Flächen zum Teil noch durch die Freie und Hansestadt Hamburg erworben werden. Zu beseitigen sind drei Einzelhäuser mit etwa vier Wohnungen, ein eingeschossiges Gewerbegebäude und zwei Garagen.

Weitere Kosten entstehen durch den Straßenausbau, die Brückenneubauten, den Bau eines Fußgängertunnels sowie durch die Errichtung neuer Schulgebäude.

V

Die Grundstücke können nach den Vorschriften des Fünften Teils des Bundesbaugesetzes enteignet werden.

**Begründung  
zur Änderung des  
Bebauungsplans Rahlstedt 65**

<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	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 29/07 vom 17.09.2007 (Amtlicher Anzeiger Seite 2234) 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. 1172 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 Rahlstedt 65“ hervorgeht.

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

Mit der Änderung des Bebauungsplans Rahlstedt 65 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 65 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 den Änderungsbereich südlich des Apostelweges im Westen Flächen für Bahnanlagen und im Osten Wohnbauflächen dar. Der Änderungsbereich nördlich Scharbeutzer Straße 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 Änderungsbereich südlich Apostelweg als Milieu „Verdichteter Stadtraum“ und den Änderungsbereich nördlich Scharbeutzer Straße als „Gartenbezogenes Wohnen“ dar. Für den Änderungsbereich nördlich Scharbeutzer Straße ist ein „Entwicklungsbereich Naturhaushalt“ sowie eine Landschaftsachse dargestellt.

Das Arten- und Biotopschutzprogramm als Teil des Landschaftsprogramms stellt für den Planbereich südlich Apostelweg den Biotopentwicklungsraum „Offene Wohnbebauung mit artenreichen Biotopelementen, wie Hecken, Knicks, Tümpeln, Ruderalflächen, Gehölzbeständen, Bäumen und Wiesen, bei hohem Anteil an Grünflächen (11a)“ und für den Planbereich nördlich Scharbeutzer Straße „Geschlossene sonstige Bebauung mit sehr geringem Grünanteil (13a)“ dar. Entlang der Bahntrasse wird ein Verbindungsbiotop dargestellt.

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

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

Der Bebauungsplan Rahlstedt 65 setzt in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung vom 26. November 1968 im Änderungsbereich der Verordnung für den Bereich südlich Apostelweg ein Gewerbegebiet mit einer maximal zweigeschossigen Bebauung in geschlossener Bauweise fest. Für das Gewerbegebiet nördlich Scharbeutzer Straße ist eine maximal zwei-



geschossige Bebauung festgesetzt, die in offener Bauweise zu errichten ist. Die Baufelder sind jeweils über Baugrenzen definiert.

In § 2 der Verordnung über den Bebauungsplan ist festgesetzt:

"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 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 Wohnungsnahe 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 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.

Der Rahlstedter Ortskern befindet sich in einer Entfernung von im Mittel ca. 500 m. Das nächstgelegene lokale Zentrum (D-Zentrum, Scharbeutzer Straße) liegt rund 900 m westlich des Plangebietes. Weitere übergeordnete 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. 13 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 Ver-

gangenheit 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 Rahlstedter 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 zwei Teilbereiche, die im Bebauungsplan Rahlstedt 65 als Gewerbegebiete festgesetzt sind. Teilbereich 1 befindet sich östlich der Rahlstedter Bahnhofstraße und südlich des Apostelweges. Teilbereich 2 liegt nördlich der Scharbeutzer Straße und nordwestlich des Heestweges. Die Grenzen des Plangebiets und des Änderungsbereichs 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 bis auf die Flurstücke 6535 und 6536 im Teilbereich 1 vollständig mit einer eher kleinteiligen Gebäudestruktur bebaut.

Im Teilbereich 1 befinden sich hauptsächlich Wohnnutzungen. Auf dem Flurstück 5914 befindet sich ein Teil des zu einem Seniorenwohnheim gehörenden Gebäudes. Lediglich auf Flurstück 516 befindet sich ein Gewerbebetrieb (Nagelstudio).

Im Teilbereich 2 befindet sich ein Gebäude, in dem sich neben Wohnnutzungen ein Groß- und Versandhandel für Kaffee befindet. Weitere Einzelhandelsnutzungen sind im Änderungsgebiet nicht kartiert worden.

## **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 65 soll insbesondere die bisher im Gewerbegebiet zulässige Einzelhandelsnutzung ausgeschlossen werden. Außerdem wird die bisher geltende Baunutzungsverordnung aus dem Jahre 1968 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 der Verordnung 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 mit Ausnahme des Versandhändlers keine Einzelhandelsbetriebe in den als Gewerbegebiet ausgewiesenen Flächen vorhanden. Um den Status quo insoweit zu sichern und diese Flächen für Gewerbebetriebe vorzuhalten, die auf die Flächenausweisung Gewerbegebiet angewiesen sind bzw. um diese auf lange Sicht wieder einer gewerblichen Nutzung zuzuführen, soll der Einzelhandel ausgeschlossen werden. Daher werden § 2 der Verordnung 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 65 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 im Mittel etwa 500 m entfernte Bezirksentlastungszentrum Rahlstedt (B2-Zentrum) gesichert.

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.

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. 0,7 ha. Es resultieren aus der Planänderung keine Veränderungen der Flächengrößen von Gewerbeflächen oder der angrenzenden Verkehrsflächen.