

**Begründung
zur Änderung des
Bebauungsplans Steilshoop 3**

| | | |
|----------|--|-----------|
| 1 | Grundlage und Verfahrensablauf | 2 |
| 2 | Anlass und Ziele der Planung | 2 |
| 3 | Planerische Rahmenbedingungen | 4 |
| 3.1 | Rechtlich beachtliche Tatbestände..... | 4 |
| 3.1.1 | Flächennutzungsplan..... | 4 |
| 3.1.2 | Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutzprogramm..... | 4 |
| 3.2 | Andere rechtlich beachtliche Tatbestände..... | 4 |
| 3.2.1 | Bestehende Bebauungspläne..... | 4 |
| 3.2.2 | Baumschutz | 5 |
| 3.2.3 | Kampfmittelverdachtsflächen..... | 5 |
| 3.3 | Andere planerisch beachtliche Tatbestände..... | 5 |
| 3.3.1 | System der zentralen Standorte (Flächennutzungsplan der Freien und Hansestadt Hamburg, 1997)..... | 5 |
| 3.3.2 | „Räumliches Leitbild Metropole Hamburg – Wachsende Stadt“ | 6 |
| 3.3.2.1 | Gewerbeentwicklung..... | 6 |
| 3.3.2.2 | Einzelhandelsentwicklung..... | 7 |
| 3.3.3 | Leitlinien für den Einzelhandel im Rahmen der Hamburger Stadtentwicklungspolitik..... | 8 |
| 3.3.4 | 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 |
| 3.4.2.1 | Einzelhandelsnutzungen..... | 9 |
| 3.4.2.2 | Sonstige gewerbliche Nutzungen | 10 |
| 3.4.3 | Ver- und Entsorgung..... | 11 |
| 4 | Umweltprüfung | 11 |
| 5 | Planinhalt und Abwägung | 11 |
| 6 | Beeinträchtigung von Natur und Landschaft | 14 |
| 7 | Flächenangaben | 14 |

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 30/07 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. 1174 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 Steilshoop 3“ hervorgeht.

2 Anlass und Ziele der Planung

Mit der Änderung des Bebauungsplans Steilshoop 3 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 Steilshoop 3 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 gesamten Änderungsbereich als gewerbliche Baufläche dar.

Nachrichtlich übernommen wurde eine 110 kV-Leitung, die südlich der Steilhooper Allee den nordöstlichen Bereich des Änderungsgebiets von Osten nach Nordwesten überspannt.

3.1.2 Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutzprogramm

Das Landschaftsprogramm der Freien und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 stellt den Änderungsbereich als Milieu „Gewerbe/ Industrie und Hafen“ dar. Eine „Grüne Wegeverbindung“ verläuft von Südwest nach Nordwest mittig durchs Änderungsgebiet. Für den Bereich östlich der Steilhooper Straße ist die „Entwicklung des Landschaftsbildes“ als Ziel formuliert. Für das gesamte Änderungsgebiet ist ein „Entwicklungsbereich Naturhaushalt“ dargestellt.

Das Arten- und Biotopschutzprogramm als Teil des Landschaftsprogramms stellt für den Änderungsbereich den Biotopentwicklungsraum „Industrie-, Gewerbe- und Hafentflächen (14a)“ dar.

3.2 Andere rechtlich beachtliche Tatbestände

3.2.1 Bestehende Bebauungspläne

Der Bebauungsplan Steilshoop 3 setzt in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung vom 26. November 1968 im Änderungsbereich des Gesetzes für alle neun Gewerbegebiete eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 fest. Maximal zulässig sind zwei Vollgeschosse bei einer Traufhöhe von 8,0 m als Höchstmaß. Die Baufelder sind durch Baugrenzen definiert.

In § 2 Nummer 4 der Änderung des Gesetzes über den Bebauungsplan ist festgesetzt:

"4. Im Gewerbegebiet sind Verbrauchermärkte und Einkaufszentren unzulässig."

In der Begründung der Änderung des Bebauungsplans Steilshoop 3 von 1979 heißt es dazu: Der Bebauungsplan setzt für mehrere Flächen südlich der Steilshooper Allee Gewerbegebiete mit zweigeschossiger Bebauung fest. „Diese Flächen eignen sich wegen ihrer Lage, Verkehrsanbindung und des Zuschnitts für Gewerbebetriebe verschiedener Größenordnung und unterschiedlicher Standortvoraussetzungen. Wegen dieser Bedingungen und der Bedarfssituation soll dieses in guter Zuordnung zum Wohngebiet liegende Gewerbegebiet vorzugsweise für die Ansiedlung produzierender Betriebe vorbehalten bleiben. Das Gewerbegebiet wird deshalb durch eine Planänderung so gegliedert, dass Verbrauchermärkte und Einkaufszentren ausgeschlossen sind, weil sonst Überkapazitäten an Ladenflächen im Einzugsbereich des Zentrums Steilshoop geschaffen werden könnten und damit die Entwicklung und Funktionsfähigkeit des Zentrums ernsthaft gefährdet wäre.“

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 da-

durch, 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.

Der Stadtteil Steilshoop hat ein Nahversorgungszentrum (D-Zentrum) in zentraler Lage der Großwohnsiedlung (nördlich der Gründgensstraße, vom Schreyerring umgeben).

Hier befindet sich das Einkaufszentrum „City Center Steilshoop“, das 1974 eröffnet wurde und eine Fläche von ca. 13.800 m² aufweist. Die gesamte Verkaufsfläche der rund 60 Geschäfte beläuft sich auf ca. 11.100 m². Neben Einzelhandelsnutzungen aus dem Bereich Lebensmittel sind Textil- und Schuhgeschäfte sowie ein Drogeriemarkt vorhanden. Weiter bestehen im Einkaufszentrum auch Angebote aus dem Bereich Gastronomie- und Dienstleistung, wie z. B. Friseur, Fahrschule, Schneiderei, Apotheke sowie ein Ärztehaus.

Das Zentrum zeigt funktionale Schwächen und Leerstände, es besteht auch ein dringender Modernisierungsbedarf zur Steigerung der Attraktivität des Zentrums.

Das nächstgelegene Zentrum ist das oben beschriebene D-Zentrum, das im Mittel etwa 500 m nordöstlich des Plangebietes Steilshoop 3 liegt. Übergeordnete Zentren in der Umgebung befinden sich in Bramfeld (C-Zentrum, rund 1 km), in Barmbek („Fuhlsbüttler Straße“,

B1-Zentrum, rund 2 km) und Wandsbek (B1-Zentrum, rund 5 km). Die Hamburger City (A-Zentrum) ist ca. 8,5 km entfernt.

3.3.3 Leitlinien für den Einzelhandel im Rahmen der Hamburger Stadtentwicklungspolitik

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

Mit § 1 des Gesetzes zur Stärkung der Einzelhandels- und Dienstleistungszentren vom 28.12.2004 (HmbGVBl. S.525) sollen „gewachsene urbane Einzelhandels- und Dienstleistungszentren“ gestärkt und entwickelt werden. Die Novellierung des Baugesetzbuches vom 21. Dezember 2006 trägt gemäß § 171f BauGB dem Ziel der Sicherung und Stärkung der Innenstädte und Stadtteilzentren Rechnung. Dazu wird die Möglichkeit für Innovationsbereiche geschaffen, die derzeit im Rahmen von integrierten städtebaulichen Rahmenplanungen zur Attraktivitätssteigerung des Bezirkszentrums Wandsbek, des 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 Steilshoop 3 sind nachfolgende Standorte gemäß Bundesbodenschutzgesetz als „Fläche“ im Fachinformationssystem Altlasten eingestuft. Für Flächen besteht behördlicherseits kein Handlungsbedarf.

- Für das Grundstück **Appelhoff 7 / Steilhooper Allee 80** ist der Standort einer Eigenverbrauchstankstelle mit der Nummer 7042-113/00 registriert. Über den aktuellen Zustand der VAWS-Anlagen (Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen) ist nichts bekannt.
- Für das Grundstück **Appelhoff 7 / Steilhooper Allee 80** ist für vor 1979 der Standort eines Arzneimittelgroßhändlers mit der Nummer 7042-103/00 registriert.
- Für das Grundstück **Steilhooper Straße 319** ist der Standort einer Tankstelle mit der Nummer 7042-131/00 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 **Steilshooper Allee 44** ist der Standort einer Tankstelle mit der Nummer 6842-117/00 registriert. Die Tankstelle ist aktuell noch im Betrieb und unterliegt damit den immissionsschutzrechtlichen Betriebsbedingungen.
- Für das Grundstück **Steilshooper Allee 40** ist der Standort einer ehemaligen Tankstelle mit der Nummer 6842-116/00 registriert. Die Tankstelle ist rückgebaut. Es wird davon ausgegangen, dass der Rückbau der VAWS-Anlagen (Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen) ordnungsgemäß erfolgte.
- Für das Grundstück **Steilshooper Straße 317** ist der Standort einer ehemaligen chemischen Reinigung mit der Nummer 7042-003/00 im Fachinformationssystem Altlasten registriert. Voruntersuchungen haben ergeben, dass sich der Verdacht einer Verunreinigung von Boden und Grundwasser nicht bestätigt. Das Grundstück ist in der Zwischenzeit mit einem Supermarkt neu bebaut worden.
- Für das Grundstück **Steilshooper Straße 281-289** ist der Standort einer ehemaligen chemischen Reinigung mit der Nummer 6842-124/00 im Fachinformationssystem Altlasten registriert. Das Grundstück ist neu bebaut (Supermarkt). Nach den Unterlagen aus der historischen Erkundung hat auf dem Grundstück im Rahmen der Neubebauung ein umfangreicher Bodenaustausch stattgefunden.
- Für das Grundstück **Steilshooper Straße 279** ist der Standort einer Tankstelle mit der Nummer 6842-119/00 registriert. Die Tankstelle ist aktuell noch im Betrieb und unterliegt damit den immissionsschutzrechtlichen Betriebsbedingungen.

3.4 Angaben zum Bestand

3.4.1 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Bezirk Wandsbek im Stadtteil Steilshoop (Ortsteilnummer 516). Es umfasst neun Teilbereiche, die im Bebauungsplan Steilshoop 3 als Gewerbegebiete festgesetzt sind und sich südlich der Steilshooper Allee befinden. Mit Ausnahme von Teilbereich 4 befinden sich alle Teilbereiche nordwestlich der Steilshooper Straße. Letzterer befindet sich östlich der Steilshooper Straße. Die Grenzen des Plangebiets und der Änderungsgebiete sind der Anlage zur Verordnung dieses Bebauungsplans zu entnehmen.

3.4.2 Gegenwärtige Nutzung

3.4.2.1 Einzelhandelsnutzungen

Die Änderungsgebiete waren zum Zeitpunkt der Bestandskartierung am 12.09.2006 vollständig bebaut und weisen überwiegend gewerbliche Großstrukturen auf. Auf den Flurstücken 1012, 1349, 1431, 1323, 1425, 213, 460, 464, 1506, 814, 1504, 1038 1096 sowie 974 sind Einzelhandelsnutzungen kartiert worden.

Unter den vorgefundenen Einzelhandelsnutzungen befindet sich im Teilbereich 1 ein Betrieb, der mit Campingbedarf handelt (Flurstück 1012).

Im Teilbereich 3 befinden sich zwei Discounter für Lebensmittel auf den Flurstücken 460 und 464 am Schwarzen Weg sowie an der Steilshooper Straße auf den Flurstücken 1504, 814 und 1038. Ferner sind auf dem Flurstück 1506 eine Tankstelle und ein Betrieb, der mit Kfz handelt, vorhanden.

Ein weiterer Lebensmitteldiscounter befindet sich im Teilbereich 4 in der Straße Appelhoff auf dem Flurstück 974.

Weitere vorhandene Sortimente sind Baustoffe aus dem Heizungs- und Sanitärbereich, die auf dem Flurstück 1349 im Teilbereich 5 veräußert werden. Auf dem Flurstück 1425 befindet sich ein Groß- und Einzelhändler für Zoobedarf.

Ein Drogeriemarkt ist auf dem Flurstück 1431 an der Steilshooper Straße an der Einmündung Hermann-Buck-Weg im Teilbereich 8 vorhanden. Des Weiteren befindet sich eine Tankstelle auf dem Flurstück 1323 an der Steilshooper Straße. Auf dem Flurstück 1096 wurde zum Zeitpunkt der Bestandskartierung ein Lebensmitteldiscounter gebaut.

Der an der Ecke Schwarzer Weg / Steilshooper Straße im Teilbereich 9 vorhandene Betrieb handelt mit Kfz-Teilen (Flurstück 213).

3.4.2.2 Sonstige gewerbliche Nutzungen

In den Änderungsgebieten sind neben den Einzelhandelsnutzungen weitere Gewerbebetriebe vorhanden, die Tätigkeiten wie Produktion, Handwerk oder Dienstleistungen ausüben.

In Teilbereich 1 handelt es sich dabei um einen Elektrotechnikbetrieb (Flurstück 1276) und eine Glaubensgemeinschaft (Flurstück 1277).

In Teilbereich 2 befindet sich eine Versicherung (Flurstück 1337).

Auf dem Flurstück 465 in Teilbereich 3 ist neben den genannten Einzelhandelsnutzungen auch ein Bürogebäude vorhanden. Des Weiteren befindet sich auf dem Flurstück 463 u. a. eine Spielhalle, ein Restaurant, eine Wäscherei und ein Sportclub und auf dem Flurstück 1503 eine Glaubensgemeinschaft.

In Teilbereich 4 befinden sich auf den Flurstücken 1309 und 1310 Gewerbebetriebe u. a. aus dem Gesundheits- und Sozialwesen und aus dem Medien- und IT-Bereich. Auf dem Flurstück 975 werden Dachbaustoffe gelagert.

In Teilbereich 5 werden auf den Flurstücken 1362 und 1424 Kraftfahrzeuge repariert. Weitere Gewerbebetriebe befinden sich auf den Flurstücken 1423 (Sanitärtechnik) und 1420 (Kunstwerkstatt). Ein leer stehendes Gebäude befindet sich auf Flurstück 1421.

In Teilbereich 6 befinden sich auf den Flurstücken 1433 und 1434 Bürogebäude.

Auf dem Flurstück 1357 in Teilbereich 7 befindet sich ein Bürogebäude und auf dem Flurstück 1358 ein Betrieb aus dem Bereich Verpackungstechnik. Das Gebäude auf Flurstück 589 im Hermann-Buck-Weg steht leer.

In Teilbereich 8 befinden sich auf den Flurstücken 1347 und 1348 zwei Gebäude, in denen verschiedene Gewerbebetriebe u. a. Schlosser, Zahntechniker, Druckerei und ein Dienstleistungsunternehmen aus dem Bereich Sauerstoffversorgung untergebracht sind.

Im Teilbereich 9 befinden sich ein Ausbildungszentrum für Bauberufe (Flurstück 540), ein Ausstatter für Film und Theater (Flurstücke 1065 und 576) und Arztpraxen (Flurstück 90).

Die Gewerbebetriebe der Flurstücke 1484, 1483, 1095 und 1130 befinden sich nicht auf den als Gewerbegebiet ausgewiesenen Flächen, sondern auf Flächen, die als Flächen für Bahnanlagen ausgewiesen sind.

3.4.3 Ver- und Entsorgung

Strom

Innerhalb des Änderungsbereichs befinden sich zwei Vattenfall-Netzstationen. Eine liegt auf dem Flurstück 589 am Hermann-Buck-Weg, eine weitere befindet sich an der Steilshooper Straße. Diese Netzstation und die zu der Netzstation führenden Kabel müssen aus versorgungstechnischen Gründen erhalten bleiben.

Innerhalb des Änderungsbereichs verläuft eine 110kV-Hochspannungsleitung, die die Flurstücke 1309, 1310, 975, 974, 1505, 1506, 1038 und 466 an der Steilshooper Allee überspannt.

Fernwärme

Im Änderungsbereich verlaufen Fernwärmeleitungen.

4 Umweltprüfung

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

5 Planinhalt und Abwägung

Mit der Änderung des Bebauungsplans Steilshoop 3 soll insbesondere die bisher im Gewerbegebiet zulässige Einzelhandelsnutzung ausgeschlossen werden, weil § 2 Nummer 4 des Gesetzes über den Bebauungsplan aus heutiger Sicht keinen ausreichenden Schutz des bestehenden Gewerbegebietes gegen eindringenden Einzelhandel und der angrenzenden Zentren darstellt.

So haben sich drei Discounter für Lebensmittel auf den Flurstücken 460 und 464 (Schwarzen Weg), auf den Flurstücken 1504, 814 und 1038 sowie am Appelhoff auf dem Flurstück 974 niedergelassen. Ein Drogeriemarkt ist auf dem Flurstück 1431 an der Steilshooper Straße an der Einmündung Hermann-Buck-Weg vorhanden. Auf dem Flurstück 1425 befindet sich ein Betrieb, der mit Zoobedarf handelt. Eine Konzentration dieser Einzelhandelsbetriebe ist an der Einmündung der Steilshooper Straße in die Steilshooper Allee erkennbar. Aufgrund der bereits vorhandenen Einzelhandelsnutzungen wird deutlich, dass diese Flächen für verschiedene Einzelhandelsbetriebe attraktiv sind und ein Ansiedlungsdruck vor-

handen ist. Dem soll durch diese Planänderung entgegengewirkt werden, daher wird § 2 Nummer 4 des Gesetzes wie folgt ersetzt:

- „4. *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.
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).“

Für die Gewerbegebiete wird aus § 2 Nummer 4 des Gesetzes von 1979 nicht übernommen, dass Verbrauchermärkte und Einkaufszentren unzulässig sind. Die vorhandene Festsetzung wird ersetzt, da die Begriffe „Verbrauchermärkte“ und „Einkaufszentren“ zur Steuerung des Einzelhandels nach heutiger Auffassung hier nicht ausreichen.

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 Kaptitel 3.3.1 und 3.3.3). Die Erhaltung und die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in den Städten und Gemeinden ist von hoher städtebaulicher Bedeutung, und zwar zur Stärkung der Innenentwicklung und der Urbanität der Städte sowie besonders auch zur Sicherstellung einer wohnortnahen Versorgung, die angesichts der demographischen Entwicklung besonderen Schutzes bedarf, insbesondere auch wegen der geringeren Mobilität älterer Menschen. Daher dürfen Vorhaben keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungseinheiten haben.

Die als Gewerbegebiet ausgewiesenen Flächen des Bebauungsplans Steilshoop 3 befinden sich nicht im stadträumlichen Zusammenhang mit dem Zentrum Steilshoop. Durch die vorhandenen, teils intensiven gewerblichen Nutzungen im Plangebiet und in dessen Umfeld, ist ein funktionaler und stadträumlicher Zusammenhang mit dem Zentrum Steilshoop nicht vorhanden. Um eine weitere Schwächung der Zentralitätswirkung des Einkaufszentrums Steilshoop, welches derzeit Leerstände an Verkaufsflächen aufweist, zu verhindern und um Gewerbeflächen für produzierende oder verarbeitende Betriebe zu sichern, wird der Einzelhandel planungsrechtlich ausgeschlossen.

Im Änderungsbereich und im Umfeld des Änderungsbereichs ist die Versorgung der ortsansässigen Bevölkerung mit Gütern des täglichen und aperiodischen Bedarfs durch das Nahversorgungszentrum „City Center Steilshoop“ (D-Zentrum), das sich in einer Entfernung von etwa 500 m im Mittel befindet, sowie das Stadtteilzentrum Bramfeld (C-Zentrum) gesichert. Durch das vorhandene Angebot der benachbarten Zentren wäre die Versorgung auch ohne die im Änderungsbereich bestehenden Einzelhandelsbetriebe ausreichend gesichert. Die vorhandenen Einzelhandelsnutzungen genießen Bestandsschutz. Für die bestehende Gewerbestruktur wird durch den Ansiedlungsausschluss von Einzelhandelsbetrieben sichergestellt, dass den ansässigen Betrieben auch zukünftig Flächen, insbesondere im produzierenden Bereich sowie im Handwerk oder ähnlichem, vorbehalten bleiben. Gleichzeitig bedeutet das zuverlässige Planungs- und Nutzungssicherheit für bestehende sowie neue Betriebe und schützt deren Belange hinsichtlich Investitions- bzw. Entwicklungsmöglichkeiten.

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

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

Ausnahmsweise zulässig sind auch „Betriebe, die mit Kraftfahrzeugen, Booten, Möbeln, Teppichen und gleichermaßen flächenbeanspruchenden Artikeln einschließlich Zubehör oder mit Baustoffen, Werkzeugen, Gartengeräten und sonstigem Bau- und Gartenbedarf handeln, diese Artikel ausstellen oder lagern“, weil der Handel mit diesen sogenannten „großformatigen Gütern“ auf Grund des benötigten Flächenbedarfs in zentraler Lage schwer zu integrieren ist. Wesentliche negative Auswirkungen auf ansässige Gewerbebetriebe, wie Verdrängungseffekte, sind durch die getroffene Ausnahme nicht zu erwarten. Im Gegenteil, es können sich sogar Synergien z. B. aus neuen Kundenströmen oder durch wirtschaftliche Kooperationen von ansässigen und neuen Betrieben ergeben.

Bei einer generellen Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen in Verbindung mit Handwerk und verarbeitendem Gewerbe und der sogenannten „großformatigen Gütern“, wäre eine städtebauliche Fehlentwicklung durch Umstrukturierung und Weiterentwicklung des Änderungsgebietes in Richtung eines Einzelhandelsstandortes unaufhaltsam. Daher ist für die planungsrechtliche Beurteilung jeweils eine Einzelfallprüfung des Ausnahmegegenstandes erforderlich.

Andere städtebauliche Regelungsinhalte oder sich aus der vorhandenen Gemengelage von Wohnen und Gewerbe oder durch die gesundheitsgefährdende Immissionsbelastung durch den Verkehrslärm ergebende Konflikte im Plangebiet des Bebauungsplans sollen nach Maß-

gabe 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.

Die bisher geltende Baunutzungsverordnung aus dem Jahre 1968 wird auf die BauNVO in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466, 479), umgestellt, um die Festsetzung den aktuellen Anforderungen anzupassen.

6 Beeinträchtigung von Natur und Landschaft

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

7 Flächenangaben

Das Gebiet der Planänderung umfasst eine Größe von ca. 11,1 ha. Es resultieren aus der Planänderung keine Veränderungen der Flächengrößen von Gewerbeflächen oder der angrenzenden Verkehrsflächen.