

**Begründung  
zur Änderung des  
Bebauungsplans Wandsbek 42**

<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
3.2.4	Denkmalschutz .....	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	Business Improvement District (BID) Wandsbek Markt.....	8
3.3.5	Informationen aus dem Fachinformationssystem Bodenschutz / Altlasten.....	9
3.4	Angaben zum Bestand .....	10
3.4.1	Lage des Plangebietes .....	10
3.4.2	Gegenwärtige Nutzung .....	10
3.4.3	Ver- und Entsorgung.....	11
<b>4</b>	<b>Umweltprüfung .....</b>	<b>11</b>
<b>5</b>	<b>Planinhalt und Abwägung .....</b>	<b>11</b>
<b>6</b>	<b>Beeinträchtigung von Natur und Landschaft .....</b>	<b>14</b>
<b>7</b>	<b>Flächenangaben .....</b>	<b>14</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 40/07 vom 17.09.2007 (Amtlicher Anzeiger Seite 2238) 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. 1190 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 Wandsbek 42“ hervorgeht.

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

Mit der Änderung des Bebauungsplans Wandsbek 42 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 Wandsbek 42 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 des Gewerbegebietes zu ermöglichen.

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

Die Änderung des Bebauungsplans umfasst nur die Teilfläche, die bereits heute als Gewerbegebiet festgesetzt ist. 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 Wohnbauflächen dar. Der nordöstliche Bereich ist als Grünfläche und der Bereich des Flusses Wandse als Wasserfläche dargestellt.

Nachrichtlich übernommen wurde ein Überschwemmungsgebiet, welches von Osten nach Westen dem Verlauf des Flusses Wandse folgt. Es befindet sich im nördlichen Bereich des Änderungsgebiets. Daneben wurde eine Richtfunktrasse mit einer zulässigen Bauhöhe von 54 m über NN nachrichtlich übernommen. Sie kreuzt den nördlichen Teilbereich von Westen nach Osten.

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

Das Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutzprogramm der Freien und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 stellt im Landschaftsprogramm für den Änderungsbereich das Milieu „Verdichteter Stadtraum“ dar. Von Osten nach Westen wird die milieuübergreifende Funktion, Freiraum, Landschaftsachse dargestellt, die das Gebiet durchzieht. Für einen Teilbereich ist „Entwicklungen des Landschaftsbildes“ formuliert.

Im Arten- und Biotopschutzprogramm werden für den Planbereich der Biotopentwicklungsraum „Geschlossene und sonstige Bebauung mit sehr geringem Grünanteil (13a)“ dargestellt.

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

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

Der Bebauungsplan Wandsbek 42 setzt in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung vom 26. November 1968 im Änderungsbereich Gewerbegebiet mit einer Grundflächenzahl (GRZ)

von 0,8 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,6 fest. Entlang der Wandsbeker Zollstraße ist eine Baulinie festgesetzt. Rückwärtig wird das Baufeld über Baugrenzen in zwei Bereiche aufgeteilt, in denen eine unterschiedliche Anzahl an Vollgeschossen festgesetzt ist. Direkt an der Wandsbeker Zollstraße sind bis zu vier Vollgeschosse zulässig, im rückwärtigen Bereich sind bis zu zwei Vollgeschosse zulässig.

In § 2 Nummer 1 des Gesetzes über den Bebauungsplan ist festgesetzt:

„1. Im Gewerbegebiet sind Verbrauchermärkte unzulässig.“

In der Begründung heißt es dazu: „Die Art der hier zulässigen Betriebe wurde nach § 2 Nummer 1 des Plantextes durch den Ausschluss von Verbrauchermärkten eingeschränkt, um eine Zuordnung der dem Standort in der Nähe des Wandsbeker Marktes gerecht werdenden Mischbebauung zu erreichen.“

### **3.2.2 Baumschutz**

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

### **3.2.3 Kampfmittelverdachtsflächen**

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

### **3.2.4 Denkmalschutz**

Auf dem Grundstück Wandsbeker Zollstraße 153, Flurstück 2018, befindet sich ein denkmalgeschütztes Gebäude.

## **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 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 Bezirkszentrum Wandsbek (B1-Zentrum) dehnt sich über die Stadtteile Wandsbek, Eilbek und Marienthal aus und ist charakterisiert durch eine straßenorientierte Lage an der Wandsbeker Chaussee und der Wandsbeker Marktstraße.

Zu den Leitbetrieben gehört das Einkaufszentrum „Quarree“ mit einer Verkaufsfläche von rund 28.000 m<sup>2</sup> sowie ein hiermit baulich verbundenes Warenhaus (rund 14.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche). Weitere größere Geschäfte sind neben einer Textilkette mit einer Verkaufsfläche von rund 4.200 m<sup>2</sup> unter anderem ein großes SB-Warenhaus für Lebensmittel, Geschenkartikelläden und ein Baby-Markt, so dass das Bezirkszentrum insgesamt eine Verkaufsfläche von ca. 65.000 m<sup>2</sup> aufweist.

Das Zentrum Wandsbek dient ebenso als Standort für verschiedene Verwaltungen / Behörden und Dienstleistungsunternehmen. Neben verschiedenen gastronomischen Angeboten befinden sich ein Kino und Fitness-Club sowie ein täglicher Markt im Zentrum.

Das nächstgelegene lokale Zentrum (D-Zentrum) liegt am Friedrich-Ebert-Damm in einer Entfernung von ca. 900 m. Das nächste Bezirkszentrum „Quarree“ Wandsbek befindet sich in einer Distanz von 600 m. Weitere B1-Zentren „Fuhlsbüttler Straße“ und „Hamburger Straße“ befinden sich rund 2,5 km nordwestlich bzw. westlich. Die vorhandenen Bezirkszentren (B1-Zentren) „Fuhlsbüttler Straße“ und „Hamburger Straße“ befinden sich rund 2,5 km nordwestlich bzw. westlich. Die Bezirksentlastungszentren (B2-Zentren) Billstedt und Farmsen liegen rund 4 km südöstlich bzw. ca. 6 km nordöstlich. Die Hamburger City (A-Zentrum) befindet sich in einer Entfernung von ca. 7 km.

### **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 Business Improvement District (BID) Wandsbek Markt**

Der Einzelhandelsstandort Wandsbek Markt wird durch das Einkaufszentrum „Quarree“ mit 80 Fachgeschäften, einem Kino sowie einem großen Warenhaus geprägt. Hinzu kommen die Erdgeschossflächen entlang der Wandsbeker Marktstraße; diese sind fast ausnahmslos an Fachgeschäfte, Gastronomie oder Dienstleistungsanbieter vermietet. In den letzten Jahren ist eine Abnahme der Qualität des Einzelhandelsbesatzes insbesondere im westlichen Bereich der Wandsbeker Marktstraße zu beobachten gewesen. Als Vorboten dieses drohenden Abwärtstrends häufen sich Läden wie beispielsweise Handy-Shops, Ein-Euro-Läden und „Billig-Bäcker“.



Der zentral im BID-Bereich liegende Wandsbeker Marktplatz wurde 2004 aufwändig mit umfangreichen öffentlichen Mitteln aufgewertet. Demgegenüber weist der öffentliche Raum entlang der Schloßstraße und der Wandsbeker Marktstraße erhebliche gestalterische Mängel auf. Die nicht vollständige Überdachungskonstruktion entlang der Wandsbeker Marktstraße stört das Erscheinungsbild des Standortes zusätzlich. Der BID-Bereich Wandsbek Markt umfasst neben der Wandsbeker Marktstraße, die mit rund 60.000 Kraftfahrzeugen täglich eine der meist befahrenen Ausfallstraßen Hamburgs ist, ebenfalls die Schloßstraße. Der BID-Bereich, mit ca. 63 Grundeigentümern, umfasst eine Länge von knapp 700 Metern.

Folgende Ziele sollen mit den Maßnahmen des BID erreicht werden:

- Das Zentrum Wandsbek Markt soll für Kunden, Besucher und auch für Autofahrer in ein sofort wahrnehmbares Zentrum verwandelt werden, das sich von den angrenzenden Quartieren gestalterisch deutlich abhebt.
- Durch eine einheitliche Gestaltung soll eine klare Klammer um die funktional sehr unterschiedlichen Abschnitte des geplanten BID gespannt werden, damit das Zentrum Wandsbek Markt zusammenwächst.
- Die Aufenthaltsqualität für Kunden und Besucher soll durch die Schaffung eines großzügigen Boulevards erheblich gesteigert und deren Verweildauer im Wandsbeker Zentrum deutlich erhöht werden.
- Sowohl die Wettbewerbsfähigkeit und das Umsatzpotenzial der ansässigen Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe im BID-Gebiet sollen durch die BID-Maßnahmen wesentlich verbessert werden, als auch Mieteinnahmen und Immobilienwerte gesteigert werden.

#### **BID-Maßnahmen:**

1. Vollständige Neugestaltung der Gehwege und Parkflächen (Nebenflächen) entlang der Wandsbeker Marktstraße und der Schloßstraße,
2. Herstellung eines möglichst barrierefreien und breiten Boulevards,
3. Installation einer Gehwegbeleuchtung,
4. Standortmarketing- und Management für das Wandsbeker Zentrum,
5. Administration des BID.

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

Im Änderungsbereich des Bebauungsplans Wandsbek 42 befinden sich an der Wandsbeker Zollstraße zwei Flächen, die im hamburgischen Fachinformationssystem Bodenschutz / Altlasten unter der Flächen Nr.: 7038-023/00 und 7038-188/00 geführt werden.

- Die altlastverdächtige Fläche Nr. 7038-023/00 besteht aus den Teilgrundstücken **Wandsbeker Zollstraße 137** (Flurstück 3327), **Wandsbeker Zollstraße 139** (Flurstück 449), **Wandsbeker Zollstraße 141-143** (Flurstück 3326) und **Holzmühlentstieg 13 a-c** (Flurstück 3325). Die altlastverdächtige Fläche wurde seit Ende des 19.

Jahrhunderts bis Anfang Ende der 1980er-Jahre gewerblich-industriell genutzt (u. a. Lederfabrik / Gerberei, Lackfabrik, Herstellung von Arzneimitteln, Reifenfabrik in der Vor- und Nachkriegszeit, in der Nachkriegszeit Kfz- Werkstatt mit Lagerung von Schrott und Autowracks). Der Gebäudebestand wurde im 2. Weltkrieg zum Teil schwer bzw. total zerstört. Ende der 1930er-Jahre wurde eine Mäanderschleife der Wandse, die im Norden die altlastverdächtige Fläche berührte, begradigt und verfüllt. Der Untergrundaufbau besteht aus einer bis zu ca. 4 m mächtigen Auffüllung, die aus Sanden mit unterschiedlichen Gehalten an Ziegelresten, Schlacken, Keramik, Glas- und Bauschuttresten besteht. Darunter folgen bis in Tiefen von über 8 m Fein- und Mittelsande (Schmelzwassersande), in die teilweise Beckenschluffe und Torflinsen eingeschaltet sind. Unter den Schmelzwassersanden folgen Geschiebemergel und -lehm. Die Schmelzwassersande bilden den 1. Grundwasserleiter. Nach heutigen Erkenntnissen ist die lokale Grundwasserfließrichtung nach Nordwesten gerichtet. Im Rahmen der Neubebauung eines Bürogebäudes mit Tiefgarage (1991-1993) auf dem Teilgrundstück **Wandsbeker Zollstraße 141-143** wurden Untergrunduntersuchungen (Boden / Grundwasser) durchgeführt. Hierbei wurden Schwermetall und MKW-Belastungen im Boden festgestellt, die im Rahmen der Baumaßnahmen ausgekoffert und entsorgt wurden.

Im Rahmen einer Baumaßnahme (1992) auf dem Teilgrundstück **Holzmühlenstieg 13** (außerhalb des Änderungsbereichs) wurde ca. 33 m<sup>3</sup> Boden, der mit Schwermetallen und MKW belastet war, ausgehoben und entsorgt. Im Jahr 2005 wurden im Bereich der Gesamtfläche Grundwasseruntersuchungen durchgeführt: Hierbei wurden keine handlungsrelevanten Schadstoffbelastungen festgestellt.

- Bei der Fläche Nr. 7038-188/00 handelt es sich um ein ehemaliges Tankstellengrundstück. Es wird vermutet, dass die Tanks sich noch im Untergrund befinden. Ein Handlungsbedarf besteht derzeit nicht.

### **3.4 Angaben zum Bestand**

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

Das Plangebiet liegt im Bezirk Wandsbek im Stadtteil Wandsbek (Ortsteilnummer 508) und befindet sich östlich der Holzmühlenstraße und nordwestlich der Wandsbeker Zollstraße, Ahrensburger Straße. Die Grenzen des Plangebiets und des Änderungsbereiches sind der Anlage zur Verordnung dieses Bebauungsplans zu entnehmen.

#### **3.4.2 Gegenwärtige Nutzung**

Der Änderungsbereich war zum Zeitpunkt der Bestandskartierung am 14.09.2006 nahezu vollständig mit gewerblichen Gebäuden bebaut. Auf den Flurstücken 461, 3071, 3005, 3004, 3327, 3284 sowie 3286 sind Einzelhandelsnutzungen kartiert worden.

Von den insgesamt acht vorgefundenen Einzelhandelsnutzungen handeln zwei Betriebe mit Sortimenten aus dem Bereich Backwaren (Flurstück 3005) und Bürobedarf (Flurstück 3004). Diese konzentrieren sich im Eckbereich Wandsbeker Zollstraße / Holzmühlenstraße.

Weitere sechs Betriebe handeln mit Sortimenten, fast ausschließlich aus dem Bereich Kfz- oder Kfz-Teile. Kfz-Handel wird auf den Flurstücken 461, 3284 und 3286 ausgeübt. Kfz-Reifen werden auf dem Flurstück 3327 verkauft. Auf dem Flurstück 3071 befindet sich ein Betrieb, der mit Berufsbekleidung handelt. Eine Tankstelle und Autowaschanlage wurden auf dem Flurstück 3809 kartiert.

Neben wenigen Wohnnutzungen sind im Änderungsbereich weitere Gewerbebetriebe vorhanden, die Tätigkeiten wie Produktion, Handwerk oder Dienstleistungen ausüben. Dabei handelt es sich beispielsweise um einen Malereibetrieb (Flurstück 449), eine Schlosserei (Flurstück 2999), einen Betrieb für Kfz-Polituren (Flurstück 3809) und ein Zentrum für Physiotherapie (Flurstück 2999). Weitere Dienstleister wie z. B. Ärzte, Vermögensberater oder Steuerberater befinden sich auf den Flurstücken 3326 und 2999. Ein Schnellrestaurant befindet sich auf dem Flurstück 3283. Ein weiteres kleines Restaurant und eine Spielhalle liegen neben dem bereits genannten Kfz-Handel auf dem Flurstück 3286.

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

Innerhalb des Änderungsbereichs verläuft entlang der Wandsbeker Zollstraße ein 110kV-Hochspannungskabel.

## **4 Umweltprüfung**

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

## **5 Planinhalt und Abwägung**

Mit der Änderung des Bebauungsplans Wandsbek 42 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, weil § 2 Nummer 1 des Gesetzes über den Bebauungsplan aus heutiger Sicht keinen ausreichenden Schutz des bestehenden Gewerbegebietes gegen eindringenden Einzelhandel und der angrenzenden Zentren darstellt.

Die Nutzungsstruktur zeigt, dass ein Ansiedlungsdruck durch Einzelhandelsbetriebe vorhanden und eine Änderung des Planrechts daher notwendig ist. Daher wird § 2 Nummer 1 des Gesetzes wie folgt ersetzt:

- „1. *Im Gewerbegebiet 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 das Gewerbegebiet wird aus § 2 Nummer 1 des Gesetzes von 1975 nicht übernommen, dass Verbrauchermärkte unzulässig sind. Die vorhandene Festsetzung wird ersetzt, da der Begriff „Verbrauchermärkte“ zur Steuerung des Einzelhandels nach heutiger Auffassung nicht ausreichend ist. Die planerische Konzeption, die Ansiedlung beispielweise von Handwerksbetrieben und von produzierenden Großbetrieben, ist hier stadträumlich und funktional weiterhin sinnvoll.

Durch die Festsetzung „Im Gewerbegebiet 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 vorhandenen Einzelhandelsnutzungen im Änderungsbereich stehen in direkter Konkurrenz zum Bezirkszentrum Wandsbek. Der zentral im BID-Bereich liegende Wandsbeker Marktplatz wurde 2004 aufwändig mit umfangreichen öffentlichen Mitteln aufgewertet. Demgegenüber weist der öffentliche Raum entlang der Schloßstraße und der Wandsbeker Marktstraße erhebliche gestalterische Mängel auf, die über ein Handlungs- und Maßnahmenkonzept des BID (siehe Kaptitel 3.3.4) beseitigt werden sollen. Ziel ist es u. a. diesen Bereich als attraktiven Einkaufsstandort mit umfangreichem Sortiment entsprechend dem Hamburger Zentrenkonzept als Bezirkszentrum (B1-Zentrum) zu profilieren. Da die Umsetzung der Planung von der Bereitschaft privater Grundeigentümer abhängt, Finanzmittel im erheblichen Umfang einzusetzen, ist ein Mindestmaß an Investitionssicherheit erforderlich.

Die als Gewerbegebiet ausgewiesenen Flächen des Bebauungsplans Wandsbek 42 befinden sich nicht innerhalb des Abgrenzungsbereiches des Zentrums Wandsbek. Durch die gewerbliche Nutzung und die heterogene Struktur im Umfeld im Änderungsbereich, ist ein stadträumlicher oder auch funktionaler Zusammenhang zum Zentrum Wandsbek nicht erkennbar und auch planerisch nicht gewünscht. Um ein weiteres „Ausfransen“ des Zentrums Wandsbek und eine Schwächung der Zentralitätswirkung des Zentrums zu vermeiden, gilt es, die Einzelhandelsnutzungen zu konzentrieren und nicht weiter in die Gewerbeflächen des Bebauungsplans Wandsbek 42 eindringen zu lassen.

Im Änderungsbereich und im Umfeld des Änderungsbereichs ist die Versorgung der ortsansässigen Bevölkerung mit Gütern des täglichen und aperiodischen Bedarfs durch das Bezirkszentrum Wandsbek (B1-Zentrum) und das nächstgelegene lokale Zentrum (D-Zentrum) am Friedrich-Ebert-Damm in einer Entfernung von ca. 900 m gesichert. Durch das Angebot der benachbarten Zentren wäre die Versorgung auch ohne die im Änderungsbereich bestehenden Einzelhandelsbetriebe gesichert, die mit dieser Festsetzung Bestandsschutz genießen.

Durch den Ansiedlungsausschluss von Einzelhandelsbetrieben wird 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 Güter“, wäre eine

städtebauliche Fehlentwicklung durch Umstrukturierung und Weiterentwicklung des Änderungsgebietes in Richtung eines Einzelhandelsstandortes unaufhaltsam. Daher ist für die planungsrechtliche Beurteilung jeweils eine Einzelfallprüfung des Ausnahmegegenstandes erforderlich.

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 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. 1,8 ha. Es resultieren aus der Planänderung keine Veränderungen der Flächengrößen von Gewerbeflächen oder der angrenzenden Verkehrsflächen.