Archiv

Freie und Noncestrdi Namburg Baubshörde Landesplanungsamt 2 Hamburg 36, Sladthausbrücke 8

Begründung

zum Bebauungsplan Bramfeld 48 Eigentum der Plankammer

V. 21,1,80

1. Verfahrensablauf

Grundlage des Bebauungsplans ist das Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung vom 18. August 1976 mit den Änderungen vom 3. Dezember 1976 und 6. Juli 1979 (Bundesgesetzblatt I 1976 Seiten 2257 und 3281, 1979 Seite 949). Die öffentliche Auslegung des Plans hat nach den Bekanntmachungen vom 21. März 1977 und 20. März 1978 (Amtlicher Anzeiger 1977 Seite 442, 1978 Seite 517) stattgefunden.

Mit der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange ist vor Inkrafttreten der Neufassung des Bundesbaugesetzes begonnen worden. Deshalb fanden die Vorschriften über die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 Absatz 1 Satz 2 BBauG) und die Grundsätze für soziale Maßnahmen (§ 13a Absatz 1 BBauG) keine Anwendung. Für die Grundsätze der Bauleitplanung (§ 1 BBauG), die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung (§ 2a BBauG) und den Inhalt des Bebauungsplans (§ 9 BBauG) waren die Vorschriften des Bundesbaugesetzes in der bis zum 31. Dezember 1976 geltenden Fassung anzuwenden.

2. Inhalt des Flächennutzungsplans

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 21. Dezember 1973 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 542) stellt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Wohnbauflächen dar. Die Bramfelder Chaussee ist als Hauptverkehrsstraße hervorgehoben.

3. Anlaß der Planung

Der Bebauungsplan wurde aufgestellt, um abweichend vom Bebauungsplan Bramfeld 5 vom 26. Juni 1964 eine nicht mehr für den Gemeinbedarf benötigte Fläche (Flurstück 4702) als reines Wohngebiet festzusetzen und das Maß der Nutzung zu bestimmen. Es war seinerzeit beabsichtigt, hier eine Volksschule für das Gebiet etwa zwischen Bramfelder Chaussee, Haldesdorfer Straße, Wandsbeker Straße und U-Bahn zu errichten. Die Bevölkerungsstruktur hat sich in den letzten zehn Jahren jedoch so verändert, daß diese Schule entbehrlich ist. Außerdem werden die für die Erschließung des neuen Wohngebiets erforderlichen Verkehrsflächen festgesetzt.

4. Angaben zum Bestand

Am nördlichen Teil der Bramfelder Chaussee befinden sich mehrere dreigeschossige Wohnhauszeilen, teilweise mit erdgeschossiger Ladennutzung. Das südlich anschließende Gebiet ist bis zu dreigeschossig bebaut und wird gemischt genutzt. Die hier neben den Wohnungen vorhandenen Läden und sonstigen gewerblichen Nutzungen dienen der Versorgung der Bevölkerung in den umliegenden Wohngebieten. Das unbebaute Flurstück 4702 wird zum Teil gärtnerisch genutzt. Die angrenzenden Flurstücke bis zur Straße Am Bramfelder Zoll sind überwiegend mit zwei- bis viergeschossigen Wohnhäusern bebaut. Am Harmsweg und am Hülsdornweg befinden sich zwei kleinere Gewerbebetriebe und ein Laden. Die Bebauung im östlichen Planbereich besteht aus eingeschossigen Einzelhäusern.

. Planinhalt

Für das neu als reines Wohngebiet vorgesehene Flurstück 4702 wird eine Wohnanlage mit drei- und viergeschossigen Zeilen ausgewiesen. Diese Bebauung bildet zu den unmittelbar angrenzenden zwei- und dreigeschossig bebauten Wohngebieten eine maßstäbliche Ergänzung. Deshalb konnte auch der während der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Anregung, entlang der U-Bahn statt einer dreigeschossigen eine viergeschossige Bebauung zuzulassen, nicht gefolgt werden.

Auch würde wegen möglicher Beeinträchtigungen durch den Betrieb der U-Bahn eine höhere Bebauung zu Minderungen in der Wohnqualität führen. Vertretbar war es dagegen, auf Grund einer weiteren Anregung die Gebäudetiefen für alle geplanten Wohnhauszeilen von 12 auf 13 Meter zu erhöhen, um dadurch einen größeren Spielraum bei der Gestaltung der Gebäude zu erhalten.

Am nördlichen Teil der verkehrsreichen Bramfelder Chaussee sowie am Harmsweg und am Hülsdornweg ist allgemeines Wohngebiet und im östlichen Teil des Plangebiets reines Wohngebiet festgesetzt. Das entspricht im wesentlichen dem Gebäudebestand. Auf Grund von Einwendungen wurde die Planung für die Flurstücke 2339 und 2340 am Harmsweg so geändert, daß das Flurstück 2340 ohne die bisher erforderliche Einbeziehung des bebauten Flurstücks 2339 bebaut werden kann. Hiergegen vorgebrachte Bedenken konnten nicht berücksichtigt werden, weil die jetzt vorgesehene städtebauliche Lösung den Nachbarn nicht beeinträchtigen wird, jedoch im Gegensatz zur bisherigen Planung leichter zu realisieren ist.

Das gemischt genutzte Gebiet an der Bramfelder Chaussee wurde ebenso wie im Bebauungsplan Bramfeld 5 als Gewerbegebiet festgesetzt. Entlang der Straße darf dreigeschossig und im rückwärtigen Teil der Grundstücke eingeschossig gebaut werden. Diese Nutzung nimmt in der Höhenabstufung Bezug auf das angrenzende Wohngebiet. Um Beeinträchtigungen des angrenzenden reinen Wohngebiets soweit wie möglich zu vermeiden, wird die Art der zulässigen Betriebe im Gewerbegebiet eingeschränkt (vgl. § 2 Nummer 1). Wohnungen sind hier nur noch ausnahmsweise für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zulässig. Dem von mehreren Einwendern während der öffentlichen Auslegung vorgetragenen Wunsch, das Gewerbegebiet in das Flurstück 4702 hinein zu erweitern, konnte nicht entsprochen werden, weil eine solche Erweiterung aus

städtebaulichen Gründen nicht erforderlich und wegen der Eigentumsverhältnisse auch nicht zu verwirklichen ist. Die eingeschossige Bebauung im Gewerbegebiet weiter von der Grenze des Flurstücks 4702 abzurücken, war nicht erforderlich, weil der im Bebauungsplan festgelegte Abstand der Gebäude untereinander ausreichend ist und außerdem durch ein Anpflanzungsgebot für dichtwachsende Bäume und Sträucher eine zusätzliche Abschirmung erreicht werden soll.

Dieses Anpflanzungsgebot auf den Flurstücken 4702, 4703, 4697 und 4698 dient außerdem dazu, die Wohngebiete gegenüber der U-Bahn abzuschirmen. Es wurde auf Grund einer Einwendung im Bereich des Flurstücks 4698 so verändert, daß Garagen, die entlang der U-Bahn neu gebaut wurden, in die Abschirmung mit einbezogen werden.

Zur Erschließung der neuen Wohnanlage ist eine Stichstraße in einer Breite von 9 Metern mit Wendeplatz und Parkstreifen vorgesehen. Dieses Profil beinhaltet eine 5,5 Meter breite Fahrbahn mit beidseitigen Gehwegen. Die Parkstreifen sollen zur Auflockerung des Straßenbildes in angemessenen Abständen durch Baumpflanzungen unterbrochen werden. Vom Wendeplatz aus ist eine Fußwegverbindung an den Bahndamm heran und dann nach Westen zur Bramfelder Chaussee geplant. Diese Fläche soll gleichzeitig auch das Regenwassersiel aufnehmen. Die Wegeverbindung ist im Hinblick auf Bedenken und Anregungen betroffener Grundeigentümer in ihrer Breite erheblich verringert worden. Auf den nunmehr 4 Meter breit geplanten Weg kann jedoch nicht vollständig verzichtet werden, weil er zur Erschließung des Neubaugebiets notwendig ist und eine andere zweckmäßige Führung wesentlich stärkere Eingriffe in bebaute Grundstücke erfordert hätte. Diese Fußwegverbindung muß zum Zwecke der Sielunterhaltung und -wartung vom Wendeplatz der Stichstraße aus bis an den Bahndamm heran und weiter nach Westen bis zum Auslaufbauwerk des Regenwassersieles an

der Seebek für Sielbetriebsfahrzeuge mit einem Gesamtgewicht bis zu 150 kN befahrbar sein. Auch dem Vorschlag, das Neubaugebiet durch eine Straße zu erschließen, die entlang der U-Bahn zum Wichelkamp geführt wird, konnte aus städtebaulichen und finanziellen Gründen nicht gefolgt werden.

Unter Berücksichtigung vorgebrachter Bedenken wird das Schmutzwassersiel für die Neubebauung – durch topografische Gegebenheiten bedingt – über das Flurstück 2336 zur Bramfelder
Chaussee hin geführt. Zur Sicherung dieser Sielleitung wird
ein Leitungsrecht zugunsten der Freien und Hansestadt Hamburg festgesetzt (vgl. § 2 Nummer 3). Die Trasse des Schmutzwassersiels muß im Bereich des Flurstücks 4702 vom Wendeplatz
der Stichstraße aus durch Sielbetriebsfahrzeuge mit einem
Gesamtgewicht bis zu 150 kN befahren werden können.

Die Verbreiterung der Bramfelder Chaussee im Bereich des Gewerbegebiets ist bereits im Bebauungsplan Bramfeld 5 enthalten. Die neuen Straßenflächen werden für eine Anliegerfahrbahn benötigt. Die Bramfelder Chaussee gehört zu den hoch belasteten Hamburger Straßen. Ein sicherer und bedarfsgerechter Verkehrsablauf kann deshalb nur gewährleistet werden, wenn die durchgehenden Fahrstreifen soweit wie möglich dem fließenden Verkehr zur Verfügung stehen und der Erschließungsverkehr intensiv genutzter Grundstücke sowie der ruhende Verkehr auf gesonderten Verkehrsflächen abgewickelt werden können. Aus diesem Grunde sowie wegen der Lage des Gewerbegebiets unmittelbar im Einmündungsbereich der Fabriciusstraße - einer ebenfalls stark belasteten Hauptverkehrsstraße - ist im Bereich des Gewerbegebiets eine Anliegerfahrbahn erforderlich. Damit soll verhindert werden, daß die zahlreichen Park- und Liefervorgänge die Verkehrsabwicklung im Knotenbereich behindern und die Verkehrssicherheit beeinträchtigen. Eine rückwärtige Erschließung des Gewerbegebiets, die von einigen

Grundeigentümern vorgeschlagen wurde, ist nicht möglich. Eine solche Erschließung, etwa durch Verlängerung der Stichstraße auf dem Flurstück 4702, ist nicht vertretbar, weil dann gewerblicher Fahrzeugverkehr auf Umwegen durch Wohngebiete geführt werden müßte. Der vom Plangebiet berührte Teil der Bramfelder Chaussee ist vierspurig ausgebaut. Außer der Herstellung der Anliegerfahrbahn sind keine weiteren Aus- oder Umbauten vorgesehen. Durch die Anliegerfahrbahn dürften sich weder das Verkehrsaufkommen noch der Lärmpegel erhöhen. Verminderungen der durch den Straßenverkehr erwachsenden Immissionen lassen sich im wesentlichen nur durch bauliche Vorkehrungen an den Gebäuden erreichen.

Auf die im Bebauungsplan Bramfeld 5 vorgesehene Grünverbindung entlang der U-Bahn kann verzichtet werden, nachdem südlich der Bahn eine Wegeverbindung hergestellt wurde. Der bisher als Grünfläche festgesetzte Geländestreifen wird ebenfalls überwiegend in das Bauland einbezogen. Lediglich im Westen wird eine Teilfläche für die Fußwegverbindung benötigt.

Aufhebung bestehender Pläne

Der bisher geltende Bebauungsplan Bramfeld 5 vom 26. Juni 1964 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 140) wird aufgehoben.

Flächen- und Kostenangaben

Das Plangebiet ist etwa 121 250 m 2 groß. Hiervon werden für Straßen etwa 20 050 m 2 (davon neu etwa 3 960 m 2) und für Wasserflächen etwa 400 m 2 benötigt.

Bei der Verwirklichung des Plans müssen die neu für öffentliche Zwecke - Straßen - benötigten Flächen noch teilweise durch die Freie und Hansestadt Hamburg erworben werden; sie sind zum Teil bebaut. Beseitigt werden müssen sechs Gebäude und zwei Nebengebäude. Betroffen sind etwa 25 Wohnungen und mehrere Läden und Handwerksbetriebe.

Weitere Kosten werden durch den Straßenbau entstehen.

8. Maßnahmen zur Verwirklichung

Enteignungen können nach den Vorschriften des Fünften Teils des Bundesbaugesetzes durchgeführt werden, sofern die gesetzlichen Voraussetzungen vorliegen.

·

Begründung zur Änderung des Bebauungsplans Bramfeld 48

1	Grundlag	ge und Verfahrensablauf	2
2	Anlass u	nd 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 An	dere rechtlich beachtliche Tatbestände	4
	3.2.1	Bestehende Bebauungspläne	4
	3.2.2	Baumschutz	5
	3.2.3	Kampfmittelverdachtsflächen	5
	3.3 An	dere 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	3.2.1 Gewerbeentwicklung	6
	3.3	3.2.2 Einzelhandelsentwicklung	7
	3.3.3	Leitlinien für den Einzelhandel im Rahmen der Hamburger	
		Stadtentwicklungspolitik	
	3.3.4	Ortskerngutachten Bramfeld	8
	3.4 An	gaben zum Bestand	9
	3.4.1	Lage des Plangebietes	9
	3.4.2	Gegenwärtige Nutzung	9
	3.4.3	Ver- und Entsorgung	9
4	Umweltprüfung		9
5	Planinhalt und Abwägung		9
6	Beeinträchtigung von Natur und Landschaft		12
7	Flächenangaben		12

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 (BGBI. I S. 3018, 3081).

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss W 9/07 vom 17.09.2007 (Amtlicher Anzeiger Seite 2202) 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 13. Juni 2008 im Amtlichen Anzeiger Nr. 46, S. 1204 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 Bramfeld 48" hervorgeht.

2 Anlass und Ziele der Planung

Mit der Änderung des Bebauungsplans Bramfeld 48 werden neue Regelungen zur Einzelhandelsentwicklung in den Gewerbegebieten getroffen, damit die als Gewerbegebiet ausgewiesenen Flächen für das produzierende Gewerbe beziehungsweise für gewerbegebietstypische Nutzungen verfügbar bleiben und die in der Umgebung liegenden Zentren in ihrem Bestand und in ihrer Entwicklung gesichert werden.

Anlass für die Änderung ist das in den letzten Jahren zunehmende Eindringen von Einzelhandelsnutzungen in Gewerbegebiete. Auf Grund veränderter Standortkriterien gewinnen insbesondere nicht zentrenintegrierte, verkehrsorientierte Lagen an Bedeutung. Bevorzugt in Gewerbegebieten ist infolgedessen ein Verdrängungsprozess von gewerblichen Nutzungen durch Einzelhandelsnutzungen insbesondere durch Lebensmitteldiscounter festzustellen.

Diese Entwicklung führt zum sukzessiven Verlust der knappen gewerblichen Bauflächen in innerstädtischen Lagen Hamburgs und zu einer Verschiebung des Bodenpreisgefüges. Da die Bodenpreise für Gewerbegebiete um etwa 50 % unter den Preisen für Wohnbauflächen und teilweise um 70 % bis 90 % unter denen für Kerngebiete, aber auch um 50 % bis 70 % unter denen für Sondergebiete für Läden liegen, sind Gewerbegebiete für den Einzelhandel hoch attraktiv, zumal zunehmend selbst auf kurzer Entfernung mit Kraftfahrzeugen eingekauft wird und in Gewerbegebieten regelmäßig ausreichend Stellplätze angeboten bzw. tatsächlich gebaut werden dürfen.

Wegen der höheren Flächenproduktivität des Einzelhandels erhöhen sich bei einem entsprechenden Wettbewerb tendenziell die Bodenpreise in Gewerbegebieten. Dadurch verschlechtern sich die Ansiedlungschancen für produzierendes Gewerbe, Handwerksbetriebe und andere Gewerbebetriebe. Auch mit Blick auf das Zentrenkonzept der Freien und Hansestadt Hamburg und die Zielstellung der Funktionssicherung und Weiterentwicklung der Zentren und Stadtteilzentren ist die Fremdnutzung der Gewerbeflächen durch Einzelhandelsbetriebe problematisch. Hier sind vor allem die Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten, zu denen auch die Lebensmittelmärkte und Discounter gehören, aber auch Ansiedlungsvorhaben wie z. B. Bau- und Möbelmärkte von Bedeutung, die insbesondere durch die sogenannten Nebensortimente den gewachsenen Zentren Kaufkraft entziehen.

Durch integrierte städtebauliche Rahmenkonzepte zur Stärkung und Attraktivitätssteigerung des Bezirkszentrums Wandsbek Markt und der Bezirksentlastungszentren Rahlstedt, Bramfeld und Volksdorf bemühen sich Politik, Verwaltung und die lokale Wirtschaft intensiv um die Stärkung dieser gewachsenen Zentren und dabei auch um die städtebauliche Integration neuer Einzelhandelsstrukturen in bestehende zentrale Lagen.

Diesem Bemühen um vergleichsweise komplexe Handlungsstrategien in den gewachsenen Zentren laufen die Umwandlungsprozesse von Gewerbeflächen in Einzelhandelsstandorte in verkehrsgünstigen, peripheren Lagen zuwider, schwächen damit die Funktionsfähigkeit der Zentren weiter und induzieren durch ihre Ausrichtung auf den Pkw-Kunden zusätzliche Verkehrsbelastungen. (Zu dem Mobilitätsverhalten und dem Wettbewerbselement der Erreichbarkeit auch für PKW-Kunden, vergleiche Behörde für Bau- und Verkehr, Landesplanungsamt, Leitlinien für den Einzelhandel im Rahmen der Hamburger Stadtentwicklungspolitik, 15.02.1996).

Eine Untersuchung von über 40 Bebauungsplänen im Bezirk Wandsbek mit einer Gesamtgewerbefläche von ca. 106 ha zeigt, dass ca. 30 % der Gewerbeflächen derzeit durch Einzelhandel und davon ca. 12 % durch zentrenrelevanten Einzelhandel genutzt werden. In einem Pilotprojekt des Bezirksamtes Wandsbek und der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt sind Planungsstrategien gegen diese Entwicklung erarbeitet worden. Ergebnis ist, die Nutzung des Einzelhandels in Gewerbegebieten in parallelen Bebauungsplanänderungsverfahren für die Gebiete neu zu regeln und das vorhandene Planungsrecht durch eine Umstellung auf die aktuelle Baunutzungsverordnung (BauNVO) zu aktualisieren.

Zusammenfassend werden mit dieser Planänderung folgende Ziele verfolgt:

- Sicherung der Gewerbegebiete für Gewerbebetriebe, die auf diese Festsetzung angewiesen sind (insbesondere Produktion und Handwerk) und
- Sicherung des Zentrenkonzeptes.

Der Regelungsinhalt im Rahmen des Bebauungsplanänderungsverfahrens Bramfeld 48 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 Plan- änderung 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 Wohnbaufläche dar.

3.1.2 Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutzprogramm

Das Landschaftsprogramm der Freien und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 stellt den Änderungsbereich als Milieu "Verdichteter Stadtraum" dar. Entlang der Bramfelder Chaussee ist ein "Entwicklungsbereich Naturhaushalt" gekennzeichnet. Am südlichen Rand des Änderungsgebiets sind Flächen zur Entwicklung des Landschaftsbilds sowie der Verlauf einer Landschaftsachse dargestellt.

Das Arten- und Biotopschutzprogramm als Teil des Landschaftsprogramms stellt für den Änderungsbereich den Biotopentwicklungsraum "Geschlossene und sonstige Bebauung mit sehr geringem Grünanteil (13a)" dar.

3.2 Andere rechtlich beachtliche Tatbestände

3.2.1 Bestehende Bebauungspläne

Der Bebauungsplan Bramfeld 48 setzt in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung vom 1. Oktober 1977 im Änderungsbereich ein Gewerbegebiet mit einer maximal dreigeschossigen Bebauung in geschlossener Bauweise fest. Im rückwärtigen Bereich ist zwingend ein Vollgeschoss festgesetzt. Die Baufelder sind über Baugrenzen definiert.

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

"1. Im Gewerbegebiet sind Betriebe mit erheblichem Zu- und Abfahrtsverkehr, insbesondere Tankstellen, Fuhrunternehmen, 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 (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.

3.3 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 verbleiben-

den, 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.

Die Abgrenzung des Stadtteilzentrums Bramfeld (C-Zentrum) wird in dem vorliegenden Steckbrief beschrieben als straßenbegleitend entlang der Hauptverkehrsachse Bramfelder Chaussee (Begrenzung Anderheitsallee im Norden und rund 100 m über die Steilshooper Allee im Süden) mit einem Schwerpunkt zwischen dem Bramfelder Dorfplatz und der Herthastraße.

Im Zentrum sind neben einem Warenhaus (rund 6.400 m² Verkaufsfläche) und einem ehemaligem Baumarkt (rund 3.200 m² Verkaufsfläche, zurzeit Leerstand) verschiedene einzelhandelsnahe Dienstleistungs- und Gastronomieangebote und ein Wochenmarkt in der Herthastraße vorhanden. Insgesamt weist der als Zentrum definierte Bereich eine Verkaufsfläche ca. 20.000 m² auf.

Das nächstgelegene Zentrum, ein lokales Zentrum (D-Zentrum), befindet sich unmittelbar gegenüber dem Plangebiet an der Einmündung Fabriciusstraße. Übergeordnete Zentren in der Umgebung neben dem Stadtteilzentrum Bramfeld (C-Zentrum) sind Farmsen (B2-Zentrum, rund 4 km südöstlich), "Fuhlsbüttler Straße" (B1-Zentrum, rund 4 km südwestlich) und Poppenbüttel (AEZ) (B2-Zentrum, rund 5,5 km nördlich). Die Hamburger City (A-Zentrum) ist ca. 8 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 Industrieund 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 (HmbGVBI. 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 Ortskerngutachten Bramfeld

Das Zentrum Bramfeld hat sich traditionell entlang der Bramfelder Chaussee und rund um den Marktplatz an der Herthastraße entwickelt. Da die ursprünglichen Qualitäten des Zentrums unter anderem durch den anwachsenden Durchgangsverkehr in den letzten Jahren zu einer Zerschneidung des Kerns führten, hat der Planungsausschuss der Bezirksversammlung Wandsbek im Oktober 2000 die Erarbeitung einer städtebaulichen Rahmenplanung beauftragt.

Mit dem "Städtebaulichen Rahmenplan Ortskern Bramfeld" ist ein Zielkonzept zur Entwicklung des Ortskerns vorgelegt worden, in dem zusammenfassend folgende Handlungsfelder benannt werden:

Bramfeld Mitte

- Attraktivere und dichtere Bebauung
- Bau einer Dorfpassage
- Nutzungsmischung mit Einkauf, Arbeit, Wohnen und Freizeit
- Umgestaltung Dorfplatz & Herthastraße

Treffpunkt Markplatz

- Umgestaltung des Platzes zum Stadtteiltreffpunkt
- Neue öffentliche Randnutzung (Stadtteilhaus, Dach)
- Wochenmarkt

Lebensader Chaussee

- Bauliche Verdichtung und Konzentration der Einkaufsmöglichkeiten an den Knoten und im Kernbereich
- Gestaltung als Stadtstraße mit Bäumen, attraktiven Geh- und Radwegen,
 Parkplätzen und zusätzlichen Querungen
- Sicherung von Gewerbe und Wohnen.

Der Kernbereich zwischen Bramfelder Chaussee, Dorfplatz und Marktplatz soll zur lebendigen Mitte Bramfelds und dazu dichter und attraktiver bebaut werden. Vielfältige Einkaufsmöglichkeiten in teilweise neuen Gebäuden sollen ein unverwechselbares Image schaffen.

3.4 Angaben zum Bestand

3.4.1 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Bezirk Wandsbek im Stadtteil Bramfeld (Ortsteilnummer 515). Die als Gewerbegebiet festgesetzte Fläche befindet sich östlich der Bramfelder Chaussee gegenüber der Einmündung Fabriciusstraße. 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 21.09.2006 vollständig bebaut und weist eine relativ kleinteilige Bebauungsstruktur auf. Auf den Flurstücken 2332, 2330, 2328 sowie 2325 sind Einzelhandelsnutzungen kartiert worden.

Der auf dem Flurstück 2325 befindliche Betrieb handelt mit Lebensmitteln (Getränkelieferservice). Auf dem Flurstück 2328 befindet sich eine Apotheke. Drei weitere Betriebe handeln mit Kraftfahrzeugen bzw. Kfz-Teilen. Die Betriebe auf den Flurstücken 2332 und 2330 handeln mit Kfz-Teilen. Ein weiterer Gewerbebetrieb (ebenfalls Flurstück 2330) repariert und verkauft Motorräder.

Neben Wohnnutzungen in den Obergeschossen sind im Änderungsgebiet weitere Gewerbebetriebe vorhanden, die Tätigkeiten wie Produktion (Flurstück 2334, Filmproduktion), Handwerk oder Dienstleistungen (Frisör, Flurstück 2331 und Imbiss, Flurstück 2333) ausüben.

3.4.3 Ver- und Entsorgung

Innerhalb des Änderungsbereichs verläuft entlang der Bramfelder Chaussee 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 Änderungsgebiet zu erwarten ist. Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird von einer Umweltprüfung abgesehen.

5 Planinhalt und Abwägung

Mit der Änderung des Bebauungsplans Bramfeld 48 soll insbesondere die bisher im Gewerbegebiet zulässige Einzelhandelsnutzung ausgeschlossen werden, da § 2 Nummer 1 des Gesetzes über den Bebauungsplan aus heutiger Sicht keinen ausreichenden Schutz der

bestehenden Gewerbegebiete gegen eindringenden Einzelhandel und der angrenzenden Zentren darstellt.

So haben sich auf den Flurstücken 2328 und 2325 an der Bramfelder Chaussee Betriebe angesiedelt, die mit Lebensmitteln und Arzneimitteln handeln. Die auf den Flurstücken 2330 und 2332 vorhandenen Betriebe handeln mit Kfz bzw. Kfz-Teilen. Aufgrund der bereits vorhandenen Einzelhandelsnutzungen wird deutlich, dass diese Flächen für verschiedene Einzelhandelsbetriebe attraktiv sind und ein Ansiedlungsdruck vorhanden ist. Dem soll durch die Planänderung entgegengewirkt werden.

Unter Berücksichtigung der bestehenden Nutzungen (siehe 3.4.2) werden daher § 2 Nummer 1 des Gesetzes folgende Sätze angefügt:

"Einzelhandelsbetriebe mit Ausnahme von Versandhandelsbetrieben sind unzulässig.

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

Ausgenommen hiervon sind die schraffiert dargestellten Bereiche der Flurstücke 2325 und 2328 der Gemarkung Bramfeld.

Maßgebend ist die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBI. I S. 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBI. 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 Stadteilzentren – 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.

Der Stadtteil Bramfeld verfügt neben dem Stadtteilzentrum Bramfeld (C-Zentrum) über weitere sogenannte lokale Zentren (D-Zentren), die der Nahversorgung dienen. An der Einmündung Fabriciusstraße in unmittelbarer Nähe zum Änderungsbereich befindet sich das nächstgelegene Nahversorgungszentrum. Auf Grund der stadträumlichen Zäsuren durch gewerbliche Großstrukturen an der Bramfelder Chaussee und die dadurch bedingte stadträumlich-funktionale Distanz zum Stadtteilzentrum Bramfeld, können hier die vorhandenen Einzelhandelsnutzungen zur Nahversorgung akzeptiert werden. Daher werden die in der Anlage schraffiert dargestellten Flurstücke 2328 und 2325 der Gemarkung Bramfeld vom Einzelhandelsausschluss ausgenommen, so dass für diese Nahversorgungseinrichtungen, die bereits im Fachplan "Zentrale Standorte nach FNP und Bestand der Nahversorgungszentren" als D-Zentrum dokumentiert sind, weiterhin planungsrechtlich zulässig bleiben. Durch die Umstellung auf die aktuelle BauNVO findet auch für die schraffiert dargestellten Flächen § 11 BauNVO Anwendung. Weitere bereits vorhandene Einzelhandelsnutzungen genießen Bestandsschutz.

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

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

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

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

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.

Die bisher geltende Baunutzungsverordnung aus dem Jahre 1977 wird auf die BauNVO in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBI. I S. 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBI. 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. 0,62 ha. Es resultieren aus der Planänderung keine Veränderungen der Flächengrößen von Gewerbeflächen oder der angrenzenden Verkehrsflächen.