

Begründung

zum Bebauungsplan Bramfeld 39

Archiv

19. Mai 1982

1. Verfahrensablauf

Grundlage des Bebauungsplans ist das Bundesbaugesetz in der Fassung vom 18. August 1976 mit den Änderungen vom 3. Dezember 1976 und 6. Juli 1979 (Bundesgesetzblatt I 1976 Seiten 2257, 3281 und 3617, 1979 Seite 949). Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluß Nr. W 2/78 vom 12. April 1978 (Amtlicher Anzeiger Seite 685) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Darlegung und Anhörung und die öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 3. April 1978 und 20. Juni 1978 (Amtlicher Anzeiger Seiten 645 und 1045) stattgefunden. Das Plangebiet hat ursprünglich einen größeren Bereich erfaßt. Es wurde nach der öffentlichen Auslegung um die westlich der Bramfelder Chaussee, nördlich der Flurstücke 4786, 5995 und 2631 liegenden Flächen verkleinert. Dieser Bereich wird vom Bebauungsplan Bramfeld 56 erfaßt.

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 gewerbliche Bauflächen und Wohnbauflächen dar. Die Bramfelder Chaussee ist als Hauptverkehrsstraße hervorgehoben.

3. Anlaß der Planung

Der Bebauungsplan wurde aufgestellt, um Flächenausweitungen und Nutzungserhöhungen für Gewerbegebiete und Versorgungsflächen festzusetzen sowie diese Gebiete unter Berücksichtigung von Belangen des Umweltschutzes in die umgebende Wohnbebauung einzupassen. Die Flächenausweitungen erfolgen durch Austausch zwischen den beiden Nutzungsgebieten und

• • •

durch Hinzunahme einer für den vorgesehenen Zweck nicht in Anspruch genommenen ausgewiesenen Grünfläche außerhalb des Plangebiets. Für die Wohngebiete werden weitestgehend die Ausweisungen der bestehenden Bebauungspläne übernommen. Außerdem werden mit dem Bebauungsplan Verkehrsflächen gesichert.

4. Angaben zum Bestand

Das Plangebiet weist im westlichen, nordöstlichen, östlichen und südöstlichen Randbereich Wohngebiet unterschiedlicher Entstehungszeit auf, im westlichen und östlichen Bereich in Form von mehrgeschossigen Zeilen- und Punkthäusern, im nordöstlichen und südöstlichen Bereich größtenteils als ein- bis zweigeschossige Einzelhäuser. Das Gebiet beiderseits des Moosrosenwegs auf der Westseite der Bramfelder Chaussee und der Hauptteil östlich der Bramfelder Chaussee werden überwiegend gewerblich sowie vom Betriebshof der Hamburgischen Electricitäts-Werke AG (HEW) genutzt. Das Gewerbegebiet gehört zu großen Teilen einem Versandhaus, das dort im wesentlichen mehrgeschossige Büro- und Versandgebäude sowie die sogenannte Fundgrube errichtet hat und das dort weiterhin eine Container-Verladeanlage und größere Stellplatzflächen angelegt hat. Nördlich des Hauptgeländes dieses Versandbetriebs liegt das Gelände des HEW-Betriebshofes. Dort befinden sich in überwiegend ein- und zweigeschossigen Gebäuden Lager und Werkstätten für den Fuhrpark, die Anlageninstandhaltung, die öffentliche Beleuchtung, das Zählerwesen und die Ausbildung mit den entsprechenden Büro- und Sozialeinrichtungen sowie Freilager und Stellplatzflächen. Östlich und westlich der Bramfelder Chaussee und des Moosrosenwegs gibt es mehrere Gewerbebetriebe verschiedener Branchen, Büronutzungen und einen Gartenbaubetrieb. An der Bramfelder Chaussee zwischen Rahnstraße und Maimoorweg sind einige Läden vorhanden. Am Maimoorweg östlich Maimoortwiete befinden sich einige gewerbliche und geschäftliche Nutzungen, u.a. ein Getränkegroßhandel. Im südöstlichen Teil an der Hallesdorfer Straße ist die Einzelhausbebauung z.T. gewerblich durchsetzt. ...

5. Planinhalt

Die Ausweisungen der Wohnbebauung werden aus den bestehenden Bebauungsplänen weitestgehend übernommen und als reine Wohngebiete bestimmt. Die an zwei Stellen bisher ausgewiesenen Ladennutzungen werden nunmehr als allgemeines Wohngebiet (Flurstück 4168 westlich der Bramfelder Chaussee) und Mischgebiet im Bereich Maimoorweg/Maimoortwiete festgesetzt. Während der öffentlichen Auslegung war hier eine Gewerbegebietsausweisung gefordert worden, um einen bestehenden Betrieb (Biergroßhandlung) erhalten zu können. Dieser Betrieb ist nach § 6 Absatz 2 Nummer 4 der Baunutzungsverordnung jedoch auch im Mischgebiet zulässig, insbesondere da er das Wohnen nicht wesentlich stört.

Die Ausweisung der Gewerbe- bzw. Büronutzungen am Moosrosenweg ist am Bestand orientiert.

Stellplätze für Besucher und Lieferanten der im fünfgeschossigen Kerngebiet befindlichen "Corso-Fundgrube des Otto-Versandes" sind auf dem Flurstück 6078 im Eckbereich Buschrosenweg/Bramfelder Chaussee festgelegt. Die Fläche wird zum westlich anschließenden reinen Wohngebiet von einer durch Erhaltungsgebot für Bäume und Sträucher gesicherten dichten Bepflanzung von ca. 8,0 m Breite getrennt.

Aufgrund eingegangener Bedenken während der öffentlichen Auslegung wurde auf den Flurstücken 5034 und 5309 statt einer dreigeschossigen eine viergeschossige Ausweisung vorgenommen. Im Zusammenhang damit wurde auch die Geschosflächenzahl von 2,0 auf 2,2 erhöht. Diese Änderungen sind geringfügig und berühren nicht die Grundzüge der Planung; die Vorschriften des § 2a Absatz 7 des Bundesbaugesetzes wurden beachtet.

In Abänderung der Bebauungspläne Bramfeld 12 und Bramfeld 36 ist für das Flurstück 2137 und Teile der angrenzenden Flurstücke 2139, 2140 und 2141 östlich der Bramfelder Chaussee die Umwandlung von Versorgungsflächen in Gewerbegebiet

entsprechend der Nutzung der südlich anschließenden gewerblichen Ausweisung vorgesehen. Diese Ausweisung soll eine Erweiterung des Verwaltungsgebäudes des Versandhauses entlang der Bramfelder Chaussee nordwestlich des vorhandenen Trakts mit der Möglichkeit einer späteren nochmaligen Erweiterung östlich davon ermöglichen.

Durch öffentlich-rechtlichen Vertrag wurde 1981 geregelt, daß bei Realisierung der im Bebauungsplan festgesetzten Erweiterungsbauten des Versandbetriebs Maßnahmen ergriffen werden, die eine Beeinträchtigung des Fernsehempfangs in der Umgebung ausschließen.

Im südöstlichen Planbereich wird eine dort bislang viergeschossige Ausweisung auf maximal sechs Geschosse erhöht unter teilweiser Zurücknahme der Baugrenze an der Bannwarthstraße. Die bisherige differenzierte ein- und zweigeschossige gewerbliche Ausweisung an der Haldesdorfer Straße wird zu einer Flächenausweisung vereinfacht.

Die westlich des zu entwidmenden Teils der Bannwarthstraße und der neuen Kehre ausgewiesene, teilweise vorhandene Lärmschutzwand von mindestens 4,75 m Höhe sowie die Fortsetzung dieser Lärmschutzwand bis zur Haldesdorfer Straße in verminderter Höhe soll die Geräuschbelästigungen vom Containerplatz zur Wohnbebauung an der Straße Hegholt unterbinden. Im südlichen Teil wird die Lärmschutzwand unmittelbar an eine Betriebs-sporthalle anschließen.

Im Zuge dieser Maßnahme ist auch eine Verlegung der Zufahrt zum Containerplatz von der Bannwarthstraße zur Haldesdorfer Straße vorzunehmen. Der Anschluß der Grundstücke wird von der Haldesdorfer Straße aus vorgesehen.

Ferner sind weitergehende aktive Lärmschutzmaßnahmen auf dem Platz bzw. an den Fahrzeugen und sonstigen Einrichtungen erforderlich, um die Wohnbevölkerung vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen. Die entsprechenden immissions-schutzrechtlichen Anforderungen werden nach dem Bundes-Immissions-schutzgesetz und ggf. nach der Hamburgischen Bauordnung erhoben.

Für die Gewerbe- und Kerngebietsnutzungen werden die jeweils geltenden Höchstwerte des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 15. September 1977 ausgewiesen.

Mit Rücksicht auf die städtebaulich bedeutsame Situation im Kreuzungsbereich Wandsbeker Straße und Bramfelder Chaussee und im Hinblick auf die westlich der Bramfelder Chaussee befindliche Wohnbebauung ist das Gewerbegebiet so gegliedert worden, daß auf der Ostseite der Wandsbeker Straße und Bramfelder Chaussee in dem mit (1) gekennzeichneten Bereich nur Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude zulässig sind (vergleiche § 2 Nummer 1).

Die zu erwartende Erhöhung der Beschäftigtenzahl des Versandhauses macht den Bau von mehrgeschossigen Garagenbauwerken notwendig. Es sollen daher zwei mehrgeschossige Anlagen an der Straße Moosrosenweg auf Flächen angeordnet werden, die bereits für gewerbliche Zwecke ausgewiesen sind. Die westliche maximal zweigeschossige Anlage soll dabei im Hinblick auf die westlich benachbarten achtgeschossigen Punkthäuser am Teerosenweg zu dieser Seite als geschlossenes Bauwerk mit einer Traufhöhe von 5,8 m ausgebildet werden. Da der westliche mit (2) gekennzeichnete Teil der Garage in der Abstandsfläche der Wohnbebauung liegt, ist dieser Teil abzudecken. Auf der dortigen gärtnerisch zu gestaltenden Dachfläche sind Stellplätze nicht zulässig (vergleiche § 2 Nummer 2).

Außerdem ist der 10 m breite Freiraum zwischen der westlichen Garage und der Grundstücksgrenze der Wohnbebauung mit einem dicht abzapflanzenden Schutzwall zu versehen. Für den Schutzwall wird eine Höhe von mindestens 2,5 m vorgeschrieben. Das zweite Garagenbauwerk in diesem Bereich ist auf einer Fläche zwischen Moosrosenweg und Bramfelder Chaussee vorgesehen und soll vier Geschosse aufnehmen. Weiterhin ist auf dem Flurstück 2136 im Zusammenhang mit dem geplanten Verwaltungsgebäude der Bau einer Tiefgarage

mit Zu- und Abfahrt zur Bramfelder Chaussee vorgesehen. Darüber hinaus sind auf dem Firmengelände ebenerdige Stellplätze vorhanden bzw. geplant.

Im Zusammenhang mit der Flächenerweiterung des Versandhauses werden auch Grundstücksveränderungen bei den HEW erforderlich. Zum einen wird den HEW eine bisherige Teilfläche des Versandhauses östlich der Bannwarthstraße als Versorgungsfläche zugewiesen, zum anderen erfolgt die Ausweisung von Versorgungsflächen westlich der Bramfelder Chaussee neu für Zwecke des Betriebshofes der HEW außerhalb des Plangebiets.

Die Abwicklung des internen Werkverkehrs (mit Fahrzeugen für Personal und Material) vom östlich der Bramfelder Chaussee liegenden Stammgrundstück zur westlich der Bramfelder Chaussee liegenden Erweiterungsfläche wird außerhalb des Bebauungsplanverfahrens durch besondere Vereinbarungen geregelt. Die von den HEW gewünschte Brücke über die Bramfelder Chaussee mußte aus stadtgestalterischen Gründen abgelehnt werden.

Ob andere Lösungen (etwa eine kostenaufwendige Untertunnelung der Bramfelder Chaussee) zu verwirklichen sind, muß im Rahmen der konkreten Bauabsichten geprüft werden.

Zur besseren Ausnutzung des Geländes der HEW werden die bebaubaren Flächen erweitert, wobei mit Rücksicht auf die im Norden benachbarte Bebauung bzw. die im Westen zu beachtende städtebauliche Situation zu den Rändern eine Abstaffelung erfolgt. Die Baugrenzen werden nach Westen auf 10 m Abstand zur Bramfelder Chaussee, nach Norden um 30 m auf nunmehr 20 m Abstand zur Grundstücksgrenze hin verschoben. Um einen angemessenen höhenmäßigen Übergang zu schaffen, werden die Traufhöhen über 17 m für die viergeschossige Bebauung auf dem Stammgrundstück und in einem dreigeschossigen Zwischenbereich mit 12 m Höhe bis zu einem zweigeschossigen Randbereich auf 6 m abgestaffelt begrenzt. Der Übergang von der dreigeschossigen Bebauung des Betriebshofes zur neugeschossigen Bebauung des Gewerbegebiets wird im Einwirkungsbereich der Bramfelder Chaussee über die Festsetzung einer

viergeschossigen Bebauung hergestellt. Die Traufhöhe wird hier ebenfalls auf 17 m begrenzt, um damit einen Bezug zur übrigen Bebauung des Betriebshofes herzustellen.

Auf einer Fläche östlich der Bannwarthstraße wird ein maximal zweigeschossiges Garagenbauwerk vorgesehen. Dieses soll entsprechend der Anlage westlich des Moosrosenweges ebenfalls zur benachbarten, hier auf der Ostseite befindlichen Wohnbebauung abgeschirmt werden. Es soll nach Osten als geschlossenes Bauwerk ausgebildet werden sowie eine gärtnerisch zu gestaltende Teilabdeckung des mit (3) gekennzeichneten Ostteils erhalten (vergleiche § 2 Nummer 3). Die Traufhöhe ist auf 5,9 m begrenzt. Außerdem ist der Freiraum zwischen der Garage und der Grundstücksgrenze der Wohnbebauung mit einem dicht zu bepflanzenden Wall von mindestens 2,5 m Höhe zu versehen.

In der nördlichen Randzone des HEW-Geländes ist im Hinblick auf die angrenzende Wohngebietsnutzung ein 2,5 m hoher Schutzwall in Verbindung mit einem Anpflanzungsgebot festgesetzt worden. Außerdem wurde zwischen Schutzwall und Grundstücksgrenze ein Bereich festgelegt, der von Nebeneinrichtungen nach § 14 der Baunutzungsverordnung freizuhalten und in die Gesamtgestaltung einzubeziehen ist.

Der Schutzwall sowie der von Nebenanlagen freizuhaltende Streifen haben insgesamt eine Breite von 20 m und sind an der Nutzungsgrenze zum Gewerbegebiet entsprechend verkürzt. Diese im Plan festgesetzten Maßnahmen berücksichtigen die gegenwärtig erkennbaren Mindestanforderungen der notwendigen Schutzvorkehrungen, um das Nebeneinander von gewerblichen Nutzungen (insbesondere des HEW-Gebäudes) und des nördlich anschließenden reinen Wohngebietes planerisch vertreten zu können. Die Nutzungsabgrenzung des Betriebshofes gegenüber dem Wohngebiet an der Ostgrenze ist den tatsächlichen Verhältnissen angepaßt. Dem trägt auch die Festsetzung eines Erhaltungsgebotes von 20 m Breite für Bäume und Sträucher Rechnung.

...

Die zweigeschossigen gewerblichen Ausweisungen an der Bramfelder Chaussee nördlich des Betriebshofs der HEW wurden in der Art der Nutzung unverändert übernommen. Die Maße der baulichen Nutzung und die überbaubaren Grundstücksflächen wurden aus Gründen der günstigeren Nutzbarkeit teilweise verändert, wobei durch die Festlegung der Baugrenzen das unmittelbare Heranrücken des Gewerbegebiets an die Wohnbebauung vermieden worden ist. Dabei ist nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange aufgrund von eingegangenen Bedenken und Anregungen im Einvernehmen mit den HEW für das Flurstück 4503 in Anlehnung an die nördlich anschließende gewerbliche Nutzung zweigeschossiges Gewerbegebiet ausgewiesen worden. Diese Änderung wurde unter Beachtung der Vorschriften des § 2a Absatz 7 des Bundesbaugesetzes vorgenommen; Grundzüge der Planung sind nicht berührt. Zur geringfügig veränderten Baugrenze der gewerblichen Nutzung auf dem Flurstück 2816 liegt im Zusammenhang mit der Beteiligung nach § 2a Absatz 7 des Bundesbaugesetzes das Einvernehmen des unmittelbar östlich anschließenden Grundstückseigentümers vor. Bei dem Neubau auf dem Flurstück 2816 südlich der Rahnstraße handelt es sich um ein Möbelausstellungslager mit Werkswohnung, von dem keine Störungen ausgehen, so daß die hier festgesetzte gewerbliche Nutzung mit der benachbarten Wohnbebauung vereinbar ist. Auch diese Planänderung berührt nicht die Grundzüge der Planung.

Die Nutzungserhöhungen bzw. Neuausweisungen machen Verkehrsverbesserungen im Planbereich erforderlich. Neben einer ggf. zu verändernden Phasenregelung der Ampelanlage am Knoten Bramfelder Chaussee/Wandsbeker Straße/Buschrosenweg sind weitere bauliche Maßnahmen erforderlich. Die wichtigste ist die Verbindung des Moosrosenwegs mit der Bramfelder Chaussee sowie der Ausbau mit Abbiegemöglichkeiten. Hierfür werden Querschnittsaufweitungen der Bramfelder Chaussee zur Westseite erforderlich. Innerhalb des bestehenden Moosrosenwegs muß im Bereich der beiderseits geplanten Parkbauten eine Aufweitung für Linksabbiegevorgänge erfolgen.

...

Darüber hinaus werden weitere Flächen für öffentliche Parkplätze benötigt. Diese werden an der Ostseite des Moosrosenwegs und im Bereich der geplanten Verbindungsstraße ausgewiesen. Die Aufweitung an der Ostseite wurde nach der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans unter Beachtung des § 2a Absatz 7 des Bundesbaugesetzes vorgenommen; Grundzüge der Planung werden durch diese insgesamt geringfügige Verbreiterung der Straßenverkehrsfläche nicht berührt. Ferner soll im Rahmen des neuen Verkehrskonzeptes der Buschrosenweg nicht mehr unmittelbar in die Bramfelder Chaussee einmünden und wird deshalb in einem Teil als Fußgängerbereich ausgebildet. Eine zweite Straßenanbindung der dortigen Bebauung nach Westen an die Fabriciusstraße ist über den Kletterrosenweg (außerhalb des Plangebiets) gegeben.

Im südöstlichen Planbereich wird nach Erwerb einer Teilfläche an der Bannwarthstraße durch die HEW das nördliche Teilstück dieser Stichstraße entbehrlich und kann entwidmet werden. Es muß am verkürzten Ende eine neue Kehre angelegt werden.

Um Beeinträchtigungen für die angrenzende Wohnbebauung zu vermeiden, werden Gehwegüberfahrten auf der Süd- und Westseite der verbleibenden Stichstraße Bannwarthstraße ausgeschlossen. Der Anschluß der Grundstücke wird deshalb an der Haldesdorfer Straße festgesetzt. Die vorhandene Gehwegüberfahrt an der Haldesdorfer Straße 109, Flurstück 2130, genießt Bestandsschutz. Die in diesem Bereich nach der öffentlichen Auslegung vorgenommenen Änderungen (Fortsetzung der Lärmschutzwand bis an die Haldesdorfer Straße sowie Ausdehnung des Anschlusses der Grundstücke um die Flurstücke 2162 und 2127) berühren nicht die Grundzüge der Planung; die in § 2a Absatz 7 des Bundesbaugesetzes enthaltenen Vorschriften wurden beachtet.

...

Im nordöstlichen Teilbereich des Bebauungsplans kann die ausgewiesene südliche Verlängerung der Maimoortwiete über die Rahnstraße hinaus aufgegeben werden. Die Fläche wird für Straßenzwecke nicht benötigt und kann der angrenzenden Wohnnutzung zugeschlagen werden.

6. Aufhebung bestehender Pläne

Die bisher bestehenden Bebauungspläne Bramfeld 2 vom 1. Juli 1963, Bramfeld 8 vom 29. September 1964, Bramfeld 12 vom 18. Mai 1965, Bramfeld 36 vom 7. Mai 1968 und Bramfeld 43 vom 28. April 1970 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt 1963 Seite 116, 1964 Seite 220, 1965 Seite 94, 1968 Seite 108, 1970 Seite 158) werden im Geltungsbereich des Bebauungsplans Bramfeld 39 aufgehoben.

7. Flächen- und Kostenangaben

Das Plangebiet ist etwa 431 000 m² groß. Hiervon werden für Straßen etwa 51 200 m² (davon neu etwa 1 750 m²) benötigt.

Bei Verwirklichung des Plans müssen die neu für öffentliche Zwecke benötigten Flächen - Straßen - zum Teil noch durch die Freie und Hansestadt Hamburg erworben werden.

Weitere Kosten entstehen durch den Straßenausbau.

8. Maßnahmen zur Verwirklichung

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

9. Grundsätze für soziale Maßnahmen

Über die in Abschnitt 5 genannten Maßnahmen hinaus soll durch Hilfen im Einzelfall Nachteilen entgegengewirkt werden, die den im Plangebiet wohnenden und arbeitenden Menschen entstehen.

...

Soweit nicht Hamburg, sondern ein anderer als Begünstigter für neue öffentliche Flächen ausgewiesen ist oder wenn Gebäude geräumt und abgebrochen oder Grundstücke von sonstigen Nutzungen freigemacht werden müssen, um sie einer dem Bebauungsplan entsprechenden privaten Nutzung zuzuführen, wird Hamburg darauf hinwirken, daß nachteilige Auswirkungen für die Betroffenen möglichst vermieden oder doch gemildert werden. Hamburg wird die Betroffenen insbesondere beraten und ihnen im Rahmen der Rechtsordnung Hilfen gewähren. Als solche Hilfen kommen z.B. bei Vorliegen der gesetzlichen Voraussetzungen die Gewährung von Wohngeld und der Nachweis von Ersatzwohnraum in Frage.

In besonderen Fällen kommt auch ein Härteausgleich in Betracht (§§ 122a und 122b Bundesbaugesetz).

Zuständig für die Beratung ist das Bezirksamt Wandsbek.

1000

1000

1000

**Begründung
zur Änderung des
Bebauungsplans Bramfeld 39**

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	5
3.2.1	Bestehende Bebauungspläne	5
3.2.2	Baumschutz	6
3.2.3	Kampfmittelverdachtsflächen	6
3.3	Andere planerisch beachtliche Tatbestände	6
3.3.1	System der zentralen Standorte (Flächennutzungsplan der Freien und Hansestadt Hamburg, 1997)	6
3.3.2	„Räumliches Leitbild Metropole Hamburg – Wachsende Stadt“	7
3.3.2.1	Gewerbeentwicklung	7
3.3.2.2	Einzelhandelsentwicklung	8
3.3.3	Leitlinien für den Einzelhandel im Rahmen der Hamburger Stadtentwicklungspolitik	8
3.3.4	Ortskerngutachten Bramfeld	9
3.3.5	Informationen aus dem Fachinformationssystem Bodenschutz / Altlasten	10
3.4	Angaben zum Bestand	12
3.4.1	Lage des Plangebietes	12
3.4.2	Gegenwärtige Nutzung	12
3.4.3	Ver- und Entsorgung	13
4	Umweltprüfung	13
5	Planinhalt und Abwägung	13
5.1	Einschränkung der Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen	13
5.2	Altlasten	16
6	Beeinträchtigung von Natur und Landschaft	16
7	Flächenangaben	16

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 8/07 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. 1202 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 39“ hervorgeht.

2 Anlass und Ziele der Planung

Mit der Änderung des Bebauungsplans Bramfeld 39 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 Bramfeld 39 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 überwiegenden Teil des Änderungsbereichs als Gewerbliche Baufläche dar. Der Änderungsbereich nördlich der Rahnstraße und eine reine Bautiefe südlich der Rahnstraße sind als Wohnbaufläche dargestellt.

Nachrichtlich übernommen wurde eine Richtfunktrasse mit einer zulässigen Bauhöhe von ca. 105 m über NN, welche die Bramfelder Chaussee und die Gewerbeflächen der Änderungsgebiete von Südwesten nach Nordosten quert.

3.1.2 Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutzprogramm

Das Landschaftsprogramm der Freien und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 stellt den überwiegenden Teil des Änderungsbereichs als Milieu „Gewerbe/ Industrie und Hafen“ dar. Der nördlich und südlich der Rahnstraße gelegene Änderungsbereich wird als Milieu „Gartenbezogenes Wohnen“ dargestellt. Nahezu der gesamte Änderungsbereich ist als „Entwicklungsbereich Naturhaushalt“ gekennzeichnet. Entlang der Wandsbeker Straße sowie in der gedachten Weiterführung nach Nordwest wird eine grüne Wegeverbindung dargestellt.

Das Arten- und Biotopschutzprogramm als Teil des Landschaftsprogramms stellt für den überwiegenden Teil des Änderungsbereichs den Biotopentwicklungsraum „Industrie-, Gewerbe- und Hafenflächen (14a)“ dar. Für den nördlich und südlich der Rahnstraße gelegene Teilbereiche 1 und 2 wird der Biotopentwicklungsraum „Offene Wohnbebauung mit artenreichen Biotopelementen, wie Hecken, Knicks, Tümpeln, Ruderalflächen, Gehölzbeständen, Bäumen und Wiesen, bei hohem Anteil an Grünflächen (11a)“ dargestellt.

3.2 Andere rechtlich beachtliche Tatbestände

3.2.1 Bestehende Bebauungspläne

Der Bebauungsplan Bramfeld 39 setzt in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung vom 1. Oktober 1977 im Änderungsgebiet nördlich der Rahnstraße ein Gewerbegebiet mit einer maximal zweigeschossigen Bebauung in geschlossener Bauweise fest. Für das Gewerbegebiet südlich der Rahnstraße, Flurstück 7717 (ehemals 2814, 2815, 2816) und ein Teil des Flurstücks 10140 (ehemals 4503) ist die Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,8 und die Geschossflächenzahl (GFZ) auf 1,6 begrenzt. Es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.

Im Gewerbegebiet westlich des Moosrosenweges ist eine eingeschossige Garagenbebauung festgesetzt. An der Westgrenze des Flurstücks 8775 (ehemals Flurstücke 5995 und 5306) ist ein Lärmschutzwall mit einer Mindesthöhe von 2,5 m festgesetzt. Östlich des Walles ist eine zweigeschossige Garagenbebauung mit einer Traufhöhe von 5,8 m zulässig. Für das Gewerbegebiet östlich des Moosrosenweges und westlich der Bramfelder Chaussee ist für den südlichen Bereich, Flurstück 5309 und 5034 eine GRZ von 0,8 und eine GFZ von 2,2 festgesetzt. Maximal sind vier Vollgeschosse zulässig. Im nördlichen Bereich (ehemals Flurstücke 2631 und 5308) ist auf den Flurstücken 8665 – zwischenzeitlich aufgeteilt in 10200 und 10201 – und 8673 eine Garagenbebauung mit bis zu vier Vollgeschossen zulässig.

Im Gewerbegebiet östlich der Bramfelder Chaussee / Wandsbeker Straße und westlich der Bannwarthstraße sind unterschiedliche Festsetzungen zur Geschossigkeit über verschiedene Baufelder getroffen.

Im nördlichen Bereich, Teil des Flurstücks 7114 (ehemals 2140) sind vier Vollgeschosse mit einer Traufhöhe von 17,0 m zulässig.

Für das Baufenster Bramfelder Chaussee / Wandsbeker Straße in einer Tiefe bis zur Bannwarthstraße ist eine GRZ von 0,8 und eine GFZ von 2,4 bei maximal neun Vollgeschossen zulässig. Für den östlichen Bereich des Baufensters, Flurstücke 8095, 8096, 8530, 8532 und 8598 (ehemals Flurstücke 2134, 5785 und 5786) ist eine abweichende Bauweise festgesetzt. Im übrigen Bereich, der mit einer ① gekennzeichnet ist, sind nur Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude zugelassen (siehe § 2 Nr. 1 Gesetz über den Bebauungsplan Bramfeld 39).

Für die südwestliche Teilfläche des Flurstücks 8098 (ehemals 2136) ist ein Gewerbegebiet mit einer GRZ von 0,8 und einer GFZ von 1,0 festgesetzt. Es ist maximal ein Vollgeschoss zulässig.

Entlang der Haldesdorfer Straße sind auf dem Flurstück 2116 neun Vollgeschosse, auf den Flurstücken 2119, 2117 und 2118 sechs Vollgeschosse zulässig. Für einen Teil des Flurstücks 8615 (ehemals 2132) ist eine GRZ von 0,8 und eine GFZ von 1,0 bei einer eingeschossigen Bauweise festgesetzt. Im übrigen Bereich an der Haldesdorfer Straße ist eine GRZ von 0,8 sowie eine GFZ von 1,6 bei einer Anzahl von zwei Vollgeschossen zu-

lässig. Für die Flurstücke 5095 und 4352 im rückwärtigen Bereich der Haldesdorfer Straße sind bis zu sechs Vollgeschosse zulässig.

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

- "1. Im Gewerbegebiet sind auf der mit ① gekennzeichneten Fläche nur Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude zulässig."

3.2.2 Baumschutz

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

3.2.3 Kampfmittelverdachtsflächen

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

3.3 Andere planerisch beachtliche Tatbestände

3.3.1 System der zentralen Standorte (Flächennutzungsplan der Freien und Hansestadt Hamburg, 1997)

Grundlage für die Versorgung der Hamburger Wohnbevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen ist ein räumlich und qualitativ breitgefächertes polyzentrales System, das auf historisch gewachsenen Zentren sowie ergänzenden neu gebauten Einkaufszentren basiert. Charakteristisch für die Metropole Hamburg ist die im System der zentralen Standorte als Oberzentrum ausgewiesene City. Auf der Ebene der Flächennutzungsplanung ist dieses System eines der konstituierenden Elemente für die Stadtentwicklungsplanung, wobei die großen übergeordneten zentralen Standorte das Grundgerüst der Achsenkonzeption bilden.

Gemäß Flächennutzungsplan ist die Hamburger City das A-Zentrum mit den vielfältigsten Nutzungen und der höchsten Konzentration an Einzelhandelsfunktionen. Auf die City konzentriert sich der nationale und internationale Einkaufstourismus, daher ist sie in ihrer Bedeutung nicht einzuschränken. In der Hierarchie untergeordnet befinden sich zunächst zehn sogenannten Bezirkszentren (B1-Zentren) und acht Bezirksentlastungszentren (B2-Zentren). Weitere 12 Stadtteilzentren (C-Zentren) und 109 Nahversorgungszentren (D-Zentren) bilden die nachrangigen Zentren.

Eine unkontrollierte Ansiedlung von nicht integrierten Fachmarktzentren mit innenstadtrelevanten Sortimenten kann den innerstädtischen Einzelhandel gefährden. Schwerpunkte der Entwicklung bilden gemäß „Leitlinien für den Einzelhandel im Rahmen der Hamburger Stadtentwicklungspolitik“ neben der City überwiegend die Bezirks- und Bezirksentlastungszentren.

C-Zentren und D-Zentren erfüllen primär Aufgaben der Grundversorgung im periodischen Bedarf und teilweise auch im aperiodischen Bedarf für Versorgungsbereiche, die in der Regel einen Stadtteil oder Teilbereiche eines Stadtteils bzw. Ortsteils umfassen. Größe, Vielfalt und Qualität des Warenangebotes dieser Zentren differieren erheblich und sind auf die örtlich unterschiedlichen Nachfragestrukturen abgestellt. Die Bedeutung dieser Zentren liegt insbesondere auch in der Versorgung der weniger mobilen Bevölkerungsschichten, die auf Angebote in Wohnungsnahe angewiesen sind.

Gemäß den vom Senat beschlossenen 'Einzelhandelsleitlinien' soll eine Nahversorgung auch in Streulagen und dünn besiedelten Stadtbereichen gewährleistet sein. In Ergänzung zum Zentrenkonzept kann in derartigen Fällen die Ansiedlung kleinerer Versorgungseinheiten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche zugelassen werden.

Zusätzlich zum Zentrenkonzept verfolgt der Senat das Ziel, dass auch in weniger stark besiedelten Bereichen in angemessener Entfernung die Möglichkeit besteht, die Grundbedarfe (Nahversorgung) zu decken. Es hat sich gezeigt, dass vielfach die C-Zentren und in besonderem Maße die lokalen Zentren, für heutige Anforderungen nicht genügend Fläche und Gestaltungsspielraum für notwendige Modernisierungs- und Erweiterungsinvestitionen bieten. Im Sinne einer flächendeckenden Versorgung (u. a. in Streulagen) wird die Existenz kleinerer Versorgungseinheiten für notwendig gehalten und als Ergänzung für das Zentrenkonzept unterstützt (D-Zentren).

3.3.2 „Räumliches Leitbild Metropole Hamburg – Wachsende Stadt“

3.3.2.1 Gewerbeentwicklung

Neben der Entwicklung der Zentren bildet in der Diskussion im Entwurf des „Räumlichen Leitbilds“ die Stärkung des Wirtschaftsraumes einen weiteren Handlungsschwerpunkt. Mit der Entwicklung weiterer Gewerbeflächen aber auch der Bestandspflege vorhandener Gebiete soll das Ziel eines überdurchschnittlichen Wirtschafts- und Beschäftigungswachstums erreicht werden.

Für eine Prognose der Gesamtnachfrage nach gewerblichen Bauflächen für einen Zeitraum von 15 Jahren gibt es keine detaillierte und verlässliche Datengrundlage; es ist von einer Nachfrage von 50 - 60 ha / Jahr, die innerhalb bestehender Gebiete sowie durch Neuausweisung gedeckt werden soll, auszugehen. Der überwiegende Anteil des Gewerbeflächenbedarfs entfällt auf Flächen für Verlagerung, Erweiterung und Funktionsausgliederung ansässiger Betriebe. Ein höherer Bedarf an Gewerbeflächen ergibt sich unter anderem dadurch, dass die Flächenbedarfe von Unternehmen in den vergangenen Jahren wegen geänderter Betriebsabläufe gestiegen sind. Ein wesentlicher Anteil des Flächenbedarfs kann in bestehenden Strukturen durch Umnutzung, Neuvergabe, Umstrukturierung etc. gedeckt werden. Darüber hinaus wird im „Räumlichen Leitbild“ das Ziel formuliert, planungsrechtlich gesicherte städtische und private Bauflächen in einer Größenordnung von 35 - 45 ha pro Jahr zu sichern, um für künftige Nachfragen gerüstet zu sein.

Eine Analyse der Realnutzung der im Flächennutzungsplan dargestellten Gewerbeflächen hat im Bereich Wandsbek gezeigt, dass Gewerbeflächen in größerem Umfang durch gemischte Nutzungen, Wohnen oder Handel belegt sind. Da eine Rückholung dieser Flächen in den wenigsten Fällen realistisch ist, ist umso mehr darauf zu achten, dass die verbleibenden, tatsächlich gewerblich genutzten Flächen effektiv und dauerhaft genutzt werden, um Abwanderungen von Unternehmen zu vermeiden. Die Freie und Hansestadt Hamburg hat Sorge zu tragen, dass die für die gewerbliche Nutzung identifizierten und im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen dem tatsächlichen vorgesehenen Nutzungszweck zugeführt und effizient ausgenutzt werden. Ziel ist es, eine sogenannte „gewerbliche Schutzzone“ einzurichten, die die Fremdnutzung von Flächen vor allem durch (zentrenrelevant) Einzelhandel verhindert bzw. einschränkt. Formuliertes Ziel des Senats ist es, den Anschluss 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 lokale Zentrum (D-Zentrum) an der Haldesdorfer Straße auf Höhe Hegholt ist Teil des Plangebietes. Übergeordnete Zentren in der Umgebung neben dem Stadtteilzentrum Bramfeld (C-Zentrum) sind Farmsen (B2-Zentrum, rund 4 km südöstlich), Fuhlsbüttler Straße (B1-Teilzentrum, 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 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 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.

3.3.5 Informationen aus dem Fachinformationssystem Bodenschutz / Altlasten

Im Änderungsgebiet des Bebauungsplans Bramfeld 39 befindet sich auf dem Grundstück **Haldesdorfer Straße 81**, Flurstück 2117 ein Standort einer ehemaligen Kfz-Werkstatt, für den mit der Nummer 7040-020/00 im Fachinformationssystem Altlasten eine Altlast registriert ist (siehe auch unter 5.2 Altlasten).

Für das Grundstück **Bramfelder Chaussee 109 / Moosrosenweg 6** wurde im Rahmen der Änderung des Bebauungsplans eine historische Recherche gemäß Bundesbodenschutzgesetz durchgeführt. Danach ist für den Standort zwischen 1967 bis 2000 der Betrieb eines ehemaligen metallverarbeitenden Betriebs (Maschinen- und Apparatebau) aktenkundig. Im Zuge eines Eigentümerwechsels wurde das Grundstück im Jahr 2000 in Teilbereichen orientierend nach abfallrechtlichen Kriterien untersucht. Dabei ergab die Analyse einer Bodenmischprobe eine Bodenkontamination durch Mineralölkohlenwasserstoffe bis zu 1.565mg/kg.

Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades der Fläche, der derzeitigen gewerblichen Nutzung und der vor Ort bestehenden Grundwasserunempfindlichkeit wird kein akuter Handlungsbedarf aus Gefahrenabwehrgründen gesehen.

Bei zukünftigen Nutzungsänderungen, baulichen Maßnahmen oder sonstigen Eingriffen in den Untergrund muss seitens des Eigentümers bzw. Nutzers gem. Bundesbodenschutzgesetz geprüft werden, ob ggf. weiterer Handlungsbedarf besteht, da bisher nicht erfasste Kontaminationen auf der Fläche nicht auszuschließen sind. Es ist ggf. mit erhöhten Entsorgungskosten zu rechnen.

Der Standort wird aufgrund der vorliegenden Untersuchungen gemäß Bundesbodenschutzgesetz als altlastverdächtige Fläche eingestuft.

Die im Folgenden genannten Standorte sind gemäß Bundesbodenschutzgesetz als „Fläche“ eingestuft. Für „Flächen“ besteht behördlicherseits kein weiterer Handlungsbedarf:

- Für das Grundstück **Bramfelder Chaussee 118** ist der Standort einer ehemaligen Tankstelle mit der Nummer 7040-135/00 im Fachinformationssystem Altlasten registriert. Das Grundstück ist neu überbaut. Es wird davon ausgegangen, dass der Rückbau ordnungsgemäß erfolgte.

- Für das Grundstück **Bramfelder Chaussee 105** ist der Standort einer ehemaligen Tankstelle mit der Nummer 7040-103/00 im Fachinformationssystem Altlasten registriert. Das Grundstück ist neu überbaut. Es wird davon ausgegangen, dass der Rückbau ordnungsgemäß erfolgte.
- Für das Grundstück **Haldesdorfer Straße 71-79** ist der Standort einer ehemaligen Tankstelle mit der Nummer 7040-119/00 für die Hausnummer 79 im Fachinformationssystem Altlasten registriert. Der Tankstellenstandort wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens verkürzt historisch untersucht. Danach ist die ehemalige Tankstelle im Jahr 1971 stillgelegt und 1972, nach damaligem Standard, ordnungsgemäß rückgebaut worden. Der Standort ist im Bereich der ehemaligen Tankstellen vollflächig versiegelt. Auf dem östlichen Nachbargrundstück, **Haldesdorfer Str. 81**, befindet sich grenznah eine unzureichend sanierte, aber ausreichend gesicherte Altlast; verursacht durch Mineralölkohlenwasserstoffe. Ob diese Kontamination in Zusammenhang mit der auf Hausnummer 81 ehemals ansässigen Kfz-Werkstatt steht oder auf den ehemaligen Tankstellenbetrieb (Hausnummer 71-79) zurückzuführen ist, ist ungeklärt. Bei zukünftigen Nutzungsänderungen, baulichen Maßnahmen oder sonstigen Eingriffen in den Untergrund sollte seitens des Eigentümers bzw. Nutzers geprüft werden, ob ggf. weiterer Handlungsbedarf besteht, da bisher nicht erfasste Kontaminationen auf der Fläche nicht auszuschließen sind. Es ist ggf. mit erhöhten Entsorgungskosten zu rechnen.
- Für das Grundstück **Haldesdorfer Straße 81**, Flurstück 2117 ist der Standort einer ehemaligen chemischen Reinigung mit der Nummer 7040-162/00 im Fachinformationssystem Altlasten registriert. Die Gebäude sind rückgebaut und das Grundstück ist voll versiegelt und wird derzeit als Containerstellfläche genutzt. Der Standort wurde von der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt (BSU) untersucht. Der Altlastenverdacht gilt als erledigt.
- Für das Grundstück **Haldesdorfer Straße 89**, Flurstück 2119 ist der Standort einer ehemaligen Eigenverbrauchstankstelle mit der Nummer 7040-116/00 im Fachinformationssystem Altlasten registriert. Das Grundstück ist neu überbaut. Es wird davon ausgegangen, dass der Rückbau ordnungsgemäß erfolgte.
- Für das Grundstück **Haldesdorfer Straße 89a** ist der Standort einer Eigenverbrauchstankstelle mit der Nummer 7040-123/00 registriert. Über den aktuellen Zustand ist nichts bekannt. Bei zukünftigen Nutzungsänderungen, baulichen Maßnahmen oder sonstigen Eingriffen in den Untergrund sollte seitens des Eigentümers bzw. Nutzers geprüft werden, ob ggf. weiterer Handlungsbedarf besteht, da bisher nicht erfasste Kontaminationen auf der Fläche nicht auszuschließen sind. Es ist ggf. mit erhöhten Entsorgungskosten zu rechnen.

- Für das Grundstück **Haldesdorfer Straße 111** ist der Standort einer ehemaligen Tankstelle mit der Nummer 7040-120/00 im Fachinformationssystem Altlasten registriert. Das Grundstück ist neu überbaut. Es wird davon ausgegangen, dass der Rückbau ordnungsgemäß erfolgte.

3.4 Angaben zum Bestand

3.4.1 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Bezirk Wandsbek im Stadtteil Bramfeld (Ortsteilnummer 515). Es umfasst fünf Teilbereiche, die im Bebauungsplan Bramfeld 39 als Gewerbegebiete festgesetzt sind. Die Grenzen des Plangebiets und der Änderungsbereiche sind der Anlage zur Verordnung dieses Bebauungsplans zu entnehmen.

Die Teilbereiche 1 und 2 liegen östlich der Bramfelder Chaussee, nördlich und südlich der Einmündung Rahnstraße.

Die Teilbereiche 3 und 4 befinden sich westlich und östlich des Moosrosenweges, westlich der Bramfelder Chaussee.

Der Teilbereich 5 erstreckt sich über Gewerbeflächen von der Bramfelder Chaussee / Wandsbeker Straße bis an die Haldesdorfer Straße und Bannwarthstraße im Südosten.

3.4.2 Gegenwärtige Nutzung

Der Änderungsbereich war zum Zeitpunkt der Bestandskartierung am 21.09.2006 vollständig bebaut und weist in den Teilbereichen kleinteilige als auch großflächige Strukturen auf. Es dominieren die teils großflächigen Gebäude eines Versandhandels einschließlich dessen Parkplätze.

Neben dem genannten Versandhandel sind weitere Einzelhandelsnutzungen auf den Flurstücken 7717 (Teilbereich 1) und 8615 (Teilbereich 5) kartiert worden. Auf dem Flurstück 8615 im Eckbereich Haldesdorfer Straße / Hegholt befindet sich ein Discounter, der mit Lebensmitteln und wöchentlich wechselnden Angeboten von Ergänzungssortimenten (Aktionsverkauf) handelt. Auf dem Flurstück 7717 an der Bramfelder Chaussee 148 wird mit Videos, Computerspielen und Fahrrädern gehandelt.

Der nordwestliche Teilbereich des Flurstückes 10140 (Teilbereich 2), der als Gewerbegebiet festgesetzt ist, wird durch den südlich gelegenen Bau- und Gartenmarkt (ebenfalls Flurstück 10140) als Parkplatz genutzt.

Im Moosrosenweg auf dem Flurstück 5309 (Teilbereich 4) befindet sich ein Betrieb, der ebenfalls zu dem im Änderungsbereich befindlichen Versandgroßhandel zuzuordnen ist. Dieser betreibt augenscheinlich ausschließlich Personalverkauf (bei Vorlage eines Ausweises).

Neben einer Diskothek und einer Spielhalle in der Haldesdorfer Straße 111 (Flurstück 8615) befinden sich einige sonstige Gewerbebetriebe im Änderungsbereich, denen Tätigkeiten wie Produktion, Handwerk oder Dienstleistungen zuzuordnen sind. In der Bramfelder Chaussee

befinden sich neben einigen Wohnnutzungen in den Obergeschossen, Arztpraxen sowie eine weitere Spielhalle und eine Schankwirtschaft.

3.4.3 Ver- und Entsorgung

Innerhalb des Änderungsbereichs verläuft entlang der Wandsbeker Straße / Bramfelder Chaussee ein 110kV-Hochspannungskabel. Des Weiteren verlaufen Fernwärmeleitungen durch das Plangebiet.

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

5.1 Einschränkung der Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen

Mit der Änderung des Bebauungsplans Bramfeld 39 soll 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 im Teilbereich 2 auf den Flurstücken 7717 an der Bramfelder Chaussee / Rahnstraße Betriebe angesiedelt, die mit Videos, Computerspielen und Fahrrädern handeln. Auf dem Flurstück 8615 im Teilbereich 5 an der Haldesdorfer Straße / Hegholt befindet sich ein Discount-Markt für Lebensmittel. 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 folgende Sätze angefügt:

„In den Gewerbegebieten sind Einzelhandelsbetriebe unzulässig, mit Ausnahme von Versandhandelsbetrieben und mit Versandhandelsbetrieben betrieblich und räumlich verbundenen Verkaufsstellen.

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 ist das in der Anlage schraffiert dargestellte Flurstück 8615 der Gemarkung Bramfeld.

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)."

Um ein weiteres „Ausfransen“ des Zentrums Bramfeld und eine Schwächung der Zentralitätswirkung des Ortskerns zu vermeiden, gilt es, die Einzelhandelsnutzungen zu konzentrieren und nicht weiter in die Gewerbeflächen des Bebauungsplans Bramfeld 39 eindringen zu lassen.

Durch die Festsetzung „In den Gewerbegebieten sind Einzelhandelsbetriebe mit Ausnahme von Versandhandelsbetrieben und mit Versandhandelsbetrieben betrieblich und räumlich verbundenen Verkaufsstellen unzulässig“ wird sichergestellt, dass die zur Verfügung stehenden Gewerbeflächen nicht durch Einzelhandelsnutzungen, für die Flächen an anderen zentralen Standorten – z. B. den im Kapitel 3.3.2.2. genannten Stadtteilzentren – zur Verfügung stehen, belegt werden. Das wirtschaftliche Interesse einzelner potentieller Einzelhandelsbetriebe, sich auf den gegebenenfalls günstigeren Gewerbeflächen anzusiedeln, wiegt weniger schwer als das Interesse der Allgemeinheit an der Erreichung der im Kapitel 2. genannten Ziele. Entsprechendes gilt für das wirtschaftliche Interesse von Unternehmen, die Einzelhandelsflächen vermarkten.

Abwägungsrelevant ist in diesem Zusammenhang das dem Hamburger Flächennutzungsplan zugrunde liegende System der Zentralen Standorte (Zentrenkonzept) in Verbindung mit den „Leitlinien für den Einzelhandel im Rahmen der Hamburger Stadtentwicklungspolitik“ (siehe Kapitel 3.3.1 und 3.3.3). Die Erhaltung und die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in den Städten und Gemeinden ist von hoher städtebaulicher Bedeutung, und zwar zur Stärkung der Innenentwicklung und der Urbanität der Städte sowie besonders auch zur Sicherstellung einer wohnortnahen Versorgung, die angesichts der demographischen Entwicklung besonderen Schutzes bedarf, insbesondere auch wegen der geringeren Mobilität älterer Menschen. Daher dürfen Vorhaben keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungseinheiten haben.

Ein funktionaler Zusammenhang zum Ortskern Bramfeld ist aufgrund der stadträumlichen Zäsuren durch gewerbliche Großstrukturen an der Bramfelder Chaussee und die dadurch bedingte stadträumlich-funktionale Distanz zum Zentrum Bramfeld nicht erkennbar und auch planerisch nicht herzustellen. Durch die intensive gewerbliche Nutzung im Plangebiet und in dessen Umfeld (Großstrukturen Versandhandel und ehemaligem Umspannwerk (heute Baumarkt)) orientieren sich die Gewerbegebiete des Bebauungsplans Bramfeld 39 im Siedlungszusammenhang nicht auf das Zentrum Bramfeld.

Die vorhandene Einzelhandelsnutzung in Teilbereich 5 hingegen übernimmt in Korrespondenz mit gegenüberliegenden Versorgungseinrichtungen (Plangebiet Bramfeld 9) eine Nahversorgungsfunktion für die angrenzenden Quartiere an der Haldesdorfer Straße und an der Steilshooper Allee. Daher wird das in der Anlage schraffiert dargestellte Flurstück 8615 der Gemarkung Bramfeld vom Einzelhandelsausschluss ausgenommen, so dass für diese Nahversorgungseinrichtung, die bereits im Fachplan „Zentrale Standorte nach FNP und Bestand der Nahversorgungszentren“ als D-Zentrum dokumentiert sind, weiterhin planungsrechtlich zulässig bleiben. Weitere bereits vorhandene Einzelhandelsnutzungen genießen Bestands-

schutz. Durch die Umstellung auf die aktuelle BauNVO findet auch für die schraffiert dargestellte Fläche § 11 BauNVO Anwendung.

Versandhandelsbetriebe werden zugelassen, weil diese aufgrund ihrer Anforderungen an verkehrliche Infrastruktur eher in einem Gewerbegebiet als in anderen Gebieten integrationsfähig sind. Durch einen Versandhandelsbetrieb mit einer räumlich verbundenen Verkaufsstelle im Sinne einer nachrangigen Nutzung ist lediglich eine geringe örtliche Kundenanziehungskraft verbunden und somit eine zentrenbildende, städtebauliche Auswirkung nicht zu erwarten. Durch diese Verkaufsstellen werden den übrigen Gewerbebetrieben keine zusätzlichen Flächen entzogen, da hier eine mögliche Umstrukturierung der Versandhandelsflächen und der „betrieblich und räumlich verbundenen Verkaufsstellen“ sich im Wesentlichen auf bestehenden Betriebsflächen vollziehen wird. Negative städtebauliche Auswirkungen sind auch deshalb nicht zu erwarten, da eine Flächenbeschränkung für diese Verkaufsstellen durch § 11 Abs. 3 BauNVO gegeben ist.

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 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466, 479), umgestellt, um die Festsetzung den aktuellen Anforderungen anzupassen.

5.2 Altlasten

Für das Grundstück **Haldesdorfer Straße 81**, Flurstück 2117 ist der Standort einer ehemaligen Kfz-Werkstatt mit der Nummer 7040-020/00 im Fachinformationssystem Altlasten registriert.

Die Gebäude sind rückgebaut und das Grundstück ist voll versiegelt und wird derzeit als Containerstellfläche genutzt. Der Standort wurde im Rahmen eines Eigentümerwechsels in 1994 untersucht. Danach gab es eine bis in 3,40 m Tiefe reichende punktuelle Mineralölkohlenwasserstoffkontamination (MKW > 1.000mg/kg). Bei der Sanierung der Kontamination wurde deutlich, dass der Schaden flächig ausgeprägt ist. Die Sanierung wurde nur unvollständig ausgeführt. Es sind Restkontaminationen (Sanierungsgrubenwandmischprobe > 5.000 mg / kg) auf dem Grundstück verblieben. Aufgrund der geringen Grundwasserempfindlichkeit, der gewerblichen Nutzung und der Vollversiegelung ist keine akute Gefährdung von Schutzgütern zu erwarten.

Das Grundstück Haldesdorfer Str. 81, Flurstück 2117, Gemarkung Bramfeld ist aufgrund der festgestellten Mineralölkohlenwasserstoffkontamination in der Anlage zur Verordnung als Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gekennzeichnet.

Bei Nutzungsänderungen oder Bautätigkeit sind weitergehende Untersuchungen (Detaillierung mit Gefährdungsabschätzung) gemäß Bundesbodenschutzgesetz durchzuführen. Das Untersuchungskonzept ist mit der für das Bundesbodenschutzgesetz zuständigen Abteilung abzustimmen.

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. 15,2 ha. Es resultieren aus der Planänderung keine Veränderungen der Flächengrößen von Gewerbeflächen oder der angrenzenden Verkehrsflächen.