

# **B e g r ü n d u n g**

## **zum Bebauungsplan Bramfeld 58**

### 1. Grundlage und Verfahrensablauf

Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (Bundesgesetzblatt 1997 I Seite 2142, 1998 I Seite 137). Da das Verfahren bereits vor dem Inkrafttreten dieser Gesetzesänderung, d.h. vor dem 1. Januar 1998, förmlich eingeleitet worden ist, wird es gemäß § 233 Absatz 1 BauGB nach den bisher geltenden Rechtsvorschriften abgeschlossen. In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan naturschutz- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen.

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluß W 6/86 vom 4. Dezember 1986 und den Beschluß zur Erweiterung des Plangebiets vom 8. September 1995 (Amtlicher Anzeiger 1986 Seite 2405, 1995 Seite 2129) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung und die öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 9. Dezember 1987 und 15. September 1995 (Amtlicher Anzeiger 1987 Seite 2430, 1995 Seite 2185) stattgefunden. Nach der öffentlichen Auslegung wurde der Bebauungsplan in Einzelheiten geändert, durch die die Grundzüge der Planung nicht berührt wurden. Die Änderungen konnten ohne erneute öffentliche Auslegung vorgenommen werden; die bisher geltende Vorschrift des § 3 Absatz 3 Satz 2 BauGB über die Beteiligung der von den Planänderungen Betroffenen wurde beachtet.

Parallel zu der städtebaulichen Planung wird ein Grünordnungsplan nach den Vorschriften des Hamburgischen Naturschutzgesetzes vom 2. Juli 1981 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 167), zuletzt geändert am 4. November 1997 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seiten 489, 493), erstellt.

### 2. Anlaß der Planung

Auf Grund neuer städtebaulicher Zielsetzungen im Rahmen des Wohnungsbauprogramms des Senats sollen bislang als Grünflächen ausgewiesene Flächen an den Straßen Im Soll, Reembusch und Heidstücken für den Wohnungsbau erschlossen werden. Weiterhin sollen nach einem landschaftsplanerischen Gutachten von 1982 und nach einem programmplanerischen Nutzungskonzept von 1985 die beiden Ziegeleiteiche Bestandteil einer öffentlichen Parkanlage in diesem Bereich werden. Die Straße Heidstücken soll zugunsten dieser zusammenhängenden Parkanlage im Bereich zwischen den Teichen unterbrochen werden. In-

nerhalb dieser öffentlichen Grünfläche soll ein Verbindungsweg für Fußgänger und Radfahrer geschaffen werden.

Für die im bisher geltenden Bebauungsplan dargestellte Entlastungsstraße für die Bramfelder Chaussee im Straßenzug Harnisch - Am Stühm-Süd (außerhalb des Plangebiets) besteht kein Bedarf; daher soll auf diese Verbindung verzichtet werden. Außerdem ist die Trasse einer projektierten U-Bahn von Barmbek über Bramfeld nach Karlshöhe geändert worden. Das Plangebiet wird durch die neue, unter der Straße Fahrenkrön verlaufende und im Bebauungsplan als Kennzeichnung aufgenommene Trasse lediglich im Osten geringfügig berührt.

### 3. Planerische Rahmenbedingungen

#### 3.1 Rechtlich beachtliche Tatbestände

##### 3.1.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg in der Fassung der Neubekanntmachung vom 22. Oktober 1997 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 485) mit seiner siebten Änderung stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Wohnbauflächen, Grünflächen (teilweise mit dem Symbol Friedhof) und Wasserflächen dar. Der östliche Planbereich wird durch eine Schnellbahnlinie begrenzt.

##### 3.1.2 Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm

Das Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 363) stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans

- für den Bereich des Landschaftsprogramms die Milieus „Parkanlage mit Altablagerung, Friedhof, Gewässerlandschaft, Etagenwohnen, Gartenbezogenes Wohnen“ sowie die milieuübergreifende Funktion „Grüne Wegeverbindung“ (vom westlichen Teich zum Bramfelder See) und
- für den Bereich des Artenschutzprogramms die entsprechenden Biotopentwicklungsräume (Parkanlage mit Altablagerung, Friedhof, Stillgewässer, Städtisch geprägte Bereiche, offene Wohnbebauung) dar.

Das Bebauungsplangebiet liegt im Verlauf des 2. Grünen Rings und hat somit Bedeutung für das gesamthamburgische Freiraumverbundsystem.

Gemäß § 5 des Hamburgischen Naturschutzgesetzes vom 2. Juli 1981 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 167), zuletzt geändert am 4. November 1997 (Ham-

burgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seiten 489, 493), ist wegen Änderungen des Flächennutzungsplans das Landschaftsprogramm anzupassen.

## 3.2 Andere rechtlich beachtliche Tatbestände

### 3.2.1 Bestehende Bauleitpläne

Im Bebauungsplan Bramfeld 13 vom 14. Juli 1964 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 159), der das Gebiet zwischen den Straßen Im Soll, Berner Chaussee, Heidstücken und Reembusch umfaßt, ist eine oberirdische U-Bahntrasse und eine Straßenverbindung vom Trittauer Amtsweg zur Straße Reembusch festgesetzt. Im rückwärtigen Bereich der Straße Heidstücken sind Gemeinbedarfsflächen (Altersheim und Kindertagesheim) ausgewiesen. Im nordwestlichen Planbereich werden Flächen für einen kirchlichen Friedhof mit überbaubaren Flächen für Pastorat, Gemeindehaus und Kirchenverwaltung, im östlichen Teil der Straße Reembusch sowie im nördlichen Teil der Straße Heidstücken eingeschossiges reines Wohngebiet und im östlichen Teil der Berner Chaussee zweigeschossiges allgemeines Wohngebiet straßenparallel ausgewiesen. Der übrige Planbereich ist als öffentliche Grünfläche festgesetzt.

Im Bebauungsplan Bramfeld 17 vom 7. September 1971 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 192), der das Gebiet zwischen den Straßen Heidstücken, Berner Chaussee, Fahrenkrön und Reembusch umfaßt, sind reine und allgemeine Wohngebiete, ein Gewerbegebiet und Flächen für den Gemeinbedarf (Schulen) festgesetzt. Außerdem sind Parkanlagen sowie eine Sportanlage ausgewiesen.

Der Bebauungsplan Bramfeld 33 vom 2. März 1970 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 104) weist für den zu überplanenden Bereich eine vorgesehene oberirdische U-Bahntrasse, eine Kehre für die Straße Reembusch, Parkanlagen sowie zweigeschossiges reines Wohngebiet aus.

### 3.2.2 Altlasten

Auf den Grundstücken Heidstücken 49 bis 51 hat sich eine mit Hausmüll und Schutt verfüllte Grube befunden. Diese wurde im Zuge von Baumaßnahmen bereits 1977 durch Bodenaustausch saniert.

Im Plangebiet befinden sich größere Altlastflächen, bei denen es sich um die frühere Deponie Reembusch / Heidstücken handelt. Eine ehemalige Kies- und Sandabbaufäche wurde von 1959 bis 1963 mit zum Teil schadstoffbelastetem Bauschutt, Bodenaushub u. ä. sowie Gewerbemüll verfüllt.

Für die Flächen nördlich Reembusch sowie östlich der Straße Im Soll und für das nördlich des westlichen Ziegeleiteichs liegende Flurstück 1492 wurden zwischen 1989 und 1994 mehrere Untersuchungen des Bodens, Grundwassers und der Bodenluft durchgeführt (siehe hierzu auch Ziffer 4.13).

### 3.3 Angaben zum Bestand

Das Plangebiet wird geprägt durch zwei Ziegeleiteiche. Erste Ausbaggerungen zwischen den Straßen Im Soll und Heidstücken fanden schon im Jahr 1930 statt. Zwischen 1952 und 1967 wurde der größte Teil der Ausbaggerungen vorgenommen. Etwa 1982 fanden die letzten Ausbaggerungen im östlichen Teil des Ziegeleiteichs zwischen den Straßen Heidstücken und Fahrenkrön statt. Teile des westlichen Ziegeleiteichs zwischen den Straßen Im Soll und Heidstücken sind zwischenzeitlich wieder verfüllt worden.

Die überwiegende Zahl der Wohngebäude im Plangebiet wurden als Einzel-, Doppel- oder Reihenhäuser gebaut. Vereinzelt gibt es im Bereich der Straßen Reembusch, Heidstücken, Fahrenkrön, Im Soll und an der Berner Chaussee zweigeschossige Mehrfamilienhäuser. Eine zusammenhängende viergeschossige etwa 13 Jahre alte Mehrfamilienhausbebauung ist im Osten des Plangebiets südlich der Berner Chaussee belegen. Westlich der Straße Fahrenkrön, zwischen der Berner Chaussee und dem Schulgrundstück, befindet sich, von einzelnen Wohngebäuden direkt an der Straße abgesehen, eine Bebauung mit gewerblicher Nutzung, die durch Kleingewerbe (z.B. Ingenieurbüro, Malereibetrieb, Elektrogroßhandel) sowie einen Verbrauchermarkt geprägt wird. An der Berner Chaussee zwischen dem Friedhof und der Reihenhausbauung sind einige gewerbliche Nutzungen in Verbindung mit Wohnen (Blumenladen, Friseur, Imbiß, Café, Textilgeschäft sowie eine Gaststätte) angesiedelt.

Östlich der Straße Im Soll wird die an den Ziegeleiteich angrenzende Fläche eines inzwischen abgerissenen Kalksandsteinwerks (Flurstücke 3870 und 4002 bis 4005) durch ein als Asylbewerberheim eingerichtetes ehemaliges Betriebsgebäude sowie als Lagerplatz einer Tiefbaufirma genutzt.

Zwischen den Straßen Heidstücken und Fahrenkrön sind nördlich des Ziegeleiteichs Anfang der sechziger Jahre zwei Schulen gebaut worden; an der Straße Heidstücken eine Förderschule und an der Straße Fahrenkrön eine Grund-, Haupt- und Realschule mit einer Sporthalle und Außensportanlage. An der Berner Chaussee ist auf dem Friedhofsgelände eine Kapelle und ein Gemeindehaus sowie im rückwärtigen Bereich ein eingeschossiges Gebäude für friedhofsbezogene Nutzungen vorhanden.

Im Plangebiet befinden sich ur- und frühgeschichtliche Fundplätze, von denen einer überregionale Bedeutung besitzt. Insofern ist das ganze Plangebiet archäologisches Interessengebiet. Für das Areal der Neuplanung an der Straße Im Soll besteht archäologisches Interesse. Auf Grund der örtlichen Gegebenheiten sind vorgezogene Ausgrabungen nicht sinnvoll. Es müssen deshalb alle Bauanträge der Abteilung Bodendenkmalpflege des Hamburger Museums für Archäologie zur Stellungnahme zugeleitet werden. Für Erdarbeiten, Ausgrabungen, Funde von archäologischen Sachen oder sonstigen bisher unbekannt archäologischen Gegenständen sind die speziellen Vorschriften des § 18 des Denkmalschutzgesetzes vom 3. Dezember 1973 (Hamburgisches Gesetz- und Verord-

nungsblatt Seite 466), zuletzt geändert am 25. Juni 1997 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 267), maßgebend.

#### 4. Planinhalt

##### 4.1 Reines Wohngebiet

Entsprechend der städtebaulichen Struktur wird überwiegend reines Wohngebiet festgesetzt. Über die vorhandene Bebauung hinaus soll der Bau von weiteren Ein- und Mehrfamilienhäusern ermöglicht werden. Im einzelnen wird festgesetzt:

- Das Wohnquartier im südöstlichen Planbereich zwischen den Straßen Fahrenkrön und Heidstücken wird in Anlehnung an den Bestand als zweigeschossiges Wohngebiet für die Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern in offener Bauweise festgesetzt. Einzelne Grundstücke, die hier nur mit einem eingeschossigen Einfamilienhaus bebaut sind, werden auf Grund des städtebaulichen Zusammenhangs ebenfalls in die zweigeschossige Ausweisung einbezogen.
- Auf den Flächen beiderseits der Straße Reembusch zwischen den Straßen Heidstücken und Im Soll sowie westlich der Straße Heidstücken (nördlich des Ziegeleiteichs) wird entsprechend des straßenparallelen Bestands eingeschossige Wohnbebauung in offener Bauweise als Einzel- und Doppelhäuser mit einer Beschränkung auf jeweils höchstens zwei Wohnungen in Wohngebäuden festgesetzt. In den rückwärtigen Bereichen sind nur eingeschossige Einzelhäuser mit jeweils maximal zwei Wohnungen in Wohngebäuden zulässig, um einen aufgelockerten Charakter sowie eine optisch wirksame Abgrenzung der Blockinnenbereiche gegenüber der Blockrandbebauung zu erzielen. Die Erschließung soll durch sogenannte Pfeifenstiele oder durch befahrbare Wohnwege erfolgen. Die Zahl der Wohnungen wird auf maximal zwei je Gebäude beschränkt, da Mehrfamilienhäuser auf Grund der vorherrschenden Wohn- und Gebäudestruktur und zum Schutz von nachbarlichen Interessen ausgeschlossen werden sollen.

Nach der öffentlichen Auslegung wurde der Teil des Flurstücks 1486 (östlich der Straße Im Soll), der als nicht überbaubares reines Wohngebiets ausgewiesen war, als Parkanlage festgesetzt. Für das benachbarte Flurstück 1481 (Reembusch 7) wurde im rückwärtigen Bereich des Grundstücks in Anlehnung an die östlich benachbarten Grundstücke die Möglichkeit zum Bau eines Einfamilienhauses geschaffen. Diese Änderungen sind geringfügig und berühren nicht die Grundzüge der Planung; die bisher geltende Vorschrift des § 3 Absatz 3 Satz 2 BauGB wurde beachtet (vgl. Ziffer 1).

Gemeinschaftsstandplätze für Abfallbehälter werden für die Bereiche der rückwärtigen Bebauung nördlich der Straße Reembusch und westlich der Straße Heidstücken (nördlich des Ziegeleiteichs) festgesetzt, da diese Wohngebiete nicht von den Fahrzeugen der Stadtreinigung erreicht werden können.

Innerhalb der früheren Deponiefläche nördlich der Straße Reembusch auf den Flurstücken 8104, 8101, 8221, 6002 und 6003 ist eine Baukörperausweisung festgesetzt worden, die den bisherigen Gebäudebestand absichert. Die eingeschossige Einzelhausbebauung mit zum Teil sehr großen Gärten ist zu einer Zeit errichtet worden, in der die Altlastproblematik des Deponiegeländes nicht bekannt war. Gegen die weitere Wohnnutzung auf diesen Flurstücken bestehen keine Bedenken; Gebäude und Grundstücke werden durch die Umweltbehörde in regelmäßigen Abständen auf ein mögliches Gefährdungspotential für Gesundheit und Sicherheit untersucht. Die Ausweisung von zusätzlichen Wohngebäuden ist dagegen auf Grund der Ergebnisse von vorgenommenen Untersuchungen des Bodens und des Grundwassers sowie der Bodenluft nicht zu vertreten (vgl. Ziffer 4.13).

Für die Flächenausweisungen östlich der Straße Im Soll werden die bereits vorhandenen Strukturen im Straßenraum der zukünftigen Entwicklung zugrundegelegt. Deshalb wird für die Einzelhausbebauung südlich der Berner Chaussee zwischen den Flurstücken 3770 und 1517 eine zweigeschossige Bebauung in offener Bauweise ohne Beschränkung der Wohnungszahl festgesetzt. Der Abstand von der östlichen Baugrenze bis zum Friedhof beträgt im Durchschnitt etwa 13 m, um einen ausreichenden Abstand zu wahren.

Auf Grund der Wohnlage am Rand einer Grünfläche und der Nähe zum Bramfelder Ortskern wird auf den Flurstücken 4002 bis 4005, 3870 und 1488 eine im Straßenrandbereich 15 m tiefe, viergeschossige und im übrigen Bereich dreigeschossige Wohnbebauung als Flächenausweisung vorgenommen. Nach der öffentlichen Auslegung wurde der Bebauungsplan in diesem Bereich auf Grund von Bedenken und Anregungen geändert, indem straßenparallel in Anlehnung an die gegenüber liegende, mehrgeschossige Bebauung auf der Westseite der Straße Im Soll eine Erhöhung auf maximal vier Vollgeschosse erfolgte. Diese Änderung ist geringfügig und berührt nicht die Grundzüge der Planung; die bisher geltende Vorschrift des § 3 Absatz 3 Satz 2 BauGB wurde beachtet

Eine Realisierung der Bebauung ist nur unter Einhaltung der im Baugenehmigungsverfahren festzulegenden bautechnischen Auflagen möglich (vgl. Ziffer 3.1.4).

Als Bindeglied zwischen der aufgelockerten zweigeschossigen Bebauung und der geplanten drei- bis viergeschossigen Bebauung wird auf Teilen der Flurstücke 1491 und 1492 eine dreigeschossige Wohnbebauung in offener Bauweise ausgewiesen. Nach der öffentlichen Auslegung wurde auf Grund von Bedenken und Anregungen auch für das Flurstück 1517 statt einer zwei- eine dreigeschossige Bebauung in Anlehnung an die Ausweisung der Flurstücke 1491 und 1492 festgesetzt. Außerdem wurde nach der öffentlichen Auslegung die östliche Baugrenze um 2 m nach Osten verschoben und die Baugrenze im Süden der Baufläche um bis zu jeweils 5 m nach Süden verschoben, um eine aufgelockerte Bebauung auf diesen drei Flurstücken mit sogenannten Stadtvillen umsetzen zu können. Durch den Bau von Stadtvillen ist es möglich, den Baumbestand, der grundsätzlich durch die Baumschutzverordnung geschützt ist, weitgehend zu erhalten. Bei der Umsetzung dieser Planung werden die städtebaulichen Ziele einer Neuordnung bzw. Zuordnung von baulichen Bereichen und damit eine Verbesserung des städtebaulichen Erscheinungsbildes der Straße Im Soll erreicht.

Ferner wurde für das Flurstück 1517 eine maximal zulässige Grundfläche von 900 m<sup>2</sup> und für die Flurstücke 1491 und 1492 eine maximal zulässige Grundfläche von 1.200 m<sup>2</sup> festgesetzt; dies entspricht einer Grundflächenzahl von jeweils 0,3. Auf Grund der Nähe zum Friedhof und zu der angrenzenden Parkanlage sowie unter Berücksichtigung der nördlich angrenzenden zweigeschossigen aufgelockerten Bebauung ist die Reduzierung der nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (Bundesgesetzblatt I Seite 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (Bundesgesetzblatt I Seiten 466, 479), zulässigen Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung vertretbar. Diese Änderungen sind geringfügig und berühren nicht die Grundzüge der Planung; die bisher geltende Vorschrift des § 3 Absatz 3 Satz 2 BauGB wurde beachtet. Die Gartengestaltung auf diesen Flächen soll Rücksicht auf den im Osten anschließenden Friedhof nehmen. Aus diesem Grund sollten 30 vom Hundert (v. H.) der erforderlichen Stellplätze in Tiefgaragen, 60 v. H. in zweigeschossigen Garagen (Parkpalette), bei denen die untere Ebene mindestens 1 m gegenüber der Gehweghöhe abzusenken ist, und 10 v. H. ebenerdig untergebracht werden; entsprechende Anforderungen sollen im Baugenehmigungsverfahren gestellt werden.

Die zweigeschossige Reihenhausbebauung sowie die diesen Gebäuden zugeordneten Gemeinschaftsgaragen bzw. -stellplätze östlich der Straße Heidstücken, südlich Berner Chaussee und südlich Heidstückenkehre werden bestandsgemäß ausgewiesen. Auf Grund der sehr engen Bebauung auf überwiegend kleinen Grundstücken sollen Erweiterungen der Gebäude im wesentlichen ausgeschlossen werden. Deshalb wird eine überbaubare Grundstücksfläche von maximal 80 m<sup>2</sup> pro Grundstück in Verbindung mit einer Baukörperausweisung festgesetzt.

Die vorhandene viergeschossige Wohnbebauung im nordöstlichen Planbereich (Flurstücke 7038, 8984, 8979) wird bestandsgemäß ausgewiesen; eine Nachverdichtung soll aber in Teilbereichen durch Erweiterung der Baukörper ermöglicht werden. Nach der öffentlichen Auslegung wurde der eingeschossige Teil der vorhandenen Wohnbebauung im Eckbereich Berner Chaussee / Parkanlage in die viergeschossige Ausweisung miteinbezogen, um auch diesen Bereich dem Umfeld anpassen zu können. Diese Änderung ist geringfügig und berührt nicht die Grundzüge der Planung; die bisher geltende Vorschrift des § 3 Absatz 3 Satz 2 BauGB wurde beachtet.

Entsprechend der Struktur der Siedlungsflächen und der Nähe zu größeren zusammenhängenden Freiflächen - Friedhof, Teiche - sind in Teilbereichen des Plangebiets die Grund- und Geschoßflächenzahlen gegenüber den nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung zulässigen Obergrenzen reduziert worden. Hiernach sind im eingeschossigen Wohngebiet eine Grundflächenzahl von 0,3 und eine Geschoßflächenzahl von 0,3, im zweigeschossigen Wohngebiet Grundflächenzahlen von 0,3 bzw. 0,4 und Geschoßflächenzahlen von 0,6 bzw. 0,8 und in den mehrgeschossigen Gebieten Grundflächenzahlen von 0,4 bzw. 0,8 und Geschoßflächenzahlen von 1,0 bzw. 1,2 festgesetzt. In den zweigeschossigen Wohngebieten östlich der Straße Im Soll ist eine höhere Grundflächenzahl von 0,4 und Geschoßflächenzahl von 0,8 festgesetzt worden, um eine dem Bestand entsprechende Bebauung zu ermöglichen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden überwiegend durch eine Bebauungstiefe von 18 m bestimmt, die insbesondere für die rückwärtige Einzelhausbebauung und für die mehrgeschossige Wohnbebauung zugunsten von Freiflächen auf ein geringeres Maß (bis 15 m) eingeschränkt wird. Diese Ausweisung läßt genügend Freiheit in der Wahl des Gebäudestandorts und der Baukörpergliederung. Ausnahmen von dieser Bebauungstiefe bilden die vorhandenen Gebäude auf der früheren Deponiefläche nördlich der Straße Reembusch sowie die geplante Wohnbebauung östlich der Straße Im Soll. Hier wird in zwei Bereichen eine Flächenausweisung festgesetzt, um eine größere Flexibilität für die Bebauung einräumen zu können.

Für das städtische Flurstück 7000 westlich der Straße Fahrenkrön sind Baugrenzen eingetragen, die eine eigenständige Bebauung nicht zulassen. Die eingetragene Baugrenze dient einer künftigen Bauoption im Zusammenhang mit dem angrenzenden, schon bebauten Nachbargrundstück.

Auf den in der Planzeichnung dargestellten Flächen sind Nebenanlagen sowie Stellplätze und oberirdische Garagen unzulässig. Der Ausschluß erfaßt nicht überbaubare Wohnbauflächen am Grünzug im Bereich der Teichflächen, damit eine optische Aufweitung des Grünzuges unter Einbeziehung privater Flächen erreicht werden kann. Nach der öffentlichen Auslegung wurde der 4 m breite Ausschluß von Nebenanlagen, Stellplätzen und oberirdischen Garagen an der Nordgrenze des Flurstücks 1485 (Im Soll 49) bis an die Ostgrenze des Flurstücks zum Schutz des angrenzenden Grünzuges fortgeführt. Diese Änderung ist geringfügig und berührt nicht die Grundzüge der Planung; die bisher geltende Vorschrift des § 3 Absatz 3 Satz 2 BauGB wurde beachtet.

## 4.2 Allgemeines Wohngebiet

Die allgemeinen Wohngebiete südlich der Berner Chaussee sind mit einer 18 m bzw. 10 m tiefen überbaubaren Fläche und einer maximal zweigeschossigen Bebauung in offener bzw. geschlossener Bauweise ausgewiesen. Die Grund- und Geschoßflächenzahlen sind gegenüber den nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung zulässigen Obergrenzen teilweise reduziert worden. Festgesetzt sind im zweigeschossigen Wohngebiet Grundflächenzahlen von 0,3 bzw. 0,4 und Geschoßflächenzahlen von 0,3 bzw. 0,8. Diese Ausweisungen entsprechen überwiegend dem Bestand, folgen dem bisher geltenden Planungsrecht und berücksichtigen die im Gebiet vorhandenen gewerblichen Nutzungen (z. B. friedhofsbezogener Blumenladen, Läden zur Versorgung des Gebietes, eine Gaststätte, ein Friseur). Sie bieten zudem genügend Raum für Entwicklungsmöglichkeiten (z.B. teilweise fehlende Nahversorgung).

Im nordöstlichen Bereich des Flurstücks 7157 steht ein eingeschossiges Gemeindehaus der Evangelisch-Lutherischen Kirchengemeinde Bramfeld. Auf Grund rückläufiger Aktivitäten der Kirchengemeinde ist beabsichtigt, dieses Gebäude langfristig für Wohnungen bzw. für Versorgungseinrichtungen (z.B. Läden) umzunutzen. Aus diesem Grund ist hier die Auswei-

sung eines allgemeinen Wohngebietes statt einer Gemeinbedarfsausweisung vorgenommen worden.

#### 4.3 Besondere Anforderungen in den Wohngebieten

Die planerische Zielsetzung, das städtebauliche Erscheinungsbild der Bebauung in seiner derzeitigen Ausformung zu erhalten, führt zu entsprechenden Anforderungen an die Baukörper. Dazu wird bestimmt:

- Die Dächer von ein- und zweigeschossigen Wohngebäuden sind mit einer Neigung zwischen 30 Grad und 50 Grad auszubilden (vgl. § 2 Nummer 4), weil geneigte Dächer ein Hauptmerkmal der hier vorhandenen Häuser sind.
- Auf den östlich der Straße Im Soll liegenden und mit „(e)“ bezeichneten Flächen sind die Wohngebäude durch Materialien, Farbgebung, Fassadengliederung und Dachform als einheitliche Baugruppe zu gestalten (vgl. § 2 Nummer 3.3). Da es sich in diesem Bereich um Flurstücke unterschiedlicher Grundeigentümer handelt, soll mit dieser Festsetzung erreicht werden, daß für die hier geplante mehrgeschossige Bebauung eine in sich zusammenhängende, aufeinander bezogene Architektur entsteht.

#### 4.4 Gewerbegebiet

Durch die Festsetzung eines zweigeschossigen Gewerbegebiets westlich der Straße Fahrenkrön werden die hier ansässigen Betriebe in ihrem Bestand gesichert. Es ist eine Flächenausweisung vorgenommen worden, um Erweiterungsmöglichkeiten bzw. Neuansiedlungen von Betrieben zu ermöglichen. Die Baugrenzen sind von der Straßenbegrenzungslinie um etwa 7 m zurückgesetzt worden, um langfristig einen städtebaulich vertretbaren Mindestabstand der baulichen Anlagen von der teilweise verkehrsberuhigten Straße Fahrenkrön zu erreichen. Die Grundflächenzahl beträgt 0,8, die Geschoßflächenzahl ist auf 1,2 begrenzt. Mit dieser gegenüber § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung reduzierten Obergrenze soll auf die städtebauliche Struktur der umgebenden Bebauung Rücksicht genommen werden. Auf die Festsetzung einer Bauweise wird verzichtet, damit die Anordnung der Gebäude den Bedürfnissen der dort vorhandenen Gewerbebetriebe gerecht werden kann.

Unter Berücksichtigung der Gebäudehöhe von umgebenden Nutzungen wird für die Bebauung eine Traufhöhe von maximal 10 m über Gelände vorgeschrieben. Die Traufe ist die Höhe der Außenwände eines Gebäudes zwischen der Geländeoberfläche und der Schnittkante der Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks mit der Dachhaut. Auf eine Traufhöhenbegrenzung für den nördlichen Teil des Gewerbegebiets wird verzichtet, da es sich in Nachbarschaft zu der nordwestlich vorhandenen viergeschossigen Bebauung befindet; zudem

kann durch eine höhere Bebauung der Eckbereich der Straßen Berner Chaussee und Fahrenkrön betont werden.

Am Westrand des Gewerbegebiets ist im Hinblick auf die angrenzende Wohngebietsnutzung eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern in einer Breite bis zu 4 m, teils auf der Wohngebietsfläche und teils auf der Gewerbegebietsfläche zur optischen Abgrenzung festgesetzt. In dem nach Norden auslaufenden Bereich des Gewerbegebiets ist die Anpflanzung nur mit 3 m Breite auf der angrenzenden Wohngebietsfläche festgesetzt worden, weil auf der Gewerbegebietsfläche ein Verbrauchermarkt die überbaubaren und nicht überbaubaren Flächen für Anlieferungen und Parkplätze vollständig versiegelt hat.

Im nördlichen Teilbereich des Gewerbegebiets ist ein Supermarkt zur örtlichen Versorgung des Gebiets vorhanden.

Im Gewerbegebiet sind gewerbliche Freizeiteinrichtungen wie Squash- und Tennishallen, Bowlingbahnen unzulässig; Ausnahmen für Vergnügungsstätten werden ausgeschlossen. Außerdem sind auf der mit „(a)“ bezeichneten südlichen Teilfläche Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Lagerbetriebe und Fuhrunternehmen nur ausnahmsweise zulässig (vgl. § 2 Nummer 7). Der Ausschluß von gewerblichen Freizeiteinrichtungen sowie Vergnügungsstätten erfolgt, weil solche Betriebe zu einer weiteren verkehrlichen Belastungen der Straße Fahrenkrön führen würden und im übrigen die Zulassung solcher Einrichtungen der Zielsetzung entgegensteht, in diesem Gewerbegebiet insbesondere produzierendes Gewerbe anzusiedeln. Einzelhandelsbetriebe sollen auf der mit „(a)“ bezeichneten Fläche nur ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie der örtlichen Versorgung des Gebiets dienen. Damit wird neben der Zielsetzung, die vorhandenen Gewerbeflächen insbesondere für produzierendes Gewerbe vorzusehen, insbesondere die Möglichkeit zum Ausschluß solcher Einzelhandelsbetriebe geschaffen, die die Entwicklung des Bramfelder Zentrums (außerhalb des Plangebiets) im Bereich Bramfelder Chaussee / Herthastraße gefährden könnten. Ferner soll die Ansiedlung von Schank- und Speisewirtschaften sowie von Betrieben des Beherbergungsgewerbes auf dieser Fläche ebenfalls nur ausnahmsweise ermöglicht werden. Diese Einrichtungen sollen dann untersagt werden, wenn sie auf einen motorisierten Kundenkreis angewiesen sind und große Stellplatzflächen benötigen. Lagerbetriebe und Fuhrunternehmen sollen nur dann zugelassen werden, wenn unzumutbare Belastungen durch starkes Verkehrsaufkommen ausgeschlossen werden können. Außenwände von mehr als 5 m Breite, deren Fenster- und Türanteil unter 15 vom Hundert v. H. der Wandfläche liegt, sind zu begrünen (vgl. § 2 Nummer 8). Hiermit soll eine bessere Einbindung in die Umgebung erreicht werden. Dadurch sollen insbesondere großflächig ungestaltete und ungegliederte Fassaden vermieden werden; damit kann auch zu einer Verbesserung des Kleinklimas beigetragen werden.

Hinsichtlich der Verträglichkeit von gewerblichen Nutzungen mit der vorhandenen Wohnbebauung und den Schulen ergeben sich besondere Anforderungen, die bei der Zulässigkeit gewerblicher Anlagen nach den Störungseinwirkungen der jeweiligen Betriebsform zu beurteilen sind. Hier kommt es in besonderem Maße auf die Durchsetzung der textlichen Anforderungen zur Gliederung des Gewerbegebiets sowie auf die Beachtung der Zulässigkeitsvoraussetzungen nach § 15 der Baunutzungsverordnung im Baugenehmigungsverfahren an, damit keine städtebaulichen Mißstände für die angrenzenden Nutzungen im Plangebiet und in der Umgebung erwachsen.

#### 4.5 Gemeinbedarfsflächen

Auf dem Flurstück 5024 östlich der Straße Heidstücken wird eine Förderschule betrieben. Für diese Schule ist eine Bauflächenausweisung mit einer Grundflächenzahl von 0,4 vorgenommen worden, um einerseits die vorhandenen Gebäude entsprechend zu sichern und andererseits geringfügige bauliche Entwicklungen zuzulassen. Durch den vorhandenen Baumbestand im Bereich der Freiflächen entlang der Grundstücksgrenzen besteht eine optische Abschirmung der Schule zur Wohnbebauung.

Bei der Schulart „Förderschule“ werden Gebäude in der Regel nicht höher als drei Geschosse gebaut, weil es den Schülern in der Altersgruppe sechs bis zehn Jahre nicht zuzumuten ist, höhere Geschößzahlen zu überwinden. Im übrigen muß bei Neubauten die Abstandregelung der Hamburgischen Bauordnung eingehalten werden. Deshalb wurde keine Höhenbegrenzung gegenüber der nördlich angrenzenden Wohnbebauung festgesetzt.

Ein Teil des Flurstücks 1411 (westlich der Straße Fahrenkrön) wird als Grund-, Haupt- und Realschule genutzt. Auch für diese Schule ist eine Flächenausweisung mit einer Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt worden, um die vorhandenen Gebäude entsprechend zu sichern und geringfügige bauliche Entwicklungen zuzulassen.

Entsprechend der heutigen Nutzung wird auf der westlichen Teilfläche des Flurstücks 1411 eine Sportfläche, die innerhalb der Schulbetriebszeiten von beiden Schulen genutzt wird, ausgewiesen. Auf dieser bereits für den Schulsport genutzten Fläche sollen fünf 100 m lange Laufbahnen und eine Spielfläche von etwa 60 x 90 m neu untergebracht werden. Von dieser Einrichtung ausgehende Lärmbetrübungen halten sich in einem für die im Norden angrenzende Wohnbebauung vertretbaren Rahmen; es liegen bisher keine Beschwerden aus der Nachbarschaft vor. Die Sportfläche ist über die Förderschule Heidstücken und die Parkanlagen erreichbar. Durch den vorhandenen Baumbestand im Bereich der Freiflächen entlang der Grundstücksgrenzen und durch das 6 m breite Anpflanzgebot für Bäume und Sträucher im Norden der Sportfläche besteht eine optische Abschirmung der Sportanlage zur Wohnbebauung. Aus Lärmschutzgründen sollen die Anlagen für Spiel-, Sport- und Pausenflächen in vertretbarem Umfang von der angrenzenden Wohnbebauung abgerückt werden.

Nach der öffentlichen Auslegung wurde der Bebauungsplan geändert, da langfristig auf die zunächst vorgeschriebene Ausweisung von Stellplatzanlagen auf den Schulgrundstücken verzichtet werden soll. Auf dem Flurstück 8406 wird diese Fläche aufgrund ihrer Größe und Lage als nicht überbaubare Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen; die Fläche der Stellplatzanlage auf dem Flurstück 5024 wird als überbaubare Fläche ausgewiesen, um eine spätere Erweiterung der Schulfläche zu ermöglichen. Außerdem wurde im Bereich der zwischen den Gemeinbedarfsflächen verlaufenden Parkanlage die Kennzeichnung einer vorgesehenen Oberflächenentwässerung aufgegeben. Diese Änderungen sind geringfügig und berühren nicht die Grundzüge der Planung; die bisher geltende Vorschrift des § 3 Absatz 3 Satz 2 BauGB wurde beachtet.

#### 4.6 Straßenverkehrsflächen

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die vorhandenen Straßen. Die Berner Chaussee ist eine Hauptverkehrsstraße, alle übrigen Straßen sind Anliegerstraßen. Die Straßenverkehrsflächen der Berner Chaussee und der Straße Fahrenkrön sollen verkehrsgerecht ausgebaut werden. Dies beinhaltet, daß in Teilbereichen dieser Straßen eine Erweiterung um bis zu 2 m erforderlich wird:

- Auf der Südseite der Berner Chaussee ist vom Flurstück 7157 (Friedhof) bis zur Berner Chaussee 156 (Flurstück 7038) durchgehend parallel zur Bordsteinkante eine Verbreiterung der Straßenverkehrsfläche vorgesehen, damit neben einem 2,5 m breiten Baumstreifen getrennte Geh- und Radwege angelegt werden können, die bei einer Zunahme des Fahrradverkehrs aus Sicherheitsgründen erforderlich sind. Deshalb muß die vorhandene Straßenbegrenzungslinie um 1 m, im Bereich der Bushaltestelle (in Höhe des Gebäudes Berner Chaussee 58) um 2 m nach Süden verschoben werden. Der vorhandene Knick bleibt dabei größtenteils erhalten, die vorhandene Böschung bleibt im wesentlichen bestehen und die Zufahrtsmöglichkeit zu den Garagen wird weiterhin gewährleistet.

Die Verbreiterung der Straßenverkehrsfläche um 1 m nach Süden führt für den Friedhof nur zu einer geringen Beeinträchtigung, da die Gräber verbleiben können, der Zaun versetzt werden könnte und der Erhalt bzw. die Neupflanzung der Hecke möglich wäre. Außerdem könnte mit dem Bau einer neuen Friedhofsbegrenzung zukünftig eine bessere optische Trennung von der Straßenverkehrsfläche erfolgen; auch Beeinträchtigungen der Friedhofsflächen, z.B. durch Abfälle, könnten wirksamer verhindert werden.

Die Planfassung der öffentlichen Auslegung sah für diesen Ausbau eine durchgehende Verbreiterung der Straßenverkehrsfläche um 2 m vor. Auf Grund von Bedenken und Anregungen wurde der Bebauungsplan geändert und die Verbreiterung eingeschränkt. Diese Änderung ist geringfügig und berührt nicht die Grundzüge der Planung; die bisher geltende Vorschrift des § 3 Absatz 3 Satz 2 des BauGB wurde beachtet. Es wurde auch geprüft, ob die erforderliche Straßenverbreiterung im Norden der Berner Chaussee realisiert wer-

den kann. Dies ist jedoch nicht möglich, da dafür alle im Norden der Straße befindlichen Bäume gefällt werden müßten.

- Auf der Westseite der Straße Fahrenkrön soll die Straßenbegrenzungslinie um 2 m nach Westen verschoben werden, um hier einen Gehweg in ausreichender Breite anzulegen, damit die Schulkinder sicherer zu den Schulen am Fahrenkrön gelangen können.

Nach der öffentlichen Auslegung wurde auf Grund von Bedenken und Anregungen die Planung zur Erweiterung der Straße Reembusch aufgegeben. Der jetzige Zustand kann planerisch übernommen werden, da die Verkehrssicherheit gewahrt bleibt, der Verkehr durch die wenigen neu hinzukommenden Wohnungen nicht nennenswert zunehmen wird und weil die Straße in ihrem jetzigen Zustand die für die Feuerwehr erforderliche Breite von mindestens 3,5 m aufweist. Diese Änderung ist geringfügig und berührt nicht die Grundzüge der Planung; die bisher geltende Vorschrift des § 3 Absatz 3 Satz 2 des BauGB wurde beachtet.

Die Straße Heidstücken soll im Bereich zwischen den Teichen für den Kraftfahrzeugverkehr gesperrt und nach Maßgabe des Grünordnungsplans Bramfeld 58 entsiegelt werden. Eine Erschließung der Grundstücke wird dadurch erreicht, daß für die weiterhin befahrbaren Straßenteile Kehren angelegt werden. Da der Durchgangsverkehr hier keine Bedeutung hat, wird sich kaum eine Veränderung der Verkehrsbelastung umliegender Straßen ergeben. Das vorhandene Siel in dem zu entwidmenden Teil der Straße ist in der Planzeichnung als vorhandene unterirdische Abwasserleitung gekennzeichnet. Ein 3 m breiter Streifen im Bereich der Leitung ist so zu befestigen, daß er zum Zwecke der Wartung dieser Sielleitung von schweren Fahrzeugen befahren werden kann.

Die vorhandene, in Nord-Süd-Richtung verlaufende Erschließungsstraße im Eckbereich der Berner Chaussee und der Straße Fahrenkrön wird nicht mehr benötigt und kann somit aufgehoben werden. Die Fläche wird teilweise als reines Wohngebiet und teilweise als Gewerbegebiet ausgewiesen.

Östlich der Straße Im Soll sind auf den mit „(e)“ bezeichneten Flächen der Wohngebiete noch weitere örtliche Verkehrsflächen erforderlich; ihre genaue Lage bestimmt sich nach der beabsichtigten Bebauung. Sie werden auf Antrag in einem Bescheid nach § 14 des Hamburgischen Wegegesetzes in der Fassung vom 22. Januar 1974 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seiten 41, 83), zuletzt geändert am 4. März 1997 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 35), festgesetzt oder für Teilbereiche nach § 125 Absatz 2 des Baugesetzbuchs hergestellt (vgl. § 2 Nummer 3.1). Diese Festsetzung ist erforderlich, um eine Flexibilität bei der Realisierung des Bauvorhabens zu erhalten. Soweit es um eine unmittelbare Belegenheit des Flurstückes 1517 (Im Soll 19 und 19a) an die Straße Im Soll geht und damit um eine Voraussetzung für eine Bebauung gemäß den Ausweisungen des Bauungsplans, muß dies über vertragliche Regelungen erreicht werden. Die Baugrenzen des Flurstückes 1517 sind nicht so weit nach Westen geschoben worden, daß mit ihnen auch das Flurstück 6192 erfaßt wird, weil das Flurstück eine nachgewiesene Stellplatzanlage für die Wohnbebauung auf dem gegenüber liegenden Flurstück 1622 (außerhalb des Plangebiets) ist.

Die Erschließung rückwärtiger Grundstücksteile westlich der Straße Heidstücken erfolgt über eine neue 12 m breite Straße, die in eine 25 m breite Kehre mündet, von der in nördliche Richtung ein 11 m breiter befahrbarer Wohnweg abzweigt. Die auf der Planzeichnung dargestellten unverbindlichen Schnittzeichnungen verdeutlichen die vorgesehenen Querschnitte der neuen Erschließungsstraße sowie der Wegeverbindung im Detail. Neben einem Fußgängerweg im Bereich der 12 m breiten Straße wurde die Straßenverkehrsfläche als Mischverkehrsfläche festgesetzt; die Straße kann also von allen Verkehrsteilnehmern (z.B. PKW, Rad- und Motorradfahrer) gleichberechtigt genutzt werden.

Von der Straße Reembusch wird die neue rückwärtige Bebauung über einen 6 m breiten befahrbaren Wohnweg mit 13 m breiter Kehre erschlossen. Die übrigen bebaubaren rückwärtigen Grundstücksteile beiderseits der Straße Reembusch sowie westlich der Straße Heidstücken werden über sogenannte Pfeifenstiele erschlossen. Bei der Erschließung dieser rückwärtigen Grundstücke wird angestrebt, gemeinsame Grundstückszufahrten zu bilden, um die Versiegelung von Flächen auf ein Minimum zu reduzieren.

#### 4.7 Stellplätze

Die Stellplätze für die Reihenhäuser östlich der Straße Heidstücken, südlich der Berner Chaussee sind als Gemeinschaftsanlagen hergerichtet und teilweise den einzelnen Hausgruppen zugeordnet; sie sind entsprechend ausgewiesen.

Für die mit „(e)“ bezeichneten Flächen östlich der Straße Im Soll wird in § 2 Nummer 3.2 festgesetzt, daß Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen auf den nicht überbaubaren Teilen der Grundstücke zulässig sind, wenn Wohnruhe und Gartenanlagen nicht erheblich beeinträchtigt werden. Angestrebt wird die Anlage von Stellplätzen, eingeschossigen Garagen mit Dachstellplätzen im Straßenrandbereich oder Tiefgaragen. Die Innenbereiche der geplanten Neubebauung werden somit von Belästigungen durch abgestellte Fahrzeuge weitgehend freigehalten und können als Erholungsraum für die Anwohner dienen.

Zur optischen Einbindung in die gärtnerische Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen ist festgesetzt, daß auf ebenerdigen Stellplatzanlagen für je vier Stellplätze ein Baum zu pflanzen ist (vgl. § 2 Nummer 6). Landschaftsplanerisches und städtebauliches Ziel dieser Festsetzung ist es, eine ausreichende Begrünung der Stellplatzflächen zu erzielen (siehe auch die Regelungen im Grünordnungsplan Bramfeld 58).

Dächer von Garagen und Schutzdächer von Stellplätzen sind bei einer Dachneigung bis zu 15 Grad zu begrünen (vgl. § 2 Nummer 5), um eine optische Auflockerung und bessere Einbindung in die umgebenden Außenraumflächen zu erzielen. Der Grünordnungsplan Bramfeld 58 enthält hierzu nähere Regelungen.

#### 4.8 Leitungen

Das festgesetzte Leitungsrecht umfaßt die Befugnis der Hamburger Stadtentwässerung, unterirdische öffentliche Sielanlagen herzustellen und zu unterhalten (vgl. § 2 Nummer 2). Nach der öffentlichen Auslegung wurden die beiden in der Reihenhaussiedlung östlich der Straße Heidstücken ausgewiesenen Leitungsrechte durch die Kennzeichnung der dort vorhandenen unterirdischen Abwasserleitungen ersetzt. Außerdem wurde ein Leitungsrecht in einer Breite von 6 m von der Heidstückenkehre über den Spielplatz (Flurstück 4035) und auf der nicht überbaubaren Gemeinbedarfsfläche des Flurstücks 1411 neu aufgenommen, damit unterirdische Abwasserleitungen neu angelegt werden können. Weitere Abwasserleitungen, die im nordöstlichen Teil des Plangebiets und im entsiegelten Bereich der Straße Heidstücken liegen, sind nach der öffentlichen Auslegung zusätzlich gekennzeichnet worden. Alle Änderungen sind geringfügig und berühren nicht die Grundzüge der Planung; die bisher geltende Vorschrift des § 3 Absatz 3 Satz 2 des BauGB wurde beachtet.

Zur Sicherung des unter den bebauten Flurstücken 6223 und 6224 verlaufenden Regenwassersiels sind Grunddienstbarkeiten mit den Grundstückseigentümern vereinbart worden.

Auf den Flurstücken 1491, 1492 und 1517 (östlich der Straße Im Soll) verläuft eine nicht überbaubare unterirdische Gasleitung der Hamburger Gaswerke GmbH; diese ist bestandsgemäß gekennzeichnet. Zur Leitungssicherung sind Grunddienstbarkeiten mit den Grundstückseigentümern vereinbart worden.

Im Plangebiet sind außerdem Trassen der Hamburgischen Elektrizitäts-Werke AG (HEW) belegen. Bei Baumanpflanzungen ist ein Mindestabstand von 2,5 m zu diesen Trassen einzuhalten und mit den HEW abzustimmen. Netzstationen der HEW sind auf den Flurstücken 1410 (nördlich Heidstücken Nr. 5) und 7038 (Berner Chaussee 160) errichtet.

## 4.9 Grünflächen / Flächen für landschaftspflegerische Maßnahmen

### 4.9.1 Friedhof

Südlich der Berner Chaussee ist eine Bestandsausweisung des Friedhofs der Evangelisch-Lutherischen Kirchengemeinde Bramfeld vorgenommen worden. Die Friedhofsfläche (etwa 3,4 ha) ist weitgehend belegt. Mit einer neu ausgewiesenen Fläche im Süden kommen etwa 0,6 ha hinzu. Aus der gesamthamburgischen Bilanzierung von Friedhofsflächen ergibt sich, daß die Erweiterungsfläche für diesen Teilbereich Hamburgs voraussichtlich für die nächsten 15 Jahre ausreicht. Der Vorteil eines solchen Regionalfriedhofs liegt in seiner Wohnortnähe sowie in einer guten Orientierungsmöglichkeit bei kurzen Wegen, was besonders für ältere und gehbehinderte Besucher wichtig ist.

Für einzelne Teilbereiche der Friedhofsflächen sind bauliche Nutzungen festgesetzt worden: Auf den mit „(c)“ und „(d)“ bezeichneten Friedhofsflächen sind nur Stellplätze sowie Gebäude für friedhofsbezogene Nutzungen zulässig; außerdem auf der mit „(c)“ bezeichneten Fläche eine Kapelle bis zu einer Gebäudehöhe von 36 m über Normalnull (NN) und auf der mit „(d)“ bezeichneten Fläche Betriebsgebäude bis zu einer Gebäude-

höhe von 33 m über NN. Ausnahmen für die Errichtung eines Glockenturms können zugelassen werden (vgl. § 2 Nummer 9). In ihrem Umfang soll sich die Bebauung in die benachbarte städtebauliche und landschaftliche Struktur einfügen. Die Gebäudehöhen sollen sich am Bestand orientieren; es wurde deshalb eine Gebäudehöhe über NN festgesetzt, die auch bei Aufschüttungen und dergleichen eine Einfügung in die benachbarte städtebauliche Struktur gewährleisten soll. Über diesen Bestand hinausgehende Gebäudehöhen würden sich nicht in das von Einzelbäumen und Parkanlagen geprägte Landschaftsbild einfügen. Bei Neu- oder Erweiterungsbauten, bei Einrichtung einer Kompostieranlage sowie bei der Errichtung eines Glockenturms ist sicherzustellen, daß Beeinträchtigungen der angrenzenden Wohngebiete ausgeschlossen sind; entsprechende Regelungen erfolgen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

Nach der öffentlichen Auslegung wurde auf Grund von Bedenken und Anregungen die mit „(d)“ bezeichnete Fläche, die an der Stelle des bestehenden Betriebsplatzes mit den dazugehörigen Gebäuden geplant war, in die südöstliche Ecke des Friedhofsgeländes verlegt, um dort die Errichtung neuer Betriebsgebäude ermöglichen zu können. Dieser neue Betriebsplatz soll auch eine Anbindung zur neuen Erschließungsstraße westlich der Straße Heidstücken über eine Fläche, die gleichzeitig als Schauweg für die südlich angrenzende Wasserparzelle nutzbar sein soll, erhalten. Der im Grünordnungsplan Bramfeld 58 gekennzeichnete Schauweg wird im Bebauungsplan als Grünfläche ausgewiesen; die Maßnahmenfläche wurde für diesen Zweck etwas verkleinert. Diese Änderungen sind geringfügig und berühren nicht die Grundzüge der Planung; die bisher geltende Vorschrift des § 3 Absatz 3 Satz 2 des BauGB wurde beachtet.

#### 4.9.2 Private Grünfläche

Der Freiraum zwischen den vorhandenen Gebäuden nördlich der Straße Reembusch einschließlich Teile rückwärtiger Grundstücke sind im verbindlichen Bebauungsplan Bramfeld 13 als öffentliche Grünflächen ausgewiesen. Diese 1964 getroffene Festsetzung hat die im Planvorläufer (Baustufenplan Bramfeld) enthaltene Ausweisung eines außerhalb des Baugebiets liegenden „Außengebiets“ entsprechend § 10 Absatz 5 der Baupolizeiverordnung vom 8. Juni 1938 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 21302-n) konkretisiert. Soweit für das Außengebiet auch der Zusatz „Landschaftsschutzgebiet“ aufgenommen wurde, hat dieser Zusatz keine rechtsverbindliche Bedeutung. Die eingrenzenden Vorschriften des Landschaftsschutzes sind nicht zur Anwendung gekommen, da eine Landschaftsschutzverordnung nicht erlassen worden ist.

Auf Grund der bisherigen planungsrechtlichen Ausweisungen werden die unbebauten privaten Grundstücke bzw. Grundstücksteile nördlich der Straße Reembusch, die sich innerhalb der umgrenzten bodenbelasteten Fläche befinden, als private Grünfläche ausgewiesen, da sie sich auf Grund der Ergebnisse der vorgenommenen Untersuchung des Bo-

dens und des Grundwassers sowie der Bodenluft derzeit nicht als Bauland eignen. Aus Gründen des vorbeugenden Gesundheitsschutzes muß auch eine gärtnerische Nutzung der Fläche unterbleiben. Näheres regelt der Grünordnungsplan Bramfeld 58. Nach derzeitigem Erkenntnisstand können sich nach ca. 10 Jahren die Belastungen im Boden soweit abgebaut haben, daß eine Bebauung ohne Gesundheitsgefährdung vertretbar erscheint. Im Rahmen einer dann einzuleitenden Änderung des Bebauungsplans soll - im Sinne des stadtentwicklungsplanerischen Ziels - eine innere Verdichtung angestrebt werden. Um diese Zielsetzung durch andere Nutzungen, wie z.B. eine Parkanlage, nicht zu behindern und um zusätzliche Kosten für den Erwerb durch die Freie und Hansestadt Hamburg und der späteren Veräußerung dieser Grundstücke zu vermeiden, wurde auch aus diesem Grund private Grünfläche ausgewiesen. Die überörtliche Grünverbindung mit dem Ortskern, die sich aus der angrenzenden Festsetzung des Bebauungsplans Bramfeld 33 ergibt, erfolgt über die westlich der Straße Im Soll belegenen Straßenverkehrsflächen, die zu diesem Zweck in den Bebauungsplan aufgenommen und als Parkanlage ausgewiesen worden. Um für die Öffentlichkeit eine klar erkennbare, eindeutig geführte Grünverbindung zu schaffen, beschränkt sich der dafür erforderliche Flächenanspruch auf die Flurstücke 1486, 1487 und den südlichen Teil des Flurstücks 1488. Zur Unterstreichung einer eindeutig geführten Parkanlage wird diese nach Süden zu den privaten Grünflächen durch die vorgesehene Oberflächenentwässerung begrenzt.

#### 4.9.3 Öffentliche Grünfläche

Im Stadtteil Bramfeld ist eine Unterversorgung von öffentlichen Grün- und Spielflächen festgestellt worden. Deshalb werden im Bereich der Teiche öffentliche Grünflächen, die im Bereich der aufzuhebenden Straße Heidstücken von der Festsetzung als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft überlagert werden, ausgewiesen. Maßnahmen auf diesen Flächen werden im Grünordnungsplan Bramfeld 58 näher bestimmt.

Grundgedanke der Ausweisung als öffentliche Grünfläche bzw. Fläche für landschaftspflegerische Maßnahmen ist die langfristige Schaffung und Sicherung großräumiger Grünzusammenhänge. Der Erhalt und die Entwicklung der Teiche sind ein wesentliches Element des dem Grünordnungs- und dem Bebauungsplan zugrundeliegenden programmplanerischen Nutzungskonzepts. Die Teiche haben sich zu wertvollen Refugien für den Artenschutz entwickelt und stellen mit ihren steilen Böschungen und langen Uferlinien ein - besonders im städtischen Raum - seltenes und schützenswertes Biotop dar. Die beabsichtigte Verfüllung der Teiche ist demnach aus stadt- und landschaftsplanerischer sowie naturschutzrechtlicher Sicht nicht zu vertreten. Entsprechend ihrer verschiedenen Ausprägungen und Nutzungsmöglichkeiten werden die im Bebauungsplan festgesetzten Grünflächen einschließlich der vorhandenen Teiche wie folgt untergliedert:

- Das Gelände des östlichen Ziegeleiteichs zwischen den Straßen Heidstücken und Fahrenkrön soll weiterhin weitgehend für die Öffentlichkeit unzugänglich bleiben,

damit sich die Natur in diesem Landschaftsteil ungestört entwickeln kann. Zugänge zum Wasser sind nicht möglich. Öffentliche Wege sind außerhalb der Böschung vorgesehen. So soll dieses Biotop vor schädlichen Einwirkungen dauerhaft geschützt und gefährdeten Tieren und Pflanzen ein Refugium geboten sowie die ökologische Situation des Stadtgebiets gesichert und verbessert werden. Die Ausgestaltung dieser Fläche erfolgt nach Maßgabe des Grünordnungsplans Bramfeld 58.

- Das Gelände um den westlichen Teich zwischen den Straßen Im Soll und Heidstücken soll der Bevölkerung in Teilbereichen zugänglich gemacht werden und der Erholung dienen; es wird deshalb als Parkanlage im westlichen und südlichen Teilbereich ausgewiesen. Zudem sind hier kleinere Kinderspielbereiche vorgesehen. Die Parkanlage ist für die Bewohner aus benachbarten Wohngebieten gut erreichbar. Ein Großteil der Randbereiche im Norden und Osten bleibt durch die Festsetzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und ergänzenden Regelungen des Grünordnungsplans Bramfeld 58 der freien Entfaltung der Natur überlassen. Mögliche Beeinträchtigungen werden weitgehend minimiert, indem die Wege außerhalb des Böschungsbereichs geführt werden, wobei vorhandene Wege genutzt werden sollen. Außerdem soll durch geeignete Maßnahmen der Zugang zu den Uferböschungen verwehrt und nur der Bereich des flachen südwestlichen Ufers der Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden, was der heutigen intensiven Nutzung dieses Bereichs auch entspricht.
- Westlich der Straße Im Soll werden im Übergangsbereich zur angrenzenden Parkanlage (außerhalb des Plangebiets) zwei Flächen der Straßenverkehrsfläche der Straße Im Soll als Parkanlage ausgewiesen, um eine durchgehende Verbindung von öffentlichen Grünflächen im Ortskern Bramfeld bis zur Parkanlage im Bereich der Teiche zu ermöglichen. Die überörtliche Grünverbindung mit dem Ortskern ergibt sich aus der angrenzenden Festsetzung des Bebauungsplans Bramfeld 33.
- Wichtige Ost-West- und Nord-Süd-Wegeverbindungen werden im Plangebiet innerhalb der öffentlichen Grünflächen gesichert. Dies sind im einzelnen die Verbindungen zum Bramfelder Zentrum, zu den vorhandenen Wohngebieten westlich der Straße Im Soll, südlich der östlichen Teichfläche zwischen den Straßen Heidstücken und Fahrenkrön und nördlich dieser Teichfläche durch die geplante Parkanlage in Richtung Berner Chaussee. Zur Sicherung dieser letztgenannten Wegebeziehung wird am östlichen Rand der Sportfläche entlang des Gehölzstreifens eine Parkanlage ausgewiesen. Nach der öffentlichen Auslegung wurde auf die Kennzeichnung der innerhalb dieser Parkanlage vorgesehenen Oberflächenentwässerung verzichtet.
- Durch die Aufhebung eines Teilstücks der Straße Heidstücken im Bereich der beiden Ziegeleiteiche wird eine Grünfläche (Parkanlage) zur optischen Verbindung der beiden Teichflächen geschaffen (vgl. Ziffer 4.6). Innerhalb dieser öffentlichen Grünanlage soll ein Verbindungsweg für Fußgänger und Radfahrer erhalten bleiben, der auch vorhandene und neue öffentliche unterirdische Abwasserleitungen aufnehmen

kann. Die Aufhebung der Straße Heidstücken im Teilbereich zwischen den beiden Teichen zugunsten einer Parkanlage mit Fuß- und Radweg ist erforderlich, um eine zusammenhängende Grünfläche zu schaffen und Störungen der Grünzüge zu unterbinden. Gleichzeitig stellt der geplante Rückbau der Straße Heidstücken eine naturschutzrechtlich unverzichtbare Maßnahme zum Ausgleich für die mit der neuen Wohnbebauung verbundenen Eingriffe in den Naturhaushalt dar. Auf Grund der Länge sowie der Funktion des aufzuhebenden Teilabschnittes der Straße Heidstücken sind die Voraussetzungen für die Anordnung eines verkehrsberuhigten Bereichs nicht gegeben.

#### 4.9.4 Spielplätze

Bei dem öffentlichen Spielplatz südlich der Heidstückenkehre handelt es sich um einen Kleinkinderspielplatz, der mit seiner Größe und Ausstattung nur auf die unmittelbar benachbarte Wohnbebauung ausgerichtet ist. Er wird um die kleine Dreiecksfläche des Flurstücks 7297 nördlich der Schule östlich des Spielplatzes vergrößert, um ihn in die östlich angrenzende Parkanlage einzubeziehen.

Der öffentliche Spielplatz östlich der Straße Im Soll dient der Versorgung der in der Nachbarschaft neu zu errichtenden Wohnbebauung und wirkt außerdem der Unterversorgung an Spielplatzflächen im Bramfeld entgegen. Die Spielfläche soll Kleinkindern sowie sechs- bis zwölfjährigen dienen. Dem naturnahen Charakter der Parkanlage entsprechend, sollen Geräte weitestgehend vermieden werden. Die Fläche soll wildnishaft, undurchdringliche Bereiche am Teichrand einbeziehen, um die spielenden Kinder vom eigentlichen Wasserbereich fernzuhalten.

#### 4.10 Wasserflächen

Durch jahrelange Sandentnahme zur Herstellung von Kalksandsteinen sind zwei Teiche entstanden, die im Bebauungsplan nachrichtlich übernommen werden. Der Wasserspiegel befindet sich etwa 7 m unterhalb der Geländeoberfläche. Die durchschnittliche Wassertiefe beträgt etwa 6 m bis 8 m. Beide Teiche verbleiben im jetzigen Zustand bzw. werden in den Randbereichen geringfügig gestaltet. Durch den Sandabbau entstanden im Randbereich größtenteils steile Hänge, an denen sich eine natürliche Vegetation relativ ungestört entwickeln konnte und infolgedessen sich eine vielfältige Tierwelt dort ansiedelte. Aus Gründen des Naturschutzes und der Landschaftspflege dürfen beide Ziegeleiteiche nicht verfüllt werden. Der östliche Teich sowie östliche und nördliche Teilbereiche des westlichen Teichs werden als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ausgewiesen.

Aus dem Reihenhausbaugebiet Heidstücken wird das anfallende Oberflächenwasser in den östlich davon in der Parkanlage liegenden kleinen Teich geführt und zur Versickerung bzw. zur Verdunstung gebracht. Das Oberflächenwasser der mehrgeschossigen Wohnbebauung Ecke Berner Chaussee / Fahrenkrön soll ebenfalls in den Teich geleitet werden.

Die nähere Ausgestaltung dieser Flächen regelt der Grünordnungsplan Bramfeld 58.

#### 4.11 Oberflächenentwässerung

Grundsätzlich ist es Ziel der wasserwirtschaftlichen Planung in Hamburg, das Niederschlagswasser möglichst im unmittelbaren Einzugsgebiet zu belassen. Eine direkte Versickerung des Oberflächenwassers kann jedoch im Plangebiet nicht stattfinden, weil die Bodenbeschaffenheit auf großen Flächen des Plangebietes überwiegend undurchlässige Böden aufweist. Außerdem darf auf den im Bebauungsplan gekennzeichneten Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, wegen der Methangasaustritte und der nicht geklärten Verfüllungsmaterialien kein Sickerwasser entstehen, weil dies zu einer Grundwasserverunreinigung führen könnte.

Da eine direkte Versickerung ausscheidet, soll für die Bereiche, die neu überplant bzw. bislang unzureichend geregelt waren, das anfallende Oberflächenwasser über offene Gräben und Rückhaltebecken gedrosselt dem Regenwassersiel der Straße Im Soll zugeführt werden (vgl. dazu Ziffer 7.3 der Begründung des Grünordnungsplans Bramfeld 58). Gräben, die über die Altlastverdachtsflächen verlaufen, sollen mit einer wasserundurchlässigen, mineralischen Dichtung versehen werden, so daß eine Verunreinigung des oberflächennahen Abflusses ausgeschlossen werden kann. Der für die Oberflächenentwässerung erforderliche Flächenbedarf ist in der Planzeichnung unverbindlich vorgemerkt. Der Ausbau des Gewässernetzes wird in einem wasserrechtlichen Verfahren bestimmt (vgl. Ziffer 6).

#### 4.12 Lärmschutzmaßnahmen

Durch eine 1990 durchgeführte lärmtechnische Untersuchung wurde festgestellt, daß wegen der von der Berner Chaussee, die als Hauptverkehrsstraße Teil des innerstädtischen Verkehrsnetzes ist, verursachten hohen Immissionen in den unmittelbar angrenzenden Wohngebieten Lärmschutzmaßnahmen erforderlich sind. Wegen der vorgegebenen Struktur des Hauptverkehrsstrassennetzes und der örtlichen Gegebenheiten scheiden alternative Trassen aus; die Berner Chaussee dient sowohl zur Erschließung der angrenzenden Grundstücke als auch als „Sammelstraße“ für die benachbarten Bereiche. Auch aktiver Lärmschutz - wie die Anlage von Wänden und Wällen - scheidet wegen unzureichender

Schutzwirkung und nicht zur Verfügung stehender Flächen oder aus Gründen der Stadt- bildgestaltung aus.

Dem bestehenden Konflikt zwischen den Nutzungen kann daher nur durch passive Lärm- schutzmaßnahmen begegnet werden. Daher wird in § 2 Nummer 1 bestimmt, daß entlang der Berner Chaussee auf den mit „(b)“ bezeichneten Wohngebietsflächen durch geeignete Grundrißgestaltung die Wohn- und Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen sind. Soweit die Anordnung von Wohn- und Schlafräumen an den lärmabge- wandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, muß für diese Räume ein ausreichender Lärm- schutz durch bauliche Maßnahmen an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden. Durch diese Festsetzung wird die bauordnungsrechtliche Forderung des § 18 Absatz 2 der Hamburgischen Bauordnung vom 1. Juli 1986 (Hambur- gisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 183), zuletzt geändert am 4. November 1997 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seiten 489, 492), nicht berührt. Danach müssen Gebäude einen ihrer Nutzung entsprechenden Schallschutz gegen Innen- und Au- ßenlärm haben. Dies gilt in jedem Fall und für alle Gebäudeseiten. Für die im Baugeneh- migungsverfahren zu stellenden Anforderungen sind die technischen Baubestimmungen - Schallschutz - vom 10. Januar 1991 mit der Änderung vom 28. September 1993 (Amtli- cher Anzeiger 1991 Seite 281, 1993 Seite 2121) maßgebend.

#### 4.13 Altlasten

Auf den Grundstücken Heidstücken 49 bis 51 hat sich eine mit Hausmüll und Schutt ver- füllte Grube befunden. Diese wurde im Zuge von Baumaßnahmen bereits 1977 durch Bo- denaustausch saniert.

Im Plangebiet befinden sich größere Altlastflächen, bei denen es sich um die frühere De- ponie Reembusch / Heidstücken handelt. Eine ehemalige Kies- und Sandabbaufläche wurde von 1959 bis 1963 mit zum Teil schadstoffbelastetem Bauschutt, Bodenaushub u. ä. sowie Gewerbemüll verfüllt. Dieser Bereich (etwa 10 ha) ist als Altablagerungsver- dachtsfläche der sogenannten C-Kategorie des Altlasthinweiskatasters (Fläche mit Hin- weisen des konkreten Verdachts auf Ablagerung gefährlicher Stoffe oder Gegenstände) vermerkt. Die Mächtigkeit der Auffüllung beträgt im südlichen Bereich (Reembusch) 5 m bis 12 m und im westlichen Bereich (Im Soll) 70 cm bis 8,8 m. Im Norden angrenzend an die Fläche Im Soll befindet sich das Flurstück 1492 der Gemarkung Bramfeld, auf dem eine Grube mit pflanzlichen Friedhofsabfällen, Erdaushub, Papier, Porzellan u. ä. in einer Mächtigkeit von 6,8 m bis 8,6 m verfüllt wurde.

Für die Flächen nördlich Reembusch sowie östlich der Straße Im Soll und für das nörd- lich des westlichen Ziegeleiteichs liegende Flurstück 1492 wurden zwischen 1989 und 1994 mehrere Untersuchungen des Bodens, Grundwassers und der Bodenluft durchge- führt:

- Fläche nördlich Reembusch

Die Untersuchungen haben ergeben, daß hier Gewerbeabfälle und gaswerksspezifische Abfälle verfüllt wurden. Der Auffüllungsbereich ist im Boden mit hoch polycyclischen, aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK), insbesondere Benzo(a)pyren, sowie Naphthalin und den Schwermetallen Blei und Kupfer belastet. Die Bodenluft ist mit den Deponiegasen Methan, leicht flüchtigen chlorierten Kohlenwasserstoffen (LCKW) und einkernigen aromatischen Kohlenwasserstoffen (BTX) belastet. Auf Grund der Heterogenität des Auffüllungsbereichs ist eine Begrenzung der Schadstoffvorkommen im Raum nicht möglich. Vielmehr ist davon auszugehen, daß der Auffüllungsbereich generell - auch im Oberboden - mit organischen Schadstoffen und Schwermetallen belastet ist. Im Grundwasser unter der Deponie wurden Zyanide, PAK und Benzol nachgewiesen. Der Bodenaushub des Bauvorhabens in der Straße Reembusch 31 bis 37 zeigte, daß sich dort auch Schlacken, Glasampullen und Bruchstücke von Autobatterien befanden. Auch gibt die Bodenluftbelastung von bis zu 59,9 Volumenprozent (Vol%) Methan einen Hinweis darauf, daß auf der Fläche größere Mengen organischer Ablagerungen vorhanden sind. In Anbetracht der Untersuchungsergebnisse ist nach Abwägung sämtlicher relevanter Belange, insbesondere aus Gründen der Gefahrenabwehr, eine Ausweisung der angesprochenen Grundstücke bzw. Grundstücksteile als Baugebiet nicht möglich. Eine Herausnahme der Flächen aus dem Plangebiet würde das Abwägungsgebot verletzen, weil dadurch potentiell konflikträchtige und damit in die Abwägung einzustellende Flächen nicht in dem geforderten Maße Berücksichtigung fänden. So wurden beispielsweise für die Gehalte an PAK auf der Fläche Reembusch Konzentrationen mit bis zu 800 mg/kg trockener Boden angetroffen. Die PAK-Bodenbelastung auf den Grundstücken Reembusch ist fast flächendeckend und reicht bis in Tiefen von ca. 10 m. Hinzu kommt, daß bei Grundwasserbeprobungen im Deponiekörperbereich 1992 neben erhöhten Naphthalin- und Fluoranthen-Gehalten auch Benz(a)pyren, Zyanide und Benzol nachgewiesen wurden.

Zu Bewertungen der Bebaubarkeit wurde gleichfalls die auf den Flächen vorhandene Methanbelastung in der Bodenluft herangezogen. Auf der Fläche Reembusch wurden zwischen Februar 1989 und Dezember 1991 an 30 Punkten (über die Fläche verteilt) Bodenluftmessungen durchgeführt. Davon lagen die Methankonzentrationen an

- 9 Punkten unterhalb der Nachweisgrenze von 0,01 Vol%,
- 5 Punkten zwischen 0,22 und 2,81 Vol% und an
- 16 Punkten zwischen 7,84 und 59,9 Vol%.

Weiter floß in die Bewertung der Ausbreitungsgrad der Methanbelastung ein; auf der Fläche Reembusch die Methanbelastung flächendeckend. Auf der Fläche Reembusch ist das Gasbildungspotential hoch. Ein Absaugversuch erbrachte 1989 bei 54 m<sup>3</sup> abgesaugter Bodenluft pro Stunde an 3 Tagen Methangehalte von 23 bis 31,5 Vol%.

Ein weiterer Absaugversuch erbrachte 1991 bei 50 m<sup>3</sup> abgesaugter Bodenluft pro Stunde an 3 Tagen Methangehalte von 1,5 bis 10 Vol% ein. Die untere Explosionsgrenze von 5 Vol% wird teilweise überschritten.

Das im Bebauungsplan nach § 9 Absatz 5 Nummer 3 des Baugesetzbuchs als Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gekennzeichnete Gebiet ist demnach von einer über den Bestand hinausgehenden Wohnbebauung wegen der Belastung der Bodenluft mit Deponiegasen und einer möglicherweise zu einem späteren Zeitpunkt erforderlich werdenden Grundwassersanierung freizuhalten. Wollte man die Bodenluft der belasteten Fläche Reembusch für Wohnzwecke sanieren, wäre eine großtechnische Anlage vor Ort über einen längeren, noch nicht absehbaren Zeitraum zu betreiben. Dies ist auf Grund der angrenzenden Wohnbebauung nicht zumutbar. In den Grünflächen sollen keine allseitig umbauten Schutzhütten errichtet werden. Die Oberflächenentwässerung soll über Schächte mit kleinem Volumen, geringer Tiefe und Abdeckungsrost geführt werden. Die Flächen westlich und östlich der Fläche Reembusch sind generell unter Einhaltung deponiegasspezifischer Sicherungsmaßnahmen bebaubar. Die bautechnischen Auflagen für eine Bebauung, Erschließung und die Ausgestaltung der innerhalb des gekennzeichneten Bereichs liegenden Grünflächen sind mit dem Amt für technischen Umweltschutz der Umweltbehörde abzustimmen.

- Fläche östlich der Straße Im Soll

Auf der Fläche Im Soll nördlich des ehemaligen Kalksandsteinwerks muß auf den Flurstücken 3870 und 4002 bis 4005 mit der Ablagerung von Kampfmitteln gerechnet werden. Mit Baubeginn sind umfangreiche Bodensondierungen von der zuständigen Dienststelle (Kampfmittelräumdienst) durchzuführen.

Im Auffüllungsbereich der Fläche Im Soll wurde in einer von West nach Ost zunehmenden Mächtigkeit von 70 cm bis maximal 8,7 m Erdaushub und Bauschutt abgelagert. Im nördlichen Bereich wurden erhöhte Gehalte für die Schwermetalle Blei und Quecksilber und im Oberboden entlang der Straße auch PAK festgestellt. Nur an einer Stelle war ein erhöhter PAK-Gehalt von 236 mg/kg trockener Sand festzustellen. Darüber hinaus befindet sich auf dem Flurstück 4004 in einer Tiefe von 6,6 m bis 7,3 m und auf dem Flurstück 1488 neben dem ehemaligen Kalksandsteinwerk kleinräumig jeweils eine Mineralölverunreinigung. Aus Gründen des vorsorgenden Grundwasserschutzes sind diese Bodenbereiche auszukoffern; der Boden wird nach abfallrechtlichen Bestimmungen entsorgt. Lokal begrenzt wurden auf dem Flurstück 4004 kleinräumig in der Bodenluft geringe Konzentrationen von Methan festgestellt.

Zu Bewertungen der Bebaubarkeit wurde die auf den Flächen vorhandene Methanbelastung in der Bodenluft herangezogen. Auf der Fläche Im Soll wurden zwischen Juni 1989 und August 1994 an 37 Punkten (über die Fläche verteilt) Bodenluftmessungen durchgeführt. Davon lagen die Methankonzentrationen an

- 33 Punkten unterhalb der Nachweisgrenze von 0,01 Vol%,
- 2 Punkten bei 0,02 Vol%,
- 1 Punkt bei 0,5 Vol% und an
- 1 Punkt bei 21,6 Vol%.

Auf der Fläche Im Soll ist das Gasbildungspotential gering. Ein Absaugversuch erbrachte 1991 bei 80 m<sup>3</sup> abgesaugter Bodenluft pro Stunde an 3 Tagen Methangehalte von 0,1 bis 0,5 Vol%. Die untere Explosionsgrenze von 5 Vol% wird deutlich unterschritten.

Der geplante Geschößwohnungsbau ist unter Einhaltung vorsorglicher bautechnischer Sicherungsmaßnahmen zur Verhinderung von Gaseintritten und Gasansammlungen möglich. Die bautechnischen Auflagen werden vom Amt für technischen Umweltschutz der Umweltbehörde festgelegt, sind dort zur Prüfung vorzulegen und werden dort im Zuge der Baumaßnahme überwacht. Dies gilt auch für die nicht verfüllten Flächen der Flurstücke 1491 und 1492 (teilweise). Aus Vorsorgegründen sollen Kinderspielplätze mit 50 cm und Freiflächen mit 30 cm unbelastetem, ortsfremdem Boden abgedeckt werden. Bei der Einrichtung von Grünflächen ist analog der Fläche nördlich Reembusch zu verfahren. Bodenaushub ist nach den abfallrechtlichen Bestimmungen zu entsorgen. Der Oberboden ist mit unbelastetem, ortsfremdem Boden abzudecken.

Die Fläche ist im Bebauungsplan als Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gekennzeichnet.

- Teilfläche des Flurstück 1492 (Grünfläche nördlich des westlichen Ziegeleiteichs)

Bei der Untersuchung des Oberbodens wurden für die Parameter Arsen, Schwermetalle, extrahierbare organische Halogenkohlenwasserstoffe (EOX) und Mineralölkohlenwasserstoffe keine erhöhten Gehalte gefunden. Auch das Bodengas ist hinsichtlich deponietypischer Gase (Methan) unauffällig. Gegen die Ausweisung als Grünfläche bestehen keine Bedenken; bei der Anlage ist wegen möglicher Gasbildung und Gasansammlung vorsorglich analog der Fläche Reembusch zu verfahren. Auch diese Fläche ist im Bebauungsplan als Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gekennzeichnet.

## 5. Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft

Die Umsetzung der Planungsinhalte zur Erweiterung des baulichen Bestands entlang der Straßen Im Soll, Reembusch und Heidstücken haben Eingriffe in Natur und Landschaft zur Folge, die zu erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und zur Veränderung des Landschaftsbildes führen. Der weitgehenden Kompensation des Eingriffs für die Beeinträchtigungen der Bodenfunktion, der Biotopstruktur und des Artenschutzes dient die Festsetzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur

Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, für die der Grünordnungsplan Bramfeld 58 zur Entsiegelung eines Teilstücks der Straße Heidstücken sowie zum Freihalten der Steilhänge von Gehölzbewuchs nähere Regelungen trifft. Die übrigen Flächen für landschaftspflegerische Maßnahmen sowie die im Grünordnungsplan festgesetzten naturschutzrechtlichen Maßnahmen haben zwar auch ausgleichende Wirkung, stellen aber eigenständige landschaftsplanerische Zielsetzungen dar, um vielfältige Lebensräume zu erhalten und zu entwickeln. Die Begründung des Grünordnungsplans Bramfeld 58 geht näher auf das Wirkgefüge von Eingriff und Beeinträchtigung sowie Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen ein.

Im Rahmen der städtebaulichen Abwägung nach § 1 Absatz 6 BauGB müssen die nicht ausgleichbaren Beeinträchtigungen des Naturhaushalts hingenommen werden, um sowohl die städtebauliche Weiterentwicklung als auch den vorrangigen Wohnungsbau in diesem Gebiet sicherzustellen (siehe auch Ziffer 2). Dabei ist berücksichtigt, daß die Flächen, auf denen erhebliche Beeinträchtigungen zu erwarten sind, nur einen relativ kleinen Anteil im Plangebiet einnehmen. Die hochwertigen Teichflächen mit ihren Randbereichen werden erhalten.

Eine Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen zu den Grundstücksflächen, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, ist nicht vorgenommen worden, da hierfür keine nachvollziehbaren Kriterien zugrundegelegt werden konnten. Das planungsrechtliche Nebeneinander von Bestandsicherung durch Übernahme vorhandenen Baurechts, von geringen Erweiterungsmöglichkeiten auf bebauten Grundstücken und von Baulückenschließungen sowie von Neubaumöglichkeiten vorwiegend auf Altlastflächen (mit zum Teil hohen Anforderungen an die Baugrundsanierung) kann über eine Zuordnungsregelung im Hinblick auf die Grundsätze von Gleichbehandlung und Verhältnismäßigkeit nicht gelöst werden. Die Ausgleichsmaßnahmen werden im Rahmen des zur Verfügung stehenden Haushaltsvolumens realisiert.

## 6. Aufhebung bestehender Pläne/Hinweis auf Fachplanungen

Für das Plangebiet werden insbesondere die Festsetzungen folgender Bebauungspläne aufgehoben:

- Bebauungsplan Bramfeld 13 vom 14. Juli 1964 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 159)
- Bebauungsplan Bramfeld 17 vom 7. September 1971 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 192)
- Bebauungsplan Bramfeld 33 vom 2. März 1970 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 104).

Der Flächenbedarf für wasserwirtschaftliche Maßnahmen wird in einem wasserrechtlichen Planfeststellungsverfahren nach § 31 des Wasserhaushaltsgesetzes in der Fassung vom 12. November 1996 mit der Änderung vom 30. April 1998 (Bundesgesetzblatt 1996 I Seite 1696, 1998 I Seiten 823, 832) in Verbindung mit § 48 des Hamburgischen Wassergesetzes vom 20. Juni 1960 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 335), zuletzt geän-

dert am 20. Januar 1997 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 9), verbindlich festgesetzt. Der Gewässerausbau kann auch ohne vorherige Durchführung eines Planfeststellungsverfahrens genehmigt werden (§ 31 Absatz 3 des Wasserhaushaltsgesetzes in Verbindung mit § 49 des Hamburgischen Wassergesetzes), wenn das Vorhaben von geringer Bedeutung ist oder keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf ein Schutzgut des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung vom 12. Februar 1990 (Bundesgesetzblatt I Seite 205), zuletzt geändert am 18. August 1997 (Bundesgesetzblatt I Seiten 2081, 2111), haben kann oder den Zweck der Herbeiführung einer Verbesserung für diese Schutzgüter verfolgt.

## 7. Flächen- und Kostenangaben

### 7.1 Flächenangaben

Das Plangebiet ist etwa 475.000 m<sup>2</sup> groß. Hiervon entfallen auf Straßenverkehrsflächen etwa 39.500 m<sup>2</sup> (davon neu etwa 5.200 m<sup>2</sup>), auf öffentliche Grünflächen, d.h. Parkanlage/Spielplatz sowie Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, etwa 68.900 m<sup>2</sup> (davon neu etwa 61.700 m<sup>2</sup>), auf Wasserflächen etwa 62.200 m<sup>2</sup> und auf Gemeinbedarfsflächen etwa 41.000 m<sup>2</sup>.

### 7.2 Kostenangaben

Bei der Verwirklichung des Plans müssen die neu für öffentliche Zwecke benötigten Flächen (Straßenverkehrsflächen, Parkanlagen) durch die Freie und Hansestadt Hamburg erworben werden; diese Flächen sind unbebaut.

Weitere Kosten werden durch den Straßen- und Sielbau, die Herrichtung der Parkanlagen und der Oberflächenentwässerung sowie der Anlage von landschaftspflegerischen Maßnahmenflächen entstehen.

## 8. Maßnahmen zur Verwirklichung

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

**Begründung  
zur Änderung des  
Bebauungsplans Bramfeld 58**

<b>1</b>	<b>Grundlage und Verfahrensablauf .....</b>	<b>2</b>
<b>2</b>	<b>Anlass und Ziele der Planung .....</b>	<b>2</b>
<b>3</b>	<b>Planerische Rahmenbedingungen .....</b>	<b>4</b>
3.1	Rechtlich beachtliche Tatbestände.....	4
3.1.1	Flächennutzungsplan.....	4
3.1.2	Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutzprogramm.....	4
3.2	Andere rechtlich beachtliche Tatbestände.....	4
3.2.1	Bestehende Bebauungspläne.....	4
3.2.2	Baumschutz .....	5
3.2.3	Kampfmittelverdachtsflächen.....	5
3.3	Andere planerisch beachtliche Tatbestände.....	5
3.3.1	System der zentralen Standorte (Flächennutzungsplan der Freien und Hansestadt Hamburg, 1997).....	5
3.3.2	„Räumliches Leitbild Metropole Hamburg – Wachsende Stadt“ .....	6
3.3.2.1	Gewerbeentwicklung.....	6
3.3.2.2	Einzelhandelsentwicklung.....	7
3.3.3	Leitlinien für den Einzelhandel im Rahmen der Hamburger Stadtentwicklungspolitik.....	8
3.3.4	Ortskerngutachten Bramfeld .....	8
3.3.5	Informationen aus dem Fachinformationssystem Bodenschutz / Altlasten.....	9
3.4	Angaben zum Bestand .....	9
3.4.1	Lage des Plangebietes .....	9
3.4.2	Gegenwärtige Nutzung .....	9
<b>4</b>	<b>Umweltprüfung .....</b>	<b>10</b>
<b>5</b>	<b>Planinhalt und Abwägung .....</b>	<b>10</b>
<b>6</b>	<b>Beeinträchtigung von Natur und Landschaft .....</b>	<b>12</b>
<b>7</b>	<b>Flächenangaben .....</b>	<b>12</b>

## **1 Grundlage und Verfahrensablauf**

Grundlage für die Änderung des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (Bundesgesetzblatt I Seite 2415), zuletzt geändert am 24. Dezember 2008 (BGBl. I S. 3018, 3081).

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss W 11/07 vom 17.09.2007 (Amtlicher Anzeiger Seite 2203) 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. 1208 vom 25. Juni bis zum 6. August 2008 stattgefunden.

Eine Planzeichnung erübrigt sich, da ausschließlich textliche Regelungen getroffen werden, deren Bezug zur Gebietsabgrenzung aus der „Anlage zur Verordnung zur Änderung der Verordnung über den Bebauungsplan Bramfeld 58“ hervorgeht.

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

Mit der Änderung des Bebauungsplans Bramfeld 58 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 ggf. 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 58 wird bewusst auf die Regelung der Zulässigkeit des Einzelhandels 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 Einzelhandels-

nutzungen, vorrangig behandelt werden; Immissionsschutzkonflikte können nach Maßgabe der Erforderlichkeit und Prioritäten in späteren, geeigneten Verfahren oder Maßnahmen bewältigt werden.

Die Änderung des Bebauungsplans umfasst nur die Teilfläche, die bereits heute als Gewerbegebiet festgesetzt ist. Damit werden alle anderen festgesetzten Gebietstypen (z. B. Misch- und Kerngebiete, Wohngebiete, Sondergebiete), soweit vorhanden, nicht in die Planänderung einbezogen.

### **3 Planerische Rahmenbedingungen**

#### **3.1 Rechtlich beachtliche Tatbestände**

##### **3.1.1 Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan der Freien und Hansestadt Hamburg in der Fassung der Neubeckanntmachung vom 22. Oktober 1997 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 485) stellt das Änderungsgebiet als Wohnbaufläche dar.

Nachrichtlich übernommen wurde eine Richtfunktrasse mit einer zulässigen Bauhöhe von 95 m über NN, die das Änderungsgebiet im südöstlichen Bereich von Südwesten nach Südosten kreuzt.

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

Das Landschaftsprogramm der Freien und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 stellt den Änderungsbereich als Milieu „Etagenwohnen“ dar.

Das Arten- und Biotopschutzprogramm als Teil des Landschaftsprogramms stellt für den Änderungsbereich den Biotopentwicklungsraum „Städtisch geprägte Bereiche teils geschlossener, teils offener Wohn- und sonstiger Bebauung mit mittlerem bis geringem Grünanteil (12)“ dar.

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

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

Der Bebauungsplan Bramfeld 58 setzt in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung vom 27. Januar 1990 für das Änderungsgebiet (mit Ausnahme der Flurstücke 9157 und 8986) ein Gewerbegebiet mit zwei Vollgeschossen und einer Traufhöhe von maximal 10 m über Gelände fest. Die Grundflächenzahl (GRZ) ist auf 0,8 und die Geschossflächenzahl (GFZ) ist auf 1,2 begrenzt. Dieser Bereich ist mit (a) gekennzeichnet (besondere Festsetzung § 2 der Verordnung über den Bebauungsplan Bramfeld 58).

Für das nördliche Gewerbegebiet auf den Flurstücken 9157 und 8986 sind zwei Vollgeschosse mit einer GRZ von 0,8 und einer GFZ von 1,2 zulässig.

Das Baufeld wird über Baugrenzen definiert.

In § 2 Nummer 7 der Verordnung über den Bebauungsplan ist festgesetzt:

- „7. Im Gewerbegebiet sind gewerbliche Freizeiteinrichtungen (wie Squash- und Tennishallen, Bowlingbahnen) unzulässig. Ausnahmen für Vergnügungsstätten werden ausgeschlossen.  
Außerdem sind auf der mit "(a)" bezeichneten Fläche Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Lagerbetriebe und Fuhrunternehmen nur ausnahmsweise 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**

Für das Plangebiet besteht kein Hinweis auf nicht beseitigte Bombenblindgänger aus dem 2. Weltkrieg oder auf vergrabene Munition, Kampfstoffe oder Waffen etc. Nach dem heutigen Kenntnisstand ist eine Sondierung nicht notwendig.

## **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 Stadt-

entwicklungspolitik“ neben der City überwiegend die Bezirks- und Bezirksentlastungszentren.

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

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

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

### **3.3.2 „Räumliches Leitbild Metropole Hamburg – Wachsende Stadt“**

#### **3.3.2.1 Gewerbeentwicklung**

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

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

gesicherte städtische und private Bauflächen in einer Größenordnung von 35 - 45 ha pro Jahr zu sichern, um für künftige Nachfragen gerüstet zu sein.

Eine Analyse der Realnutzung der im Flächennutzungsplan dargestellten Gewerbeflächen hat im Bereich Wandsbek gezeigt, dass Gewerbeflächen in größerem Umfang durch gemischte Nutzungen, Wohnen oder Handel belegt sind. Da eine Rückholung dieser Flächen in den wenigsten Fällen realistisch ist, ist umso mehr darauf zu achten, dass die verbleibenden, tatsächlich gewerblich genutzten Flächen effektiv und dauerhaft genutzt werden, um Abwanderungen von Unternehmen zu vermeiden. Die Freie und Hansestadt Hamburg hat Sorge zu tragen, dass die für die gewerbliche Nutzung identifizierten und im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen dem tatsächlichen vorgesehenen Nutzungszweck zugeführt und effizient ausgenutzt werden. Ziel ist es, eine sogenannte „gewerbliche Schutzzone“ einzurichten, die die Fremdnutzung von Flächen vor allem durch (zentrenrelevant) 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 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) und einem ehemaligem Baumarkt (rund 3.200 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> auf.

Das nächstgelegene Zentrum, ein lokales Zentrum (D-Zentrum), befindet sich in einer Entfernung von ca. 1,2 km an der August-Krogmann-Straße in Farmsen. Überordnete Zentren in der Umgebung neben dem Stadtteilzentrum Bramfeld (C-Zentrum, rund 1,5 km südwestlich) 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. 10 km entfernt.

### **3.3.3 Leitlinien für den Einzelhandel im Rahmen der Hamburger Stadtentwicklungspolitik**

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

Mit § 1 des Gesetzes zur Stärkung der Einzelhandels- und Dienstleistungszentren vom 28.12.2004 (HmbGVBl. S.525) sollen „gewachsene urbane Einzelhandels- und Dienstleistungszentren“ gestärkt und entwickelt werden. Die Novellierung des Baugesetzbuches vom 21. Dezember 2006 trägt gemäß § 171f BauGB dem Ziel der Sicherung und Stärkung der Innenstädte und Stadtteilzentren Rechnung. Dazu wird die Möglichkeit für Innovationsbereiche geschaffen, die derzeit im Rahmen von integrierten städtebaulichen Rahmenplanungen zur Attraktivitätssteigerung des Bezirkszentrums Wandsbek, des Bezirksentlastungszentrums Rahlstedt, der Stadtteilzentren Bramfeld und Volksdorf intensiv zwischen Politik, Verwaltung und der lokalen Wirtschaft diskutiert werden.

### **3.3.4 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 Marktplatz

- 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**

Für das Grundstück **Fahrenkrön 125** (Flurstück 8082) ist der Standort einer ehemaligen Tankstelle mit der Nummer 7242-103/00 registriert. Das Grundstück ist neu überbaut und es wird davon ausgegangen, dass der Rückbau ordnungsgemäß erfolgte. Der Standort ist gemäß Bundesbodenschutzgesetz als „Fläche“ eingestuft.

### **3.4 Angaben zum Bestand**

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

Das Plangebiet liegt im Bezirk Wandsbek im Stadtteil Bramfeld (Ortsteilnummer 515). Die im Bebauungsplan Bramfeld 58 als Gewerbegebiet festgesetzte Fläche befindet sich südlich der Berner Chaussee und westlich Fahrenkrön. 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 13.09.2006 mit Ausnahme von zwei Brachen (Flurstücke 1401 und 1402) vollständig durch gewerblich genutzte Gebäude bebaut. Auf den Flurstücken 9157, 8986 und 8488 sind Einzelhandelsnutzungen kartiert worden.

Von den insgesamt zwei vorgefundenen Einzelhandelsnutzungen handelt ein Betrieb mit Lebensmitteln und Backwaren. Dieser Vollsortimenter Lebensmittel, der sich auf den Flurstücken 9157 und 8986 befindet, liegt im nördlichen Teil des Änderungsgebiets am „Fahrenkrön“ in der Nähe der Berner Chaussee. Ein weiterer Betrieb handelt Kfz, dieser befindet sich auf dem Flurstück 8488.

Neben einigen vorhandenen Wohnnutzungen sind im Änderungsgebiet weitere Gewerbebetriebe vorhanden, die dem Handwerks- bzw. dem Dienstleistungsbereich zuzuordnen

sind. So befinden sich im Änderungsgebiet ein Reisebüro (Flurstück 1404) und ein Bauunternehmen auf dem Grundstück Fahrenkrön 119.

#### **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 58 soll die bisher im Gewerbegebiet ausnahmsweise zulässige Einzelhandelsnutzung auf der mit „(a)“ bezeichneten Fläche des Gewerbegebiets weiter ausdifferenziert werden, weil § 2 Nummer 7 der Verordnung über den Bebauungsplan aus heutiger Sicht keinen ausreichenden Schutz der bestehenden Gewerbegebiete gegen eindringenden Einzelhandel und der angrenzenden Zentren darstellt.

Die Gebietsstruktur zeigt, dass ein Ansiedlungsdruck vorhanden ist. Unter Berücksichtigung der bestehenden Nutzungen (siehe 3.4.2) wird deshalb in § 2 Nummer 7 der letzte Satz durch folgende Sätze ersetzt:

*„Außerdem sind auf der mit „(a)“ bezeichneten Fläche Einzelhandelsbetriebe mit Ausnahme von Versandhandelsbetrieben unzulässig.*

*Ausnahmsweise zulässig sind auf der mit „(a)“ bezeichneten Fläche 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.*

*Weiterhin sind auf der mit „(a)“ bezeichneten Fläche Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Lagerbetriebe und Fuhrunternehmen nur ausnahmsweise zulässig.“*

In der Festsetzung heißt es, dass „auf der mit „(a)“ bezeichneten Fläche Einzelhandelsbetriebe mit Ausnahme von Versandhandelsbetrieben unzulässig“ sind. Durch diese Festsetzung 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 Kapitäl 3.3.1 und 3.3.3). Die Erhaltung und die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in den Städten und Gemeinden ist von hoher städtebaulicher Bedeutung, und zwar zur Stärkung der Innenentwicklung und der Urbanität der Städte sowie besonders auch zur Sicherstellung einer wohnortnahen Versorgung, die angesichts der demographischen Entwicklung besonderen Schutzes bedarf, insbesondere auch wegen der geringeren Mobilität älterer Menschen. Daher dürfen Vorhaben keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungseinheiten haben.

Die als Gewerbegebiet ausgewiesene Fläche des Bebauungsplans Bramfeld 58 befindet sich nicht innerhalb des Abgrenzungsbereiches des Ortskerns von Bramfeld. Durch die vorhandene gewerbliche Nutzung im Änderungsbereich und der vorhandenen Wohnnutzungen im Umfeld des Änderungsbereichs sowie der vorhandenen Distanz, ist ein stadträumlicher oder auch funktionaler Zusammenhang zum südwestlich gelegenen Ortskern Bramfeld nicht erkennbar und auch planerisch nicht herzustellen. Um eine Schwächung der Zentralitätswirkung des Ortskerns zu vermeiden und gleichzeitig die Flächen für produzierendes oder verarbeitendes Gewerbe zu sichern, gilt es, die Einzelhandelsnutzungen zu konzentrieren und nicht in die Gewerbefläche des Bebauungsplans Bramfeld 58 eindringen zu lassen.

Auf der nicht mit „(a)“ bezeichneten Fläche des Gewerbegebiets befindet sich ein SB-Warenhaus für Lebensmittel. Dieses übernimmt jedoch auf Grund der vorhandenen Distanz zum Ortskern Bramfeld und dem nächstgelegenen D-Zentrum in der August-Krogmann-Straße von jeweils etwa 1200 m eine Nahversorgungsfunktion für die angrenzenden Wohnquartiere. Die Flurstücke 9157 und 8986 sind vom Einzelhandelsausschluss ausgenommen, um eine flächendeckende Nahversorgung auch in Streulagen gewährleisten zu können. Mit dieser vorhandenen Einzelhandelsnutzung ist die Versorgung der ortsansässigen Bevölkerung mit Gütern des täglichen und teilweise auch des aperiodischen Bedarfs gesichert.

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

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.

Aus § 2 Nummer 7 der Verordnung von 1998 wird die Regelung, dass auf der mit „(a)“ bezeichneten südlichen Teilfläche „Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Lagerbetriebe und Fuhrunternehmen nur ausnahmsweise zulässig“ sind, übernommen. Eine Ansiedlung dieser Einrichtungen soll auf Grund des zu erwartenden Verkehrsaufkommens weiterhin im Einzelfall geprüft werden.

Andere städtebauliche Regelungsinhalte oder sich aus der vorhandenen Gemengelage von Wohnen und Gewerbe ergebende Konflikte im Plangebiet des Bebauungsplans sollen nach Maßgabe der städtebaulichen Erforderlichkeit und Prioritäten in späteren Planverfahren bewältigt werden, um sich in diesem Planverfahren auf den dringend notwendigen Schutz der Gewerbegebiete konzentrieren zu können.

## **6 Beeinträchtigung von Natur und Landschaft**

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

## **7 Flächenangaben**

Das Gebiet der Planänderung umfasst eine Größe von ca. 1,8 ha. Es resultieren aus der Planänderung keine Veränderungen der Flächengrößen von Gewerbeflächen oder der angrenzenden Verkehrsflächen.