

B e g r ü n d u n g

I

Der Bebauungsplan Bramfeld 9 ist auf Grund des Bundesbaugesetzes - BBauG - vom 23. Juni 1960 (Bundesgesetzblatt I Seite 341) entworfen worden. Er hat nach der Bekanntmachung vom 21. Oktober 1963 (Amtlicher Anzeiger Seite 1111) öffentlich ausgelegen.

II

Der nach § 1 der Verordnung über die Bauleitplanung nach dem Bundesbaugesetz (3.DVO/BBauG) vom 24. Mai 1961 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 173) als Flächennutzungsplan fortgeltende Aufbauplan der Freien und Hansestadt Hamburg vom 16. Dezember 1960 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 463) weist das Plangebiet an der Haldesdorfer Straße als Wohnbaugebiet aus. Entlang der Osterbek sind Grünflächen und Außengebiete festgesetzt. Im Süden des Plangebiets ist die Trasse der Autobahn hervorgehoben.

III

Das Plangebiet ist überwiegend gewerblich genutzt. An der Haldesdorfer Straße sind noch ein- und zweigeschossige Wohnhäuser vorhanden, die teils Büroräume enthalten, teils reine Wohnhausbauten sind. An der Wandsbeker Straße befinden sich zwei dreigeschossige Wohnhauszeilen.

Der Plan wurde aufgestellt, um das Gebiet städtebaulich zu ordnen und Grün- und Straßenflächen zu sichern. Die an der Ecke Wandsbeker Straße/Haldesdorfer Straße vorhandenen Wohnzeilen werden in den Plan übernommen. Die übrigen Flächen entlang der Haldesdorfer Straße sind in städtebaulicher Entwicklung aus dem Aufbauplan als Gewerbegebiet ausgewiesen, und zwar im Hinblick auf den Baubestand sowie die Autobahn auf der einen und die angrenzenden Flächen für Arbeitsstätten auf der anderen Seite des Plangebiets.

Die Wandsbeker Straße und die Haldesdorfer Straße müssen als Verkehrsstraßen verbreitert und ausgebaut werden. Die Wandsbeker Straße ist ein Teil der wichtigen Querverbindung zwischen Bramfeld und Wandsbek, die Haldesdorfer Straße Teil des Straßenzuges Lämmersiech - Haldesdorfer Straße - Am Stühm Süd.

Der Aufbauplan sieht ergänzend ein weitmaschiges Netz von kreuzungs- und anbaufreien Schnellstraßen für Kraftfahrzeuge (Stadtautobahnen) vor, da die übrigen Stadtstraßen dem weiter zunehmenden Verkehr später sonst nicht mehr gewachsen wären. Die Stadtautobahnen sollen das andere Straßennetz von Kraftfahrzeugen entlasten, die im Binnen- oder Fernverkehr längere Wege durch das Stadtgebiet zurücklegen. Die im südlichen Teil des Plangebiets dargestellten Verkehrsflächen bilden einen Teil der sogenannten Walddörferlinie, die in Höhe des Alten Teichweges Anschluß an die sogenannte Osttangente erhält. Die Osttangente führt von der Bundesstraße 4/Europastraße 3 über Fuhlsbüttel,

Barmbek, Hamm zur Bundesautobahn Südliche Umgehung Hamburg. Die Walddörferlinie folgt im Plangebiet etwa der später zu verlegenden Osterbek.

Die Grünflächen sollen neben Grünanlagen unter anderem Dauerkleingärten, Spiel- und Bolzplätze aufnehmen. Diese Plätze sind für die benachbarten Wohnstätten Hegholt und Wandsbeker Schützenhof erforderlich.

IV

Das Plangebiet ist etwa 159 900 qm groß. Hiervon werden für Straßen etwa 45 900 qm (davon neu etwa 40 900 qm), für neue Grünflächen etwa 49 900 qm und für Wasserflächen etwa 10650 qm benötigt.

Bei der Verwirklichung des Plans müssen die für die Straßen und Grünflächen benötigten Flächen erworben werden. Beseitigt werden müssen zwei Einfamilienhäuser, ein Doppelhaus und zwei Behelfsbauten mit sechs Wohnungen.

Weitere Kosten werden durch den Straßenbau und die Herrichtung der Grünflächen entstehen.

**Begründung
zur Änderung des
Bebauungsplans Bramfeld 9**

Vom 05.11.2010

Archiv
Nr. 24 675

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

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 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585, 2617).

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss W 3/07 vom 17.09.2007 (Amtlicher Anzeiger Seite 2200) 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 vom 18. Dezember 2009 (Amtl. Anz. S. 2453) 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 9“ hervorgeht.

2 Anlass und Ziele der Planung

Mit der Änderung des Bebauungsplans Bramfeld 9 sollen im Bereich der Gewerbegebiete die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um insbesondere die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben zu unterbinden. Hierdurch soll die Zweckbestimmung des Gewerbegebiets zu Gunsten solcher Betriebe, die auf ein gewerbliches Baugebiet angewiesen sind, gestärkt und gleichzeitig das nahegelegene Nahversorgungszentrum in seinem Bestand und seiner Entwicklung gesichert werden.

Durch ein integriertes städtebauliches Rahmenkonzept zur Stärkung und Attraktivitätssteigerung des Stadtteilzentrums Bramfeld bemühen sich Politik, Verwaltung und die lokale Wirtschaft intensiv um die Stärkung des gewachsenen Zentrums und dabei auch um die konkrete Ansiedlung und städtebauliche Integration neuer Einzelhandelsstrukturen in bestehende zentrale Lagen.

Diesem Bemühen um vergleichsweise komplexe, funktionssichernde Handlungsstrategien in den gewachsenen Zentren laufen die Umwandlungsprozesse von Gewerbeflächen in Einzelhandelsstandorte in verkehrsgünstigen, peripheren Lagen zuwider, schwächen damit die Funktionsfähigkeit der Zentren 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, S.9).

Regelungsinhalt im Rahmen des Bebauungsplanänderungsverfahrens Bramfeld 9 ist es, zur Stärkung der Zweckbestimmung des Gewerbegebiets für solche Betriebe, die auf ein gewerbliches Baugebiet angewiesen sind, und zur Sicherung des Zentrenkonzepts großflächige Einzelhandelsnutzungen im Plangebiet auszuschließen und dafür das

vorhandene Planungsrecht durch Umstellung auf die aktuelle Baunutzungsverordnung (BauNVO 1990) zu aktualisieren.

Die Änderung des Bebauungsplans umfasst nur die Teilflächen, die bereits heute als Gewerbegebiete festgesetzt sind. Damit werden alle anderen festgesetzten Gebietstypen wie z. B. Wohngebiete, soweit vorhanden, nicht in die Planänderung einbezogen.

3 Planerische Rahmenbedingungen

3.1 Rechtlich beachtliche Tatbestände

3.1.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Freien und Hansestadt Hamburg in der Fassung der Neubekanntmachung vom 22. Oktober 1997 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 485) stellt den Änderungsbereich größtenteils als Gewerbliche Baufläche dar. Ein geringer Anteil im Südwesten ist als Wohnbaufläche dargestellt. Der südöstliche Änderungsbereich ist außerdem als Grünfläche dargestellt.

3.1.2 Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutzprogramm

Das Landschaftsprogramm der Freien und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 stellt den südöstlichen Teil des Änderungsbereichs als Milieu „Gewerbe, Industrie und Hafen“ dar. Entlang der Haldesdorfer Straße wird eine Landschaftsachse dargestellt. Für den südwestlichen Teil des Änderungsbereichs ist das Ziel der „Entwicklung des Landschaftsbildes“ formuliert.

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

3.2 Andere rechtlich beachtliche Tatbestände

3.2.1 Bestehende Bebauungspläne

Der Bebauungsplan Bramfeld 9 setzt in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung vom 1. August 1962 im Änderungsbereich ein Gewerbegebiet mit drei Baufeldern fest. Für die beiden westlichen Baufelder ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,5 sowie maximal drei Vollgeschosse festgesetzt. Im östlichen Bau- feld des Gewerbegebietes ist die Geschossigkeit auf maximal zwei Vollgeschosse begrenzt. Für die GRZ ist ein Wert von 0,6 für die GFZ von 1,5 zulässig. Die Baufelder sind durch Baugrenzen definiert.

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 11. Mai 2010 (HmbGVBl. S. 350, 359, 369).

3.2.3 Kampfmittelverdachtsflächen

Nach dem heutigen Kenntnisstand kann das Vorhandensein von Bombenblindgängern aus dem 2. Weltkrieg nicht ausgeschlossen werden. Bei geplanten Bauvorhaben ist der Kampfmittelräumdienst zu kontaktieren.

3.2.4 Informationen aus dem Fachinformationssystem Bodenschutz / Altlasten

Im Änderungsbereich des Bebauungsplans Bramfeld 9 befinden sich drei Standorte, die gemäß Bundesbodenschutzgesetz als „Fläche“ eingestuft sind. Aus bodenschützender Sicht besteht behördlicherseits kein Handlungsbedarf:

- Für das Grundstück **Haldesdorfer Straße 96-98** ist der Standort einer Tankstelle mit der Nummer 7040-122/00 im Fachinformationssystem Altlasten registriert. Die Tankstelle ist aktuell noch im Betrieb und unterliegt damit den immissionsschutzrechtlichen Betriebsbedingungen.
- Für das Grundstück **Haldesdorfer Straße 106** ist der Standort einer Eigenverbrauchstankstelle mit der Nummer 7040-118/00 im Fachinformationssystem Altlasten registriert. Über den aktuellen Zustand der VAWS-Anlagen (Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen) auf dem Grundstück ist nichts bekannt. Bei zukünftigen Nutzungsänderungen, baulichen Maßnahmen oder sonstigen Eingriffen in den Untergrund sollte seitens des Eigentümers bzw. Nutzers geprüft werden, ob ggf. weiterer Handlungsbedarf besteht, da bisher nicht erfasste Kontaminationen auf der Fläche nicht auszuschließen sind. Es ist ggf. mit erhöhten Entsorgungskosten zu rechnen.
- Für das Grundstück **Haldesdorfer Straße 112** ist der Standort einer ehemaligen Tankstelle mit der Nummer 7040-121/00 im Fachinformationssystem Altlasten registriert. Das Grundstück ist neu überbaut. Es wird davon ausgegangen, dass der Rückbau der VAWS-Anlagen ordnungsgemäß erfolgte.

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 sogenannte Bezirkszentren (B1-Zentren) und acht Bezirksentlastungszentren (B2-Zentren). Weitere 12 Stadtteilzentren (C-Zentren) und 109 Nahversorgungszentren (D-Zentren) bilden die nachrangigen Zentren (Vgl. Leitlinien für den Einzelhandel im Rahmen der Hamburger Stadtentwicklungspolitik, 15.02.1996, Seite 3).

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

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

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

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

3.3.2 „Räumliches Leitbild Metropole Hamburg – Wachsende Stadt“

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 ist neben einem derzeit im Bau befindlichen Einkaufszentrum ein SB-Warenhaus geplant. Des Weiteren sind verschiedene einzelhandelsnahe Dienstleistungs- und Gastronomieangebote und ein Wochenmarkt in der Herthastraße vorhanden. Insgesamt weist der als Zentrum definierte Bereich eine Verkaufsfläche von ca. 20.000 m² (Stand: Steckbriefe zum Räumlichen Leitbild; 2006) auf, die durch die anstehenden Entwicklungen erhöht werden wird.

Das nächstgelegene lokale Zentrum (D-Zentrum) an der Haldesdorfer Straße auf Höhe Hegholt ist teilweise Teil des Änderungsgebietes. Übergeordnete Zentren in der Umgebung neben dem Stadtteilzentrum Bramfeld (C-Zentrum) sind Farmsen (B2-Zentrum, rund 4 km südöstlich), „Fuhlsbüttler Straße“ (B1-Zentrum, rund 4 km südwestlich) und Poppenbüttel (AEZ) (B2-Zentrum, rund 5,5 km nördlich). Die Hamburger City (A-Zentrum) ist ca. 8 km entfernt.

3.3.3 Leitlinien für den Einzelhandel im Rahmen der Hamburger Stadtentwicklungspolitik

Gemäß „Leitlinien für den Einzelhandel im Rahmen der Hamburger Stadtentwicklungspolitik“ vom 15.02.1996 sind als Haupthindernis für die Sicherung des Zentrenkonzeptes in der Vergangenheit zahlreiche großflächige Einzelhandelsansiedlungen innerhalb älterer 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-, Dienstleistungs- und Gewerbezentren (GSED) vom 28.12.2004 (HmbGVBl. S. 525), zuletzt geändert am 27.11.2007 (HmbGVBl. S. 405) sollen „gewachsene urbane Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gewerbezentren“ 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 im Jahr 2002 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 und 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.

3.4 Angaben zum Bestand

3.4.1 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Bezirk Wandsbek im Stadtteil Bramfeld (Ortsteilnummer 515). Es umfasst drei Teilbereiche, die im Bebauungsplan Bramfeld 9 als Gewerbegebiete festgesetzt sind, diese befinden sich südöstlich der Haldesdorfer Straße. Die Grenzen des Plange-

biets und des Änderungsbereichs sind der Anlage zur Verordnung dieser Bebauungsplanänderung zu entnehmen.

3.4.2 Gegenwärtige Nutzung

Die Änderungsgebiete waren zum Zeitpunkt der Bestandskartierung am 13.07.2009 vollständig bebaut und weisen unterschiedliche Bebauungsstrukturen wie z. B. kleinteilige Wohngebäude aber auch großflächige, gewerblich genutzte Gebäude auf.

3.4.2.1 Einzelhandelsnutzungen

Auf den Flurstücken 3325, 2083, 2081, 2076, 2077, 2074, 4930, 7939 sowie 9008 sind Einzelhandelsnutzungen kartiert worden.

Im Teilbereich 1 im Südwesten des Änderungsbereichs (Flurstück 3325), nahe der Wandsbeker Straße wird mit Textilien gehandelt. Auf den Flurstücken 2076 und 2077 im Teilbereich 2 befindet sich ein Discounter (Nahversorgungsmarkt) für Lebensmittel. Zwei weitere Einzelhandelsnutzungen (Lebensmittel) konzentrieren sich im Nordosten des Änderungsbereichs, im Teilbereich 3, auf den Flurstücken 7939 sowie 9008 an der Haldesdorfer Straße auf Höhe der Einmündung Hegholt.

Auf den Flurstücken 2081 und 2074 wird mit Kfz gehandelt und auf dem Flurstück 4930 befindet sich eine Tankstelle mit Autowaschanlage. Ein weiterer Betrieb, der mit Bau- und Einrichtungsbedarf (u. a. Markisen, Rollos) gehandelt, ist auf dem Flurstück 2083 kartiert worden.

3.4.2.2 Sonstige Nutzungen

Neben einigen vorhandenen Wohnnutzungen sind im Änderungsbereich ebenfalls Gewerbebetriebe vorhanden, die Handwerk oder Dienstleistungen ausüben. Somit befinden sich im Änderungsbereich unter anderem zwei gastronomische Einrichtungen, ein Veranstaltungszentrum, Tennisplätze sowie „Betreutes Wohnen“, eine Kindertagesstätte und ein Schulungszentrum.

Auf dem Flurstück 8200 befindet sich eine städtebaulich dominante Gewerbeeinheit, in der sich verschiedene Unternehmen angesiedelt haben. Neben sonstigen Büronutzungen befinden sich dort Nutzungen aus dem Bereich Groß- und Versandhandel.

4 Umweltprüfung

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

5 Planinhalt und Abwägung

Aufgrund der aktuellen Nutzungsentwicklung wird deutlich, dass die Flächen des Bebauungsplans Bramfeld 9 für verschiedene Einzelhandelsbetriebe attraktiv sind und ein Ansied-

lungsdruck vorhanden ist. Im nördlichen Bereich des Plangebiets auf dem Flurstück 7939 befinden sich ein Lebensmitteldiscounter sowie ein Vollsortimenter (Flurstück 9008). Aktuell hat sich auf den Flurstücken 2076 und 2077 ein weiterer Discounter für Lebensmittel angesiedelt. Das vorhandene Nahversorgungszentrum an der Einmündung Hegholt / Haldesdorfer Straße hat sich somit bereits weiter nach Südwesten entlang der Haldesdorfer Straße ausgeweitet. Darüber hinaus plant der nördlich der Haldesdorfer Straße im Bebauungsplan-gebiet Bramfeld 39 vorhandene Lebensmitteldiscounter seine Verlagerung vom Standort Haldesdorfer Straße/ Ecke Hegholt in die Nähe des neu entstandenen Discounters.

Mit der Planänderung soll die zukünftige Funktionsfähigkeit des bereits vorhandenen lokalen Zentrums für die Nahversorgung langfristig sichergestellt werden, ohne durch großflächigen Einzelhandel einen Maßstabssprung in der Zentrenhierarchie zu eröffnen: Geordnete Entwicklungsmöglichkeiten für die Nahversorgung im Wege einer begrenzten Zentrumserweiterung südlich der Haldesdorfer Straße im unmittelbaren Anschluss an das vorhandene Nahversorgungszentrum bestehen darum auch nach der Planänderung von Bramfeld 9, so dass bekannte und gewollte Expansionsabsichten insoweit realisiert werden können.

Zum Schutz des Zentrumsystems und des Stadtteilzentrums Bramfeld (Zentrenkonzept der FHH, siehe auch 3.3.1) gilt es sicherzustellen, dass sich dieses Nahversorgungszentrum (D-Zentrum) nicht langfristig aufgrund großer Verkaufsflächenzuwächse zu einer eigenständigen Zentrenlage bzw. zu einem Konkurrenzzentrum (siehe auch 3.3.3) entwickelt. Mit der Änderung des Bebauungsplans Bramfeld 9 wird daher von der bisher geltenden Baunutzungsverordnung aus dem Jahre 1962 auf die BauNVO in der Fassung vom 23. Januar 1990, zuletzt geändert am 22. April 1993 umgestellt, um die Zulässigkeit des großflächigen Einzelhandels über § 11 Abs. 3 BauNVO zu regeln.

Gleichrangiges Ziel der Planung ist es darüber hinaus, durch die Steuerung bzw. regelhafte Unzulässigkeit des großflächigen Einzelhandels nach § 11 Abs. 3 BauNVO 1990 die Zweckbestimmung des Gewerbegebiets auch für solche Betriebe, die auf ein gewerbliches Baugebiet angewiesen sind, zu stärken. Während eine begrenzte städtebauliche Ausweitung des Nahversorgungszentrums Haldesdorfer Straße/Ecke Hegholt akzeptiert werden kann, würde eine Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe zu städtebaulich unerwünschten Flächenkonkurrenzen zwischen dem Einzelhandel und den auf das Gewerbegebiet angewiesenen Betrieben führen.

In § 2 der Verordnung wird daher folgende Nummer 5 angefügt:

„5. Für die Gewerbegebiete gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466, 479).“

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 be-

wältigt werden, um sich in diesem Planverfahren auf den ggf. notwendigen Schutz der Zentren 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. 3,4 ha. Es resultieren aus der Planänderung keine Veränderungen der Flächengrößen von Gewerbeflächen oder der angrenzenden Verkehrsflächen.