

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Farmsen - Berne 19

Archiv1. Verfahrensablauf

3. Juli 1979

Grundlage des Bebauungsplans ist das Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung vom 18. August 1976 (Bundesgesetzblatt I Seite 2257). Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Darlegung und Anhörung und die öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 15. Juni 1977 und 19. August 1977 (Amtlicher Anzeiger Seiten 913 und 1265) stattgefunden.

Die Aufstellung des Bebauungsplans ist vor Inkrafttreten der Neufassung des Bundesbaugesetzes beschlossen worden. Deshalb fanden die Vorschriften über die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 Absatz 1 Satz 2 BBauG) und die Grundsätze für soziale Maßnahmen (§ 13a Absatz 1 BBauG) keine Anwendung. Für die Grundsätze der Bauleitplanung (§ 1 BBauG) waren die Vorschriften des Bundesbaugesetzes in der bis zum 31. Dezember 1976 geltenden Fassung anzuwenden.

2. Inhalt des Flächennutzungsplans

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 21. Dezember 1973 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 542) mit seiner Vierzehnten Änderung stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans in der nordöstlichen Hälfte gemischte Bauflächen, deren Charakter als Dienstleistungszentren für die Wohnbevölkerung und für die Wirtschaft durch besondere Festsetzungen gesichert werden soll, und in der südwestlichen Hälfte gewerbliche Bauflächen dar.

Der Berner Heerweg mit seinem bereits ausgebauten Teil und mit seiner geplanten Führung sowie die August-Krogmann-Straße sind als Hauptverkehrsstraßen hervorgehoben. Am westlichen Plangebiet verläuft eine Schnellbahnlinie.

...

3. Anlaß der Planung

Der Bebauungsplan ist aufgestellt worden, um Art und Maß der baulichen Nutzung südlich der Schnellbahnhaltestelle Farmsen neu festzusetzen. Ausgehend vom Flächennutzungsplan werden Mischgebiete und Kerngebiete für ein Stadtteilzentrum und Gewerbegebiete auf den südlich angrenzenden Flächen gesichert. Außerdem werden eine Park-and-Ride-Anlage für ca. 500 Parkplätze und Flächen für den Verkehr festgesetzt.

4. Angaben zum Bestand

Im Südwestteil des Plangebiets befinden sich im Kleingartenverein Eckerkoppel e.V. (Kenn-Nummer 566) mehrere Behelfsheimen. Nach Nordosten schließt eine ca. 10 ha große landwirtschaftlich genutzte Fläche an. Auf den daran angrenzenden Flurstücken befinden sich drei gewerblich genutzte ein- bis zweigeschossige Gebäude und ein eingeschossiges Wohnhaus. Die zur August-Krogmann-Straße hin orientierten ein- bis dreigeschossigen Gebäude sind neueren Datums und enthalten Läden, Büros, Banken, Praxen und Wohnungen. An der Ecke August-Krogmann-Straße/Berner Heerweg befinden sich auf Straßengrund eine Buche und eine Linde.

5. Planinhalt

Auf der neu ausgewiesenen Kerngebietsfläche, die nach der bisherigen Planung im wesentlichen als Ladengebiet bestimmt war, soll ein stadtteilbezogenes Einkaufszentrum entstehen. Der Komplex soll mit einer zweigeschossigen Ladennutzung, einer gedeckten Fußgängerpassage und einem Parkdeck ausgeführt werden. Für das Kerngebiet sind auf Grund von Bedenken und Anregungen nach der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans die Grundflächen von 14 000 m² auf 15 600 m² und die Geschoßflächen von 25 500 m² auf 29 300 m² vergrößert worden.

...

Von der festgesetzten Grundfläche von 15 600 m² sind 1 600 m² und von der festgesetzten Geschoßfläche von 29 300 m² sind 3 200 m² als gedeckte Fußgängerpassage auszubilden. Die über die Einbeziehung der Fußgängerpassage in die Geschoßfläche hinausgehende Erhöhung der Geschoßfläche um 600 m² ist städtebaulich vertretbar. Nachbarliche Auswirkungen ergeben sich hierdurch nicht, da es sich lediglich um eine verbesserte Ausnutzung der durch Baugrenzen festgesetzten Fläche für das Einkaufszentrum handelt. Lage und Anordnung der geplanten Fußgängerpassage innerhalb des Gebäudekomplexes werden im einzelnen über das Baugenehmigungsverfahren bestimmt. Für das zweigeschossige Kerngebiet ist nach § 21a Absatz 4 Nummer 3 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 26. November 1968 (Bundesgesetzblatt I Seite 1238) bestimmt worden, daß die Flächen von Stellplätzen und Garagen bei der Ermittlung der Geschoßfläche unberücksichtigt bleiben können (vgl. § 2 Nummer 3). Hierdurch soll sichergestellt werden, daß die für das Einkaufszentrum bestimmte Geschoßfläche ausschließlich der Ladennutzung dient. Diese Vorschrift wurde nach der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans unter Berücksichtigung vorgebrachter Bedenken aufgenommen. Weitere von den Erstellern des Zentrums geplante ebenerdige Stellplätze und eine Fläche zur Anlieferung machen den Tausch des Straßenflurstücks 2964 mit einem Teil des Flurstücks 2965 erforderlich. Diese Stellplätze sind Bestandteil des notwendigen Stellplatznachweises.

Der viergeschossige Baukörper am bereits ausgebauten Teil des Berner Heerwegs ist im wesentlichen für eine Büronutzung vorgesehen. Eine Erhöhung dieses Baukörpers auf sieben Vollgeschosse kann zugelassen werden, wenn sichergestellt wird, daß keine Beeinträchtigung des Fernsehempfangs im Wohngebiet der Umgebung eintritt (vgl. § 2 Nummer 2). Der dreigeschossig ausgewiesene Bauteil an der geplanten Führung des Berner Heerwegs soll im dritten Geschoß u. a. Sozialräume aufnehmen. Das an der Ecke August-Krogmann-Straße/Berner Heerweg festgesetzte dreigeschossige Mischgebiet sichert weitgehend den dortigen Bestand. Die Neufestsetzung von Mischgebiet anstelle der bisherigen Auswei-

sung von reinem und allgemeinem Wohngebiet schließt eine spätere Erweiterung des neuen Einkaufszentrums auf diese Flächen nicht aus.

Die zweigeschossigen gewerblichen Bauflächen sind für die Ansiedlung kleinerer und mittlerer Gewerbebetriebe mit geringem Störfaktor sowie für Handwerksbetriebe bestimmt. Zur Durchsetzung dieses planerischen Ziels und mit Rücksicht auf das angrenzende Einkaufszentrum ist die Art der im Gewerbegebiet zulässigen Betriebe durch die Vorschrift in § 2 Nummer 1 eingeschränkt worden. Gegenüber der bisherigen Festsetzung sind für das Gewerbegebiet die nach der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 26. November 1968 (Bundesgesetzblatt I Seite 1238) zulässigen Höchstwerte des Maßes der baulichen Nutzung festgelegt worden. Außerdem wurde die frühere Begrenzung der Traufhöhe aufgegeben. Daß wegen der Neufestsetzungen möglicherweise Entschädigungsansprüche erhoben werden, muß hingenommen werden, um das Erreichen der übergeordneten Ziele nicht zu gefährden.

Die südöstliche Planbegrenzung wird von dem Teilstück einer ca. 30 m breiten überörtlichen Straßenverbindung aus der Innenstadt in die Walddörfer gebildet. Diese Verbindung führt vom bereits ausgebauten Teil des Berner Heerwegs (südöstlich der Schnellbahnhaltestelle Farmsen) und seiner geplanten Verlängerung über die Straße Eckerkoppel in einer neuen Trassierung an den Friedrich-Ebert-Damm. Der Querschnitt des verlegten Berner Heerwegs enthält vier Fahrspuren, beidseitig Geh- und Radwege sowie Schutz- und Parkstreifen. Die bügelförmige Gewerbeerschließungsstraße ist so angeordnet, daß hier kleinere und mittlere Betriebe mit entsprechend kleinteiligen Grundstücken angesiedelt werden können. Aus diesem Grunde konnte einem Bedenken, den nördlichen Straßenbügel weiter nach Süden zu verschieben, nicht gefolgt werden, da sonst das vorgenannte planerische Ziel nicht erreicht werden kann. Die Straße weist eine Breite

...

von 17,5 m auf. Der Querschnitt enthält zwei Fahrspuren und beiderseits jeweils Parkstreifen und Gehwege. Zur Auflockerung des Straßenbildes sollen die Parkstreifen in Abständen von 25 m durch Baumpflanzungen unterbrochen werden. Die Parkstreifen beiderseits der Straße sind notwendig, weil durch die Ansiedlung von kleineren und mittleren Betrieben mit einer dadurch bedingten großen Anzahl schmaler Grundstücke eine Vielzahl von Grundstückseinfahrten erforderlich wird, die die Ausnutzung der Parkstreifen einschränken.

Im Nordwesten des Plangebiets in unmittelbarer Nachbarschaft zur Schnellbahnhaltestelle Farmsen ist eine öffentliche Parkfläche festgesetzt. Hier sollen in einem viergeschossigen Gebäude ca. 500 Parkplätze geschaffen werden, die Bestandteil der Park-and-Ride-Standortkonzeption des Hamburger Verkehrsverbundes sind. Der im Norden an dieser Fläche anschließende 5,0 m breite Weg entlang des Bahnkörpers dient der Fußweg-Anbindung an die Schnellbahnhaltestelle. Die Zufahrt zum Parkhaus erfolgt über eine vom verlegten Berner Heerweg abzweigende Stichstraße; das Straßenprofil von 15 m beinhaltet drei Fahrspuren und zwei Gehwege. Um einen reibungslosen Fahrverkehr zur Park-and-Ride-Anlage, zum rückwärtigen Gewerbegebiet und für die Anlieferung zum Einkaufszentrum zu sichern, werden für einen Teil der ausgewiesenen Stichstraße Gehwegüberfahrten ausgeschlossen und der Anschluß der Grundstücke bestimmt.

6. Aufhebung bestehender Pläne

Die geplanten Festsetzungen ändern eine Teilfläche des Bebauungsplans Farmsen - Berne 2 vom 2. Juli 1965 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 125).

7. Flächen- und Kostenangaben

Das Plangebiet ist etwa 135 600 m² groß. Hiervon werden für Straßen, Wege und sonstige Verkehrsflächen etwa 31 300 m² (davon neu etwa 8 500 m² benötigt.

Die für Straßen, Wege und sonstige Verkehrsflächen neu ausgewiesenen Flächen sind unbebaut und müssen bei der Verwirklichung des Plans zum Teil noch durch die Freie und Hansestadt Hamburg erworben werden.

Kosten werden außerdem durch den Bau der Straßen, Wege und der Park-and-Ride-Anlage entstehen.

8. Maßnahmen zur Verwirklichung

Enteignungen können nach den Vorschriften des Fünften Teils des Bundesbaugesetzes durchgeführt werden, sofern die gesetzlichen Voraussetzungen vorliegen. Nicht überbaubare Grundstücke oder Grundstücksteile, die als Freiflächen anderen Baugrundstücken zu dienen bestimmt sind, sollen diesen Grundstücken zugeordnet werden (siehe das im Plan vorgesehene Bodenordnungsgebiet). Soweit eine Regelung durch private Rechtsgeschäfte nicht zu erwarten ist, sollen zweckmäßig gestaltete Grundstücke im Wege der Bodenordnung nach dem Vierten Teil des Bundesbaugesetzes gebildet werden.

**Begründung
zur Änderung des
Bebauungsplans Farmsen-Berne 19**

1	Grundlage und Verfahrensablauf	2
2	Anlass und Ziele der Planung	2
3	Planerische Rahmenbedingungen	4
3.1	Rechtlich beachtliche Tatbestände.....	4
3.1.1	Flächennutzungsplan.....	4
3.1.2	Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutzprogramm.....	4
3.2	Andere rechtlich beachtliche Tatbestände.....	5
3.2.1	Bestehende Bebauungspläne.....	5
3.2.2	Baumschutz	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
3.4	Angaben zum Bestand	8
3.4.1	Lage des Plangebietes	8
3.4.2	Gegenwärtige Nutzung	8
3.4.2.1	Einzelhandelsnutzungen.....	8
3.4.2.2	Sonstige gewerbliche Nutzungen	9
3.4.3	Ver- und Entsorgung.....	9
4	Umweltprüfung	9
5	Planinhalt und Abwägung	9
6	Beeinträchtigung von Natur und Landschaft	12
7	Flächenangaben	12

1 Grundlage und Verfahrensablauf

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

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss W 19/07 vom 18.07.2007 (Amtlicher Anzeiger Seite 1717) 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. 1214 vom 25. Juni bis zum 6. August 2008 stattgefunden.

Eine Planzeichnung erübrigt sich, da ausschließlich textliche Regelungen getroffen werden, deren Bezug zur Gebietsabgrenzung aus der „Anlage zur Verordnung zur Änderung des Gesetzes über den Bebauungsplan Farmsen-Berne 19“ hervorgeht.

2 Anlass und Ziele der Planung

Mit der Änderung des Bebauungsplans Farmsen-Berne 19 werden neue Regelungen zur Einzelhandelsentwicklung in den Gewerbegebieten getroffen, damit die als Gewerbegebiet ausgewiesenen Flächen für das produzierende Gewerbe beziehungsweise für gewerbegebietstypische Nutzungen verfügbar bleiben und die in der Umgebung liegenden Zentren in ihrem Bestand und in ihrer Entwicklung gesichert werden.

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

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

Wegen der höheren Flächenproduktivität des Einzelhandels erhöhen sich bei einem entsprechenden Wettbewerb tendenziell die Bodenpreise in Gewerbegebieten. Dadurch verschlechtern sich die Ansiedlungschancen für produzierendes Gewerbe, Handwerksbetriebe und andere Gewerbebetriebe.

Auch mit Blick auf das Zentrenkonzept der Freien und Hansestadt Hamburg und die Zielstellung der Funktionssicherung und Weiterentwicklung der Zentren und Stadtteilzentren ist die Fremdnutzung der Gewerbeflächen durch Einzelhandelsbetriebe problematisch. Hier sind vor allem die Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten, zu denen auch die Lebensmittelmärkte und Discounter gehören, aber auch Ansiedlungsvorhaben wie z. B. Bau- und Möbelmärkte von Bedeutung, die insbesondere durch die sogenannten Nebensortimente den gewachsenen Zentren Kaufkraft entziehen.

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

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

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

Zusammenfassend werden mit dieser Planänderung folgende Ziele verfolgt:

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

Der Regelungsinhalt im Rahmen des Bebauungsplanänderungsverfahrens Farmsen-Berne 19 wird bewusst auf die Regelung der Zulässigkeit des Einzelhandels und die Umstellung auf die aktuelle BauNVO 1990 beschränkt, um eine Konzentration auf den dringenden Schutz der Gewerbegebiete zu ermöglichen.

Wesentliche städtebauliche Missstände, die keinen Aufschub ihrer Bewältigung vertragen,

wie:

- Immissionsschutzkonflikte zwischen Gewerbebetrieben und benachbarten schützenswerten Nutzungen,
- gesundheitsgefährdende Immissionsbelastungen durch Verkehrslärm auf schützenswerte Nutzungen und
- Altlasten

sind im Plangebiet des Bebauungsplans Farmsen-Berne 19 nicht bekannt. Durch die Planänderung ist eine Verschlechterung der Situation nicht zu erwarten.

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

3 Planerische Rahmenbedingungen

3.1 Rechtlich beachtliche Tatbestände

3.1.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Freien und Hansestadt Hamburg in der Fassung der Neubeschließung vom 22. Oktober 1997 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 485) stellt den Änderungsbereich größtenteils als Gewerbliche Baufläche dar. Der nordöstliche Planbereich ist als Gemischte Baufläche (deren Charakter als Dienstleistungszentren für die Wohnbevölkerung und für die Wirtschaft durch besondere Festsetzungen geschützt werden soll) dargestellt.

Nachrichtlich übernommen wurden zwei Richtfunktrassen mit zulässigen Bauhöhen von 96 m über NN (nördlich verlaufende Richtfunktrasse) und 105 m über NN (südlich verlaufende Richtfunktrasse). Beide verlaufen von Südwesten nach Nordosten und überspannen den südlichen Änderungsbereich am Ivo-Hauptmann-Ring.

3.1.2 Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutzprogramm

Das Landschaftsprogramm der Freien und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 stellt den überwiegenden Teil des Änderungsbereichs als Milieu „Gewerbe, Industrie und Hafen“ dar. Der nördliche Bereich wird als Milieu „Verdichteter Stadtraum“ dargestellt. Von Osten nach Westen wird eine Landschaftsachse dargestellt, die das Änderungsgebiet durchzieht. Der Bereich entlang des Friedrich-Ebert-Damms wird als „Entwicklungsbereich Naturhaushalt“ ausgewiesen.

Das Arten- und Biotopschutzprogramm als Teil des Landschaftsprogramms stellt für den Änderungsbereich größtenteils den Biotopentwicklungsraum „Industrie-, Gewerbe- und

Hafenflächen (14a)“ dar. Im nördlichen Bereich wird der Biotopentwicklungsraum „Geschlossene und sonstige Bebauung mit sehr geringem Grünanteil (13a)“ dargestellt.

3.2 Andere rechtlich beachtliche Tatbestände

3.2.1 Bestehende Bebauungspläne

Der Bebauungsplan Farmsen-Berne 19 setzt in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung vom 26.11.1968 im Änderungsbereich des Gesetzes Gewerbegebiete mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,6 fest. Die Anzahl der Vollgeschosse ist auf zwei begrenzt. Die Baufenster werden durch Baugrenzen definiert.

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

- "1. Im Gewerbegebiet sind Verbrauchermärkte und Einkaufszentren sowie Lagerhäuser und Lagerplätze unzulässig."

3.2.2 Baumschutz

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

3.2.3 Kampfmittelverdachtsflächen

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

3.3 Andere planerisch beachtliche Tatbestände

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

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

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

Weitere 12 Stadtteilzentren (C-Zentren) und 109 Nahversorgungszentren (D-Zentren) bilden die nachrangigen Zentren.

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

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

sässiger 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.

Das Bezirksentlastungszentrum Farmsen (B2-Zentrum) hat sich um die U-Bahnstation Farmsen (U1) bzw. um den Kreuzungsbereich Friedrich-Ebert-Damm / Berner Heerweg und Rahlstedter Straße entwickelt. Im Zentrum befindet sich das Einkaufszentrum „Einkaufs Treffpunkt Farmsen“ mit rund 16.500 m² Verkaufsfläche. Neben den sogenannten „Magnetmietern“, einem SB-Warenhaus und einem Baumarkt, befinden sich weitere Filialisten des Textilbereichs, Parfümerien und Lebensmitteldiscounter sowie weitere lokale Anbieter im Center.

Der Änderungsbereich befindet sich in unmittelbarer Nähe südlich des Bezirksentlastungszentrums Farmsen. Die nächstgelegenen weiteren Zentren sind Rahlstedt (B2-Zentrum, rund 4 km östlich), Bramfeld (C-Zentrum, rund 4 km nordwestlich) und Wandsbek (B1-Zentrum, rund 6 km südwestlich). 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 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.

3.4 Angaben zum Bestand

3.4.1 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Bezirk Wandsbek im Stadtteil Farmsen-Berne (Ortsteilnummer 514). Es umfasst zwei Teilbereiche, die im Bebauungsplan Farmsen-Berne 19 als Gewerbegebiete festgesetzt sind. Sie befinden sich nordwestlich des Friedrich-Ebert-Damms und südöstlich der U-Bahn-Trasse der U1. Die Teilbereiche 1 und 2 werden durch den Ivo-Hauptmann-Ring voneinander getrennt. Die Grenzen des Plangebiets und des Änderungsbereichs sind der Anlage zur Verordnung dieses Bebauungsplans zu entnehmen.

3.4.2 Gegenwärtige Nutzung

3.4.2.1 Einzelhandelsnutzungen

Die Änderungsgebiete waren zum Zeitpunkt der Bestandskartierung am 20.09.2006 vollständig durch großflächige, ausschließlich gewerblich genutzte Gebäude bebaut. Auf den Flurstücken 4187, 4567, 4101, 4450, 4507 und 4121 sind Einzelhandelsnutzungen kartiert worden.

In Teilbereich 1 wird auf den Flurstücken 4187 und 4101 mit Kraftfahrzeugen gehandelt und auf dem Flurstück 4567 mit Möbeln und Einrichtungsbedarf. Auf dem Flurstück 4450 im befindet sich ein Lebensmittel-Discounter.

Im Teilbereich 2 werden auf dem Flurstück 4121 Baustoffe veräußert. Auf dem Flurstück 4507 befindet sich ein Groß- und Einzelhandel für Sanitätsbedarf. Diese Nutzungen konzen-

trieren sich an der südlichen Einmündung des Ivo-Hauptmann-Rings in den Friedrich-Ebert-Damm.

3.4.2.2 Sonstige gewerbliche Nutzungen

Im Änderungsbereich sind weitere Gewerbebetriebe vorhanden, die Tätigkeiten wie Produktion, Handwerk oder Dienstleistungen ausüben. In Teilbereich 1 befindet sich beispielsweise eine Kfz-Lackiererei (Flurstück 4112) und einen Betrieb für Schleiftechnik (Flurstück 4111). Des Weiteren sind auf den Flurstücken 4118 und 4284 zwei Großhandelsbetriebe vorhanden, zu deren Sortimenten Spielautomaten bzw. Elektroartikel gehören.

In Teilbereich 2 befindet sich unter anderem eine Glaserei (Friedrich-Ebert-Damm 317, Flurstück 4498), eine Druckerei (Flurstück 4302), ein Gebäudereinigungsbetrieb (Flurstück 4143) und ein Therapiezentrum (Friedrich-Ebert-Damm 315, Flurstück 4498).

3.4.3 Ver- und Entsorgung

Innerhalb des Änderungsbereichs befinden sich entlang des Ivo-Hauptmann-Rings auf den Flurstücken 4284 und 4111 Vattenfall-Netzstationen. Diese Netzstationen und die zu den Netzstationen führenden Kabeln müssen aus versorgungstechnischen Gründen erhalten bleiben.

4 Umweltprüfung

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

5 Planinhalt und Abwägung

Mit der Änderung des Bebauungsplans Farmsen-Berne 19 soll insbesondere die bisher im Gewerbegebiet zulässige Einzelhandelsnutzung ausgeschlossen werden, da § 2 Nummer 1 des Gesetzes über den Bebauungsplan aus heutiger Sicht keinen ausreichenden Schutz des bestehenden Gewerbegebietes und der angrenzenden Zentren darstellt.

So haben sich im Plangebiet auf den Flurstücken 4450 und 4507 an der südlichen Einmündung des Ivo-Hauptmann-Ring zwei Betriebe angesiedelt, die mit Lebensmitteln und Sanitätsbedarf handeln. Weitere Einzelhandelsbetriebe befinden sich auf den Flurstücken 4187, 4567, 4101 und 4121, die mit Sortimenten aus dem Bereich Kfz, Möbeln und Baustoffen handeln. Aufgrund der bereits vorhandenen Einzelhandelsnutzungen wird deutlich, dass diese Flächen für verschiedene Einzelhandelsbetriebe attraktiv sind und ein Ansiedlungsdruck vorhanden ist. Dem soll durch diese Planänderung entgegengewirkt werden. Daher wird § 2 Nummer 1 des Gesetzes wie folgt ersetzt:

- „1. *In den Gewerbegebieten sind Einzelhandelsbetriebe mit Ausnahme von Versandhandelsbetrieben unzulässig.*
Ausnahmsweise zulässig sind Einzelhandel in Verbindung mit Handwerksbetrieben und verarbeitendem Gewerbe sowie Betriebe, die mit Kraftfahrzeugen, Booten, Möbeln, Teppichen und gleichermaßen flächenbeanspruchenden Artikeln einschließlich Zubehör oder mit Baustoffen, Werkzeugen, Gartengeräten oder sonstigem Bau- und Gartenbedarf handeln, diese Artikel ausstellen oder lagern.
Ausgenommen hiervon sind die schraffierten Flurstücke 3997, 4187, 4567, 4514 und 3864 der Gemarkung Farmsen.
Lagerplätze sind unzulässig.
Maßgebend ist die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466, 479).“

Für die Gewerbegebiete wird aus § 2 Nummer 1 des Gesetzes von 1979 nicht übernommen, dass Verbrauchermärkte und Einkaufszentren unzulässig sind. Die vorhandene Festsetzung wird umformuliert, da die Begriffe „Verbrauchermärkte“ und „Einkaufszentren“ zur Steuerung des Einzelhandels nach heutiger Auffassung hier nicht ausreichen. Die Ansiedlung beispielsweise von Handwerksbetrieben und von produzierenden Großbetrieben oder Betrieben mit höherem Zu- und Abfahrtverkehr, ist hier stadträumlich und funktional weiterhin sinnvoll.

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

Durch die Festsetzung „In den Gewerbegebieten sind Einzelhandelsbetriebe mit Ausnahme von Versandhandelsbetrieben unzulässig“ wird sichergestellt, dass die zur Verfügung stehenden Gewerbeflächen nicht durch Einzelhandelsnutzungen, für die Flächen an anderen zentralen Standorten z. B. den Stadtteilzentren zur Verfügung stehen, belegt werden.

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

Der Stadtteil Farmsen verfügt über ein Bezirksentlastungszentrum (B2-Zentrum), das sich direkt nördlich der als Gewerbegebiet ausgewiesenen Flächen des Bebauungsplans Farmsen-Berne 19 befindet. Im Änderungsbereich und im Umfeld ist die Versorgung der ortsansässigen Bevölkerung mit Gütern des täglichen aber auch des aperiodischen Bedarfs durch das Bezirksentlastungszentrum Einkaufszentrum „Einkaufs Treffpunkt Farmsen“ (B2-Zentrum) gesichert. Zur Sicherung der Funktionsfähigkeit des Einkaufszentrums, welches derzeit Leerstände an Verkaufsflächen aufweist, ist die Bündelung der Einzelhandelsnutzungen im vorhandenen Einkaufszentrum anzustreben. Um die teilweise intensiv gewerblich genutzten Flächen weiterhin für produzierende oder verarbeitende Betriebe zu sichern, wird in den Gewerbegebieten der Einzelhandel planungsrechtlich ausgeschlossen. Durch die Umstellung auf die aktuelle BauNVO findet auch für die schraffiert dargestellte Fläche § 11 BauNVO Anwendung.

Da die Flurstücke 3997, 4187, 4567, 4514 und 3864 der Gemarkung Farmsen sich direkt im Abgrenzungsbereich des Bezirksentlastungszentrums befinden, kann hier eine Ansiedlung von verträglichen Einzelhandelsnutzungen zur funktionalen Ergänzung des Zentrums planerisch unterstützt werden. Die übrigen vorhandenen Einzelhandelsnutzungen genießen Bestandsschutz.

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

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

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

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

planungsrechtliche Beurteilung jeweils eine Einzelfallprüfung des Ausnahmegegenstandes erforderlich.

Aus § 2 Nummer 1 des Gesetzes von 1979 wird die Regelung zum Ausschluss von Lagerhäusern nicht übernommen, weil diese aus heutiger Einschätzung städtebaulich vorrangig in Gewerbegebieten integrationsfähig sind. Lagerplätze hingegen werden weiterhin als unzulässig festgesetzt, weil diese zu negativen städtebaulichen Auswirkungen führen und die Flächen des Bebauungsplans Farmsen-Berne 19, im Kontext der bebauten Stadtlage für arbeitsplatzintensivere Nutzungen vorbehalten bleiben sollen.

Die bisher geltende Baunutzungsverordnung aus dem Jahre 1968 wird auf die BauNVO in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466, 479), umgestellt, um die Festsetzung den aktuellen Anforderungen anzupassen.

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. 7,7 ha. Es resultieren aus der Planänderung keine Veränderungen der Flächengrößen von Gewerbeflächen oder der angrenzenden Verkehrsflächen.