

**Begründung zur  
1. Änderung des  
vorhabenbezogenen Bebauungsplans  
Harburg 64  
- Moorstraße -**

Inhalt	Seite
<b>1 Grundlage und Verfahrensablauf .....</b>	<b>4</b>
<b>2 Anlass und Ziel der Planung .....</b>	<b>4</b>
<b>3 Planerische Rahmenbedingungen .....</b>	<b>4</b>
3.1 Rechtlich beachtliche Tatbestände .....	4
3.1.1 Flächennutzungsplan.....	4
3.1.2 Landschaftsprogramm .....	5
3.2 Andere rechtlich beachtliche Tatbestände .....	5
3.2.1 Bestehende Bebauungspläne.....	5
3.2.2 Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung .....	5
3.3 Andere planerisch beachtliche Tatbestände .....	6
3.3.1 Fachtechnische Untersuchungen und Gutachten.....	6
3.4 Angaben zur Lage und zum Bestand .....	6
<b>4 Umweltbericht.....</b>	<b>6</b>
4.1 Vorbemerkungen.....	6
4.1.1 Kurzbeschreibung der Inhalte und Ziele der Planung.....	6
4.1.2 Anderweitige Planungsmöglichkeiten (Alternativen) und Verzicht auf die Planung (Nullvariante) .....	7
4.1.3 Standort und Untersuchungsraum .....	7
4.1.4 Planerische Vorgaben .....	7
4.1.5 Fachgutachten .....	7
4.2 Schutzgüter einschließlich Wechselwirkungen .....	8
4.2.1 Schutzgut Klima / Luft.....	8
4.2.2 Schutzgüter Tiere und Pflanzen (einschließlich der biologischen Vielfalt), Boden, Wasser, Landschaft, Kultur- und sonstige Sachgüter .....	8
4.2.3 Schutzgut Mensch einschließlich der menschlichen Gesundheit .....	9
4.3 Monitoring.....	10
4.4 Zusammenfassung Umweltbericht .....	10
<b>5 Planinhalt und Abwägung .....</b>	<b>10</b>
5.1 Vorhabenbeschreibung .....	10
5.1.1 Zulässige Verkaufsfläche.....	10
5.1.2 Läden bis zu 400 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche (Shop-Flächen).....	16
5.1.3 Geschossfläche .....	17
5.1.4 Stellplätze / verkehrliche Auswirkungen .....	17
5.2 Verkehrsflächen .....	19
5.3 Beeinträchtigung von Natur und Landschaft .....	19

5.4	Abwägungsergebnis.....	19
<b>6</b>	<b>Maßnahmen zur Verwirklichung .....</b>	<b>20</b>
<b>7</b>	<b>Fortgelten bestehender Pläne.....</b>	<b>20</b>
<b>8</b>	<b>Flächen- und Kostenangaben .....</b>	<b>20</b>

## **1 Grundlage und Verfahrensablauf**

Grundlage ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2415), zuletzt geändert am 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss 20.12.2013 (Amtl. Anz. Nr. 101, S. 2436) eingeleitet.

Die frühzeitige öffentliche Unterrichtung der Öffentlichkeit und die öffentliche Auslegung des Plans hat nach den Bekanntmachungen vom 06.06.2013 (Amtl. Anz. Nr. 41, S. 806) und vom 20.12.2013 (Amtl. Anz. Nr. 101, S. 2436) stattgefunden.

Eine Planzeichnung erübrigt sich, da ausschließlich textliche Regelungen getroffen werden.

## **2 Anlass und Ziel der Planung**

Es ist beabsichtigt, im Untergeschoss des Einkaufszentrums zusätzliche Verkaufsfläche im festgesetzten Sondergebiet „Einkaufszentrum“ einzurichten. Dafür ist der Wegfall von Stellplätzen geplant. Es handelt sich um einen Umbau im Innern des Gebäudes, die äußere Erscheinung ist davon nicht betroffen. Die Festsetzungen des geltenden Bebauungsplans Harburg 64 aus dem Jahre 2005 lassen die gewünschte Erweiterung der Verkaufs- und der anzurechnenden Geschossfläche nur teilweise zu.

Das Vorhaben ist begründet mit dem Erhalt der bestehenden Wettbewerbsfähigkeit aufgrund wachsender Konkurrenz im Umland und durch das Internet. Beabsichtigt ist eine Erweiterung des Käuferkreises durch Erweiterung des gehobenen Warenssegmentes (insbesondere Bekleidung und Haushaltswaren / Einrichtungsartikel).

## **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 (HmbGVBl. S. 485) stellt für das Änderungsgebiet „Gemischte Bauflächen, deren Charakter als Dienstleistungszentren für die Wohnbevölkerung und für die Wirtschaft durch besondere Festsetzungen gesichert werden soll“ dar.

Die Moorstraße, die Wilstorfer Straße und die Hannoversche Straße sind als sonstige Hauptverkehrsstraßen hervorgehoben.

### **3.1.2 Landschaftsprogramm**

Das Landschaftsprogramm für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 (HmbGVBl. S. 363) stellt für das Änderungsgebiet das Milieu „Gewerbe / Industrie und Hafen“ und „Gewässerlandschaft“ dar, überlagernd erfolgt insgesamt die Darstellung „Entwicklungsbereich Naturhaushalt“. Am östlichen Rand ist eine in Nord-Süd-Richtung verlaufende Landschaftsachse und sowie eine grüne Wegeverbindung dargestellt.

In der Karte des Arten- und Biotopschutzes ist der Biotopentwicklungsraum (14a) „Industrie-, Gewerbe- und Hafentflächen“ dargestellt.

## **3.2 Andere rechtlich beachtliche Tatbestände**

### **3.2.1 Bestehende Bebauungspläne**

Für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans gilt der Bebauungsplan Harburg 64 vom 15. November 2005 (HmbGVBl. S. 450) mit der Festsetzung eines Sondergebiets Einkaufszentrum mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 1,0, einer Geschossfläche (GF) von 62.300 m<sup>2</sup> und einer Gebäudehöhe (GH) von 26 m. Die Bebaubarkeit der Flächen ist durch fast das gesamte Sondergebiet und vollständig für die Kerngebiete umfassende Baugrenzen als Flächenausweisungen bestimmt. Die Verkaufsfläche ist auf maximal 26.500 m<sup>2</sup> beschränkt. Der Anteil von Shop-Flächen bis 400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche darf insgesamt 8.800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche nicht übersteigen. Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe sowie Büronutzungen sind zusätzlich zulässig. Stellplätze in Garagengeschossen und auf der Dachebene werden auf die zulässige Geschossfläche nicht angerechnet.

### **3.2.2 Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung**

Durch den Bebauungsplan wird die Erweiterung eines großflächigen Einzelhandelsvorhabens vorbereitet, für das nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 95), zuletzt geändert am 8. April 2013 (BGBl. I S. 734, 745) (UVPG) die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) besteht. Nach § 3 e Abs. 2 UVPG sind Erweiterungen von Bauvorhaben, die den Prüfwert überschreiten, entweder direkt UVP-pflichtig oder es ist eine allgemein Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich. In diesem Fall wäre eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach Nr. 18.8 (Bau eines Vorhabens in sonstigen Gebieten) der Anlage 1 zum UVPG notwendig. Es wurde jedoch hier auf eine allgemeine Vorprüfung verzichtet und direkt eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt.

Gemäß § 17 UVPG wird bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die notwendige Umweltverträglichkeitsprüfung als Umweltprüfung mit Umweltbericht nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs durchgeführt.

### **3.3 Andere planerisch beachtliche Tatbestände**

#### **3.3.1 Fachtechnische Untersuchungen und Gutachten**

- Markt- und Wirkungsanalyse für die Erweiterung Phoenix-Center in Hamburg-Harburg, Mai 2013 (s. Kap. 5.1.1)
- Phoenix-Center Hamburg, Verkehrliche Wirkungen einer geplanten Erweiterung, März 2013 (s. Kap. 5.1.4)
- Masterplan City Harburg (Dezember 2010)

### **3.4 Angaben zur Lage und zum Bestand**

Das Änderungsgebiet liegt im Bezirk Harburg im Stadtteil Harburg (Ortsteil 702) und hat eine Größe von ca. 2,6 ha. Es umfasst das Gebäude des Einkaufszentrums, vorgelagerte Freiflächen zum Seevekanal hin und südlich gelegene Anlieferungsflächen.

Das Einkaufszentrum hat zwei oberirdische Ladengeschosse mit zwei darüber befindlichen Garagenschossen; zusätzlich befinden sich Stellplätze auf dem Dach. Das Untergeschoss wird etwa je zur Hälfte von Läden und als Tiefgarage genutzt.

Die Zufahrt zum Einkaufszentrum erfolgt über die Wilstorfer Straße und die Hannoversche Straße. Zugänge für Fußgänger befinden sich in der Wilstorfer Straße, der Moorstraße und vom Seevekanal (Hannoversche Straße) her.

## **4 Umweltbericht**

### **4.1 Vorbemerkungen**

Für den Bebauungsplan wird gemäß § 2 Absatz 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt und ein Umweltbericht erstellt (siehe auch Kapitel 3.2.2). Der Umweltbericht dient der Bündelung, sachgerechten Aufbereitung und Bewertung des gesamten umweltrelevanten Abwägungsmaterials auf der Grundlage geeigneter Daten und Untersuchungen.

Die allgemeinen Angaben zum Bestand sind in Kap. 3.4 der Begründung dargelegt.

#### **4.1.1 Kurzbeschreibung der Inhalte und Ziele der Planung**

Es ist beabsichtigt, im Untergeschoss des Einkaufszentrums zusätzliche Verkaufsfläche im festgesetzten Sondergebiet „Einkaufszentrum“ einzurichten. Dafür ist der Wegfall von Stellplätzen geplant. Es handelt sich um einen Umbau im Innern des Gebäudes, die äußere Erscheinung ist davon nicht betroffen. Der Bedarf an Grund und Boden ist im Kapitel 8. dargestellt. Da es sich um einen gebäudeinternen Umbau handelt, werden keine Neuversiegelungen vorgenommen. Näheres zu den Zielen der Planung siehe Kap. 2 der Begründung.

## **4.1.2 Anderweitige Planungsmöglichkeiten (Alternativen) und Verzicht auf die Planung (Nullvariante)**

### **Anderweitige Planungsmöglichkeiten (Alternativen)**

Da es sich um eine Erweiterung in einem bestehenden Gebäudekomplex handelt, sind keine Standortalternativen zu untersuchen.

Im Zuge der Ausgestaltung des Durchführungsvertrags wurden einzelne Varianten des Projektes bzw. projektbegleitende Maßnahmen erwogen. Dazu gehört u. a. die Öffnung der Fassade des Phoenix-Centers zur Moorstraße hin, die aber nicht durchgeführt wird. Durch verschiedene vertraglich zu vereinbarende Maßnahmen soll jedoch die Anbindung des Centers an die Harburger Innenstadt wesentlich verbessert werden. Die grundlegenden umweltbezogenen Festsetzungen zur Größe der Verkaufs- und Geschossfläche sind von diesen Varianten nicht betroffen. Daher ist davon auszugehen, dass sich die Varianten hinsichtlich der Umweltauswirkungen nicht unterscheiden.

### **Nullvariante**

Bei einem Verzicht auf die Planung würde das bestehende Planrecht des Bebauungsplans Harburg 64 weiterhin gelten. Erweiterungen wären dann nur im Rahmen der geltenden Festsetzungen möglich (vgl. Kap. 5.1.1, 5.1.2 und 5.1.3). Dies wird aus wirtschaftlicher Sicht des Vorhabenträgers als nicht ausreichend angesehen. Das Vorhaben ist begründet mit dem Erhalt der bestehenden Wettbewerbsfähigkeit aufgrund wachsender Konkurrenz im Umland und durch das Internet.

## **4.1.3 Standort und Untersuchungsraum**

Die allgemeinen Angaben zum Standort sind in Kap. 3.4 dargelegt. Der Untersuchungsraum deckt sich in der Regel mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans, kann aber je nach dem zu betrachtenden Aspekt eines Schutzgutes auch darüber hinausgehen. Hinsichtlich der Verkehrsproblematik mit den Aspekten Lärm- und Luftschadstoffe werden die angrenzenden Wohngebiete und die zu- und abführenden Straßen in das Untersuchungsgebiet einbezogen.

## **4.1.4 Planerische Vorgaben**

Die Änderung des Bebauungsplans steht nicht im Widerspruch zu den Vorgaben des Flächennutzungsplans und des Landschaftsprogramms.

## **4.1.5 Fachgutachten**

Für die Umweltprüfung relevant ist folgendes Gutachten:

- Phoenix-Center Hamburg, Verkehrliche Wirkungen einer geplanten Erweiterung, Ing.-Büro Masuch+Olbrisch, Oststeinbek, März 2013

## **4.2 Schutzgüter einschließlich Wechselwirkungen**

### **4.2.1 Schutzgut Klima / Luft**

#### **4.2.1.1 Bestandsbeschreibung**

In einer aktuellen Untersuchung (Geonet 2011: Stadtklimatische Bestandsaufnahme und Bewertung für das Landschaftsprogramm) wird die bioklimatische Situation im Plangebiet als „weniger günstig“ bewertet, dies entspricht einem Bereich mit mäßiger bis hoher bioklimatischer Belastung, jedoch keinem Bereich mit prioritärem Handlungsbedarf. Für die Moorstraße wird eine potenzielle verkehrsbedingte Luftbelastung entlang der Hauptverkehrsstraße von mehr als 40 µg/m<sup>3</sup> NO<sub>2</sub> angegeben.

#### **4.2.1.2 Beschreibung der wesentlichen Umweltauswirkungen sowie der geplanten Maßnahmen der Planung**

Das oben erwähnte Gutachten zu den verkehrlichen Wirkungen kommt zu dem Schluss, dass an den Querschnitten des unmittelbar angrenzenden Straßennetzes keine nennenswerte Veränderung der Verkehrsstärken zu erwarten ist. Die Größenordnung der Zunahme liegt bei 2 % und damit deutlich unter den üblichen Tagesschwankungen. Ein weiterer Untersuchungsbedarf sowie von Maßnahmen zur Verringerung, Vermeidung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen sind nach bisheriger Kenntnis für die Schutzgüter Klima und Luft nicht erforderlich.

### **4.2.2 Schutzgüter Tiere und Pflanzen (einschließlich der biologischen Vielfalt), Boden, Wasser, Landschaft, Kultur- und sonstige Sachgüter**

Im Rahmen der Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung wurde bereits erkannt, dass nicht von erheblichen Auswirkungen auf diese Schutzgüter auszugehen ist.

#### **4.2.2.1 Bestandsbeschreibung**

Die betroffene Stellplatzfläche ist kein Lebensraum geschützter Tier- oder Pflanzenarten. Für den Naturschutz wertvolle oder gesetzlich geschützte Biotoptypen kommen nicht vor. Der vorkommende Biotoptyp „Dichte Bebauung für Verwaltung und Dienstleistung (BBV)“ erreicht die niedrigste mögliche Bewertungsstufe.

Die vom Vorhaben betroffene Grundfläche ist vollständig versiegelt.

Es findet keine Grundwasserneubildung statt.

Das Landschaftsprogramm enthält wie in 3.1.2 dargestellt an dieser Stelle den Hinweis „Entwicklungsbereich Naturhaushalt“ sowie Darstellungen zu einer Landschaftsachse und grünen Wegeverbindung. Es ist nicht von einem hochwertigen Landschaftsbild auszugehen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich keine schützenswerten Kulturgüter oder Sachgüter, deren Erhaltung im Interesse der Allgemeinheit liegt.

#### **4.2.2.2 Beschreibung der wesentlichen Umweltauswirkungen sowie der geplanten Maßnahmen der Planung**

Tiere und Pflanzen einschließlich der biologischen Vielfalt werden nicht beeinträchtigt. Das Vorhaben ist nicht als Eingriff im naturschutzrechtlichen Sinn zu bewerten.

Es kommt nicht zu zusätzlichen Versiegelungen, die GRZ bleibt unverändert. Die Schutzgüter Boden und Wasser sind nicht betroffen.

Das Landschafts-/Stadtbild ändert sich bezüglich der äußeren Erscheinung des Gebäudes nicht. Die Änderungen der Festsetzungen im Bebauungsplan wirken nicht auf die Darstellungen im Landschaftsprogramm, da sich die geplanten Auswirkungen ausschließlich im Gebäudeinnern abspielen werden.

Es sind auch keine Auswirkungen auf Kultur- oder Sachgüter zu erwarten.

Weiterer Untersuchungsbedarf sowie Maßnahmen zur Verringerung, Vermeidung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen sind nach bisheriger Kenntnis für die Schutzgüter Tiere und Pflanzen einschließlich der biologischen Vielfalt, Boden, Wasser, Landschaft sowie Kultur- und sonstige Sachgüter nicht erforderlich.

#### **4.2.3 Schutzgut Mensch einschließlich der menschlichen Gesundheit**

##### **4.2.3.1 Bestandsbeschreibung**

Im Plangebiet bestehen Wohnnutzungen im Kerngebiet an der Ecke Moorstraße / Wilstorfer Straße. Auch nördlich und westlich an das Plangebiet angrenzend befinden sich Wohnnutzungen, teilweise in Nutzungsmischung mit Gewerbe / Läden. Entlang des Seevekanals befindet sich eine auch im Landschaftsprogramm dargestellte grüne Wegeverbindung, die der Erholung dient.

Die an das Plangebiet angrenzenden Gebiete mit Wohnen sind in der Bestandssituation laut Umweltbericht des Bebauungsplans vom 15. November 2005 einer hohen Lärmbelastung durch Verkehr ausgesetzt. Zum Gewerbelärm nach TA Lärm wurde ausgesagt, dass die Immissionsrichtwerte an den maßgeblichen Immissionsorten eingehalten werden. Die Erhöhung der Emissionspegel durch den aus dem Betrieb des Phoenix-Centers resultierenden Verkehr ist unerheblich wenn, wie in der derzeitigen Bestandssituation an der Anbindung zur Wilstorfer Straße keine Lichtsignalanlage besteht.

##### **4.2.3.2 Beschreibung der wesentlichen Umweltauswirkungen der Planung sowie von Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Maßnahmen**

Im Verkehrsgutachten wurde untersucht, ob es im Fall eines vollbesetzten Parkhauses zu einem erhöhten Parkplatzsuchverkehr in den umliegenden Wohngebieten kommt. Bei der Durchführung des Vorhabens wird sich die Anzahl von Stellplätzen im Parkhaus Phoenix-Center um 270 auf 1.330 verringern. Damit wäre das Parkhaus an insgesamt 90 Stunden pro Jahr, die sich auf 30 Tage (insbes. Samstage) verteilen, vollbesetzt. Für diese Tage ist nicht anzunehmen, dass Centerkunden ihre Parkplatzsuche auf die angrenzenden Wohnstraßen ausweiten, da hier bekanntermaßen ein ausgeprägter Dauerparkdruck herrscht. Im näheren Umfeld stehen weitere Parkhäuser zur Verfügung.

Die Erweiterung der Verkaufsfläche des Phoenix-Centers um ca. 13 % wird einen Verkehrszuwachs von ca. 7 % zur Folge haben. Laut Verkehrsgutachten liegt die Größenordnung der Zunahme der Verkehrsstärke auf dem unmittelbar angrenzenden Straßennetz dadurch bei ca. 2 % und damit deutlich unterhalb der Tagesschwankungen. Solche Verkehrszunahmen sind lärmtechnisch nicht von Bedeutung, eine erneute lärmtechnische Untersuchung ist daher nicht notwendig geworden.

Gemäß der dargestellten verkehrlichen Auswirkungen der Erweiterung des Phoenix-Centers, die sich überwiegend im Gebäude abspielen, sind keine Maßnahmen zur Verringerung, Vermeidung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen für das Schutzgut Mensch und die menschliche Gesundheit erforderlich.

### **4.3 Monitoring**

Es sind keine Überwachungsmaßnahmen der Umweltauswirkungen (Monitoring) erforderlich. Zur Überwachung verkehrlicher Veränderungen wird eine halbjährliche Beobachtungsphase vereinbart (siehe Kapitel 5.2).

### **4.4 Zusammenfassung Umweltbericht**

Die Umweltprüfung führt zu dem Ergebnis, dass der Umbau des Phoenix-Centers keine erheblichen Auswirkungen auf die zu betrachtenden Schutzgüter gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zur Folge hat.

Im Rahmen des Verkehrsgutachtens wurde ermittelt, dass Schadstoff- und Schallemissionen vorhabenbedingt nicht erheblich zunehmen. Auch wurde keine erhebliche Zunahme des Parkplatzsuchverkehrs, die zu einer Belästigung von Anwohnern in den an das Phoenix-Center angrenzenden Wohngebieten führen könnte, prognostiziert.

## **5 Planinhalt und Abwägung**

### **5.1 Vorhabenbeschreibung**

#### **5.1.1 Zulässige Verkaufsfläche**

Die zulässige Verkaufsfläche wird erhöht, indem in § 2 Nummer 1.1 Satz 1 die Angabe 26.500 m<sup>2</sup> durch 29.050 m<sup>2</sup> ersetzt wird (vgl. Verordnung § 1 Nummer 2).

Die Verkaufsfläche im Einkaufszentrum erhöht sich bei Umsetzung des Vorhabens von derzeit vorhandenen 25.650 m<sup>2</sup> um 3.400 m<sup>2</sup> auf 29.050 m<sup>2</sup>. Von dieser Erhöhung sind 850 m<sup>2</sup> bereits durch den bestehenden Bebauungsplan gedeckt, für die restlichen 2.550 m<sup>2</sup> ist diese Änderung des Bebauungsplans erforderlich.

Eine uneingeschränkte Zulassung von Einzelhandel im Sondergebiet kann zu negativen Auswirkungen auf die Einzelhandelsstrukturen in der übrigen Harburger Innenstadt und insbesondere in der Lüneburger Straße führen. Daher wurde im Rahmen des Bauleitplanverfahrens eine „Markt- und Wirkungsanalyse für die Erweiterung Phoenix-Center in Hamburg-Harburg“ (BulwienGesa AG, Hamburg, Mai 2013) durchgeführt. Das Gutachten schätzt die geplante Verkaufsflächenerweiterung als „maßvoll und verträglich“ ein und sieht dadurch eine „zweifelsfrei erreichbare Stabilisierung der regionalen Wettbewerbsposition und die Vermeidung von Zentralitätsverlusten“, die für die im "Masterplan City Harburg" identifizierten Handlungsfelder und Projekte auch vorteilhaft sein kann.

Die Inhalte des Einzelhandelsgutachtens werden im Folgenden zusammenfassend wiedergeben:

#### Untersuchungsgegenstand

Mit der projektierten Erweiterung der Verkaufsflächen und der damit verbundenen Umstrukturierung soll primär die Angebotskomponente qualitativ hochwertiger "Modischer Bedarf" weiter ausgebaut werden. Mit über 80 % Flächenanteil entfällt der Großteil der Erweiterungsflächen und der Umstrukturierungen auf "Modischen Bedarf", die für die Gesamtpositionierung des Centers die wesentliche innenstadtrelevante Leitbranche darstellt. Entsprechend wurde die Markt- und Wirkungsanalyse auf diese Warengruppe fokussiert.

Die Modische Angebotskomponente wird insgesamt um ca. 2.700 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche erweitert.

Ein weiterer, aber deutlich kleinerer Schwerpunkt der geplanten Entwicklung ist die Errichtung einer Ladeneinheit mit ca. 500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für die Einmietung eines Anbieters aus der so genannten Living-Branche (Sortimentsbereich Glas / Keramik / Porzellan / Haushaltswaren / Wohnaccessoires). Hierzu wurde ergänzend eine wirkungsanalytische Einschätzung durchgeführt. Für das weitere Branchenspektrum sind nur geringe Veränderungen vorgesehen, die zu keinen relevanten Umsatzimpulsen führen können.

Die Markt- und Wirkungsanalyse stützt sich auf empirische Befunde. Von Seiten des Gutachterbüros (BulwienGesa AG) wurden im Zeitraum 4. - 6. April 2013 (Befragungstage Do. - Sa.) repräsentative Besucherbefragungen im Phoenix-Center und am Standortbereich Lüneburger Straße / Herbert-Wehner-Platz (Außenbereich) durchgeführt. Zusätzlich konnte auch eine von der ECE am 6.10.2012 durchgeführte Kundenherkunftsbefragung in die Betrachtung einbezogen werden.

#### Einzugsgebiet / Kundenherkunft

Die Harburger City verfügt entsprechend ihrer Doppelposition als großstädtisches Bezirkszentrum und als Oberzentrum für den niedersächsischen Teilbereich der Hamburger Metro-

polregion über ein weitläufiges Einzugsgebiet mit insgesamt rd. 670.000 Einwohnern. Die Ausdehnung dieses Einzugsgebietes wird maßgeblich durch das Phoenix-Center geprägt. Das Einzugsgebiet bietet mit einem Nachfragevolumen von rd. 4 Mrd. Euro im Jahr eine marktseitig umfangreiche und für den Einzelhandel sehr interessante Potenzialdecke. Wie die empirischen Befunde der Befragung zeigen, profitieren Harburger City und Phoenix-Center zusätzlich noch in einem höheren Umfang von Kundschaft, die außerhalb des definierten Einzugsgebietes wohnhaft ist. Im Vergleich treten zwischen Phoenix-Center und Außenbereich Lüneburger Str. / Karstadt deutliche Unterschiede bei der Kundenherkunft auf: Die Kundenansprache des Phoenix-Centers erzielt eine deutlich höhere Reichweite. Damit ist das Phoenix-Center im Hinblick auf Umlandbesucher und die oberzentrale Position der Harburger City von ausschlaggebender Bedeutung, während sich der Bereich Lüneburger Str. / Karstadt auf die Versorgungsfunktion des Nahbereiches begrenzt.

#### Regionale Wettbewerbsentwicklung

Durch eine seit Oktober 2012 stattfindende Wettbewerbsdynamik im regionalen Umfeld der Harburger City wird der Verkaufsflächenbestand im Modischen Bedarfsbereich im Einzugsgebiet sukzessive um rd. 19.000 m<sup>2</sup> auf dann insgesamt rd. 152.450 m<sup>2</sup> steigen. Während die Einkaufsorte Buxtehude, Stade, Buchholz i. d. Nordheide sowie das an der Peripherie des Einzugsgebietes gelegene Oberzentrum Lüneburg an Marktposition zulegen und auch das Factory-Outlet-Center (FOC) in Soltau in das Marktgebiet einwirkt, verliert die Harburger City als oberzentraler Einkaufsort in der Region an Gewicht. Ihr Marktanteil an der Leitbranche Modischer Bedarf sinkt sukzessive von rd. 34 % auf rd. 30 %. Der hieraus resultierende Umsatzverlust für das Mode-Angebot in der Harburger City liegt bei schätzungsweise ca. 6,5 Mio. Euro im Jahr. Da diese Wettbewerbsdynamik überwiegend im Mittel- und Fernbereich des Einzugsgebietes stattfindet, ist das Phoenix-Center von dieser Entwicklung weitaus stärker betroffen als die weitere Harburger City.

#### Wirkungsanalyse

Das Umsatzpotenzial der projektierten Erweiterung (+ Umstrukturierung) im untersuchungsrelevanten Modischen Bedarf wird auf ca. 14,5 Mio. Euro im Jahr eingeschätzt. Die hierzu erforderliche durchschnittliche Kaufkraftbindungsquote von rd. 2,6 % über das gesamte Einzugsgebiet fällt gering aus und signalisiert eine nur moderate Einflussnahme des Erweiterungsvorhabens auf das Marktgebiet. Vor diesem Hintergrund ermitteln sich Umverteilungseffekte, deren Niveau deutlich unterhalb von kritischen Schwellenwerten - wie etwa die 10%-Marke - liegen und üblicherweise als verträglich einzustufen sind. Bei einem Verdrängungsvolumen von rd. 7 Mio. Euro im Jahr ermittelt sich gegenüber dem Einzelhandelsbestand (Modischer Bedarf) im Einzugsgebiet eine durchschnittliche Umverteilungsquote von rd. 2 %. Der Umverteilungseffekt für den Einzelhandel der Harburger Innenstadt erreicht im Modischen Bedarf mit knapp 2 % ein ähnliches Niveau wie im gesamten Einzugsgebiet. Die Umverteilungsquoten für die Quartiere Lüneburger Straße (inkl. Harburg Arcaden) liegen mit ca. 2,1 % und Schippsee (inkl. Karstadt) mit ca. 2,5 % nicht wesentlich über dem City-Durchschnitt. Bezogen auf das regionale Umland ermitteln sich für den Innenstadthandel der zentralen Einkaufsorte Buxtehude, Stade und Buchholz i. d. Nordheide im Modischen Be-

darfsbereich Umverteilungsquoten in einer verträglichen Größenordnung von max. rd. 3 %. Auch die noch anstehenden Entwicklungen (Rathausquartier in Buxtehude, Hertie-Umnutzung in Stade) werden angesichts des niedrigen Niveaus der Umverteilungsquoten nicht wesentlich beeinträchtigt. Bei Umverteilungsquoten von jeweils rd. 1 % wird der Marktauftritt des Luna-Centers im Stadtteilzentrum Wilhelmsburg nicht behindert und werden auch die marktseitigen Chancenpotenziale für die beabsichtigte konzeptionelle Entwicklung des B2-Zentrums in Neugraben-Fischbek nicht wesentlich eingeengt. Die Hamburger City und die Lüneburger Innenstadt werden nur marginal betroffen sein. Neben dem geringen Niveau der zu erwartenden Umverteilungseffekte sind zwei Aspekte bei der Abwägung der Auswirkungen bedeutsam:

– Oberzentrale Position

Das Erweiterungsvorhaben führt zu einer nachhaltigen Stabilisierung der oberzentralen Versorgungsfunktion der Harburger City und kann die durch die regionale Wettbewerbsdynamik sukzessiv zu erwartenden Marktanteilsverluste der Harburger City wettmachen.

– Städtebauliche Aspekte

Das Erweiterungsvorhaben trifft auf städtebauliche Entwicklungsproblematiken und Trading-Down-Tendenzen in der traditionellen Harburger City. Im Kontext mit einer insgesamt relativ weitläufigen und zergliederten Struktur der Harburger City nimmt das Phoenix-Center eine innerstädtische Randlage ein. Zusätzlich bestehen diverse städtebauliche Barrieren und Trennlinien, sodass das Phoenix-Center tendenziell relativ introvertiert agiert. Die weitere Innenstadt kann von der hohen Besucherfrequenz des Centers insofern bisher nur eingeschränkt profitieren. Als klare 1a-Lage nimmt das Phoenix-Center für die innenstadtrelevanten Sortimente eine dominante Marktposition ein. Durch diese Positionierung zieht es in seinen Besitzstrukturen vor allem das niveauvolle Angebotsgenre auf sich, während das Angebotsgenre in der weiteren City absinkt. Diese städtebauliche Situation hat dazu beigetragen, dass Geschäftslagen der Harburger Innenstadt an Wertigkeit verloren haben und Leerstände und Fluktuationen auftreten. Vor diesem Hintergrund wurde in 2010 der "Masterplan City Harburg" erstellt, in dem Schwachstellen analysiert und strategische Ziele formuliert wurden. Als Perspektive für die städtebauliche City-Entwicklung wurden sechs Handlungsfelder (Projekte) identifiziert. Hierbei stand nicht nur der Verknüpfungsaspekt mit dem Phoenix-Center im Vordergrund, sondern auch die nördliche City durch geeignete städtebauliche Maßnahmen nachhaltig attraktiv zu gestalten und für Besucher, Kunden und Geschäftsbetriebe wieder interessanter zu machen.

Die Analyse der Verkaufsflächenverteilung in der Harburger City zeigt auf, dass rd. 50 % des gesamten Verkaufsflächenbestandes in den nördlichen Innenstadtquartieren Quartieren Lüneburger Straße (mit Harburg Arcaden), Schippsee (mit Karstadt) und Sand (mit Höhlertwiete) angesiedelt sind. Insofern besteht eine gute Ausgangsbasis, auf das städtebauliche Projekt entsprechend den strategischen Handlungsfel-

dem des Masterplans aufbauen können. Ausgehend von dem nur geringfügigen Niveau der zu erwartenden Umverteilungseffekte können diese grundsätzlichen Entwicklungsziele sowie eine städtebauliche Entwicklung der konkret benannten Handlungsfelder nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Da mit der Umsetzung der Erweiterungsplanung eine gewisse Planungssicherheit eintreten würde, ist im Gegenteil die Wahrscheinlichkeit erhöht, dass auch für marktgerecht konzipierte Vorhaben im Außenbereich Mieter akquiriert werden können.

### Empfehlungen / Maßnahmen

Primär sollte eine bessere Verknüpfung der innerstädtischen Geschäftslagen untereinander sowie mit dem Phoenix-Center durch Gestaltung und Ausformung einer Laufachse Karstadt – Lüneburger Straße – Phoenix-Center angestrebt werden. Diese Achse ist bisher im Mittelteil rund um den Harburger Ring wenig attraktiv besetzt und durch Barrieren gestört, die es soweit wie möglich zu neutralisieren gilt. Hierbei steht nicht nur die weitere Aufwertung der Attraktivität des Gloria-Tunnels im Blickpunkt, sondern die direkt anliegende umfangreich leerstehende Einzelhandelsimmobilie "Harburg-Center" bedarf einer möglichst zugkräftigen Revitalisierung. Ferner wäre ein zweites "Großprojekt" in der Lüneburger Straße wünschenswert. Solche "Großprojekte" entwickeln Anker- bzw. Magnetfunktion und können durch ihre Zugkraft - trotz städtebaulicher Barrieren - quasi als "Trittsteine" eine Laufachse über Seevepassage bis in die Lüneburger Str. und weiter zu Karstadt ausformen. Ohne solche Anker ist die Distanz zwischen Phoenix-Center und dem Bereich Karstadt / Harburg Arcaden zu weitläufig und sind die beiden Pole zu ungleichgewichtig um eine durchgängig gut frequentierte Laufachse herzustellen. Allein durch die Vermietung einzelner kleinteiliger Ladenflächen werden die strukturellen Probleme nicht gelöst und die notwendige Ausprägung einer die gesamte City erschließenden "Laufachse" nicht in befriedigender Weise möglich sein. Insofern greift eine alleinige Neubelegung von Leerstandsflächen zu kurz - abgesehen davon, dass sie leichter und wertiger umzusetzen wäre, wenn derartige Anker entwickelbar wären. Die Phoenix-Center-Erweiterung steht solchen Entwicklungen nicht entgegen, weil sie konzeptionell eher kleinteilig organisiert ist. Die für die Phoenix-Erweiterung avisierten Mieter dürften für Außenstandorte mehrheitlich prinzipiell nicht in Frage kommen. Auch Karstadt operiert nicht oder nur ausschnitthaft in diesem Genre und wird insoweit nur wenig berührt. Ein Angebots-Upgrading im Phoenix-Center ist ein wichtiger Beitrag zur Festigung der regionalen Marktposition Harburgs als Oberzentrum. Gerade bei kaufkraftstarken Kundengruppen sind noch Marktanteilsgewinne erzielbar, wie die Kundenbefragung zeigte. Gelingt durch eine Aufwertung der Einkaufsachse auch eine Erhöhung der Kopplungsquoten, kann die übrige Harburger City von diesem Zentralitätsgewinn profitieren.

Das oben zitierte Einzelhandelsgutachten stellt neben der grundsätzlichen Verträglichkeit des Vorhabens auch die seit Jahren offenkundigen Schwächen der übrigen Harburger Innenstadt und hier insbesondere der Fußgängerzone Lüneburger Straße erneut fest.

Im Durchführungsvertrag wird vereinbart, dass mit der projektierten Erweiterung der Verkaufsflächen und der damit verbundenen Umstrukturierung primär (wie im Einzelhandelsgutachten untersucht) die Angebotskomponente qualitativ hochwertiger "Modischer Bedarf" wei-

ter ausgebaut werden soll. Ein weiterer, aber deutlich kleinerer Schwerpunkt der geplanten Entwicklung ist die Errichtung eines Mietbereichs und die Vermietung an einen Mieter aus der so genannten Living-Branche (Sortimentsbereich Glas / Keramik / Porzellan / Haushaltswaren / Wohnaccessoires).

Der Bebauungsplan Harburg 64 setzt weder in der jetzt rechtskräftigen Fassung noch in dieser Änderung Sortimentsbeschränkungen fest. Innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Harburger Innenstadt, in dem sich sowohl das Phoenix-Center als auch die Lüneburger Straße befinden, wären Sortimentsbeschränkungen für einzelne Betriebe auch kaum zu begründen. Eine Erweiterung des modischen Bedarfs wie auch sonstige Veränderungen des Branchenmixes wären auch nach den jetzt geltenden Festsetzungen uneingeschränkt zulässig (zu Lasten anderer Sortimente).

Aus Vorsorgegründen wird zur Abfederung anderer theoretisch denkbarer Sortimentsverschiebungen im Durchführungsvertrag eine Reihe von Maßnahmen vereinbart.

Sie dienen der Stärkung der Harburger Innenstadt und der Verbesserung der Verbindung zwischen Einkaufszentrum und Lüneburger Straße. Da diese Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans vorgesehen sind bzw. rechtlich nicht in einem Bebauungsplan geregelt werden können, werden sie im Durchführungsvertrag zwischen Vorhabenträger und Stadt rechtlich verbindlich verankert. Vereinbart werden:

- Der Vorhabenträger verpflichtet sich, für neu abzuschließende Mietverträge oder in Nachträgen zu bestehenden Verträgen für die gesamten Mietflächen des Phoenix-Center keinerlei Klauseln aufzunehmen, die es dem Mieter verbieten weitere Filialen desselben Labels im Bezirksamtsgebiet Harburg zu betreiben.
- Der Vorhabenträger verpflichtet sich, im Bezirksamtsgebiet Harburg ansässigen mittelständischen Betriebe und Filialen (gemäß vereinbarter Liste der Einzelhandelsgeschäfte) nicht aktiv abzuwerben.
- Der Vorhabenträger verpflichtet sich in Abstimmung mit Hamburg innerhalb des Phoenix-Centers eine Lichtinstallation anzubringen, um von den beiden auf den Eingang Moorstraße zulaufenden Seiten der Erdgeschossatrium auf die Verbindung zur Harburger Innenstadt hinzuweisen.
- Im Rahmen eines durch Hamburg zu beauftragenden künstlerischen und architektonischen Gesamtkonzepts zur Umgestaltung der Wegeführung und des Außenraums sind die folgenden Komponenten einzubeziehen:
  - Prüfung des Umbaus der Moorstraße zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität und zur Erleichterung der Querung für Fußgänger in die Seevepassage. Hierzu ist durch Hamburg ein grundlegendes großräumiges Verkehrsgutachten mit der Aufgabenstellung zu beauftragen, die Moorstraße vom Durchgangsverkehr zu entlasten,
  - Einrichtung und Betrieb eines (zusätzlichen zur vorhandenen Wegebeleuchtung) Beleuchtungssystems zur Passantenführung (z. B. Lichtstelen analog Wandsbek Markt)

- und als verbindendes einheitliches Gestaltungselement zwischen Phoenix-Center und Lüneburger Straße,
- Neugestaltung des Durchgangs zwischen Moorstraße und Seevepassage auf der Grundlage eines architektonischen Gesamtkonzepts,
  - Umgestaltung der Seevepassage mit einheitlichen Gestaltungselementen wie Platzmöblierung, Geländer, Fassadengestaltung und Raumobjekten (z. B. Segel oder Aussenraummobiles) gemäß einem künstlerischen Gesamtkonzept,
  - Abriss der vorhandenen Wendeltreppe in der Seevepassage und Errichtung einer neuen einläufigen Treppe.
- Der Vorhabenträger unterstützt die Gründung einer Projektgruppe unter Beteiligung des BID Lüneburger Straße 2, des Citymanagement Harburg e.V., der Handelskammer Hamburg der Süderelbe AG, der ECE und des Bezirksamtes Harburg sowie weiterer potenzieller Teilnehmer zur Förderung und Verbesserung des Branchenmix in der Lüneburger Straße. Vorrangig sollen folgende Aktivitäten unterstützt werden: Aufbereitung von Angebotsunterlagen, Herstellung von Exposés, Internetpräsentation, Unternehmensberatung und Unterstützung der Bauplanung für potentielle Mieter sowie Anzeigenmanagement, Werbe- und Infoveranstaltungen sowie Erstellung einer Standort- und Informationsbroschüre.

### **5.1.2 Läden bis zu 400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (Shop-Flächen)**

Die Verkaufsflächen, die von Läden mit bis zu 400 m<sup>2</sup> Verkaufsflächen (Anteil der Shop-Flächen) in Anspruch genommen werden dürfen, werden auf 10.160 m<sup>2</sup> erhöht. Hierzu wird in § 2 Nummer 1.1 Satz 2 die Angabe 8.800 m<sup>2</sup> durch 10.160 m<sup>2</sup> ersetzt (vgl. Verordnung § 1 Nummer 2).

Mit der Erweiterung der Verkaufsfläche insgesamt ist auch eine Erweiterung der Verkaufsflächen verbunden, die von kleineren Läden mit bis zu 400 m<sup>2</sup> Verkaufsflächen in Anspruch genommen werden können. Diese kleinteiligen Verkaufsstätten sind in ihrer Größe derzeit auf 8.800 m<sup>2</sup> beschränkt (Bestand: 7.760 m<sup>2</sup>). Ihr Anteil soll um 2.400 m<sup>2</sup> auf insgesamt 10.160 m<sup>2</sup> steigen. Für 1.360 m<sup>2</sup> davon ist eine Änderung dieses Bebauungsplans erforderlich.

Einkaufszentren bestehen grundsätzlich aus einer Mischung aus größeren und kleineren Verkaufsflächen. Mit einer Vergrößerung der Verkaufsfläche insgesamt ist daher regelmäßig auch eine Erweiterung der Ladenanzahl und auch der Flächen verbunden, die von kleinen Shops unter 400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche genutzt werden. Durch die hier vorgenommene maßvolle Erweiterung um 1.360 m<sup>2</sup>, sind keine spürbaren Auswirkungen auf benachbarte Geschäftsbereiche zu erwarten. Die Verträglichkeit der Auswirkungen der Erweiterung der Verkaufsfläche insgesamt ist in Kapitel 5.1.1 behandelt.

### 5.1.3 Geschossfläche

Die zulässige Geschossfläche (GF) wird auf 69.000 m<sup>2</sup> erhöht. Hierzu wird in der Planzeichnung die Angabe GF 62.300 m<sup>2</sup> durch GF 69.000 m<sup>2</sup> ersetzt (vgl. Verordnung § 1 Nummer 3).

Die geplante Erweiterung der Verkaufsfläche bewirkt eine Veränderung der Geschossfläche, da nach der Festsetzung in § 2 Nummer 1.4 die Stellplätze in Garagengeschossen nicht mitzurechnen sind. Durch die beabsichtigte Umwandlung in Verkaufsfläche, Erschließungsfläche und Nebenfläche sind diese Flächen nunmehr mitzurechnen. Die anzurechnende Geschossfläche erhöht sich durch das Vorhaben von rund 60.600 m<sup>2</sup> um 8.300 m<sup>2</sup> auf rund 68.900 m<sup>2</sup>. Von dieser Erhöhung sind 1.700 m<sup>2</sup> bereits durch den bestehenden Bebauungsplan gedeckt, für die restlichen 6.600 m<sup>2</sup> ist diese Änderung des Bebauungsplans erforderlich.

Die Erhöhung der Geschossfläche von 8.300 m<sup>2</sup> setzt sich zusammen aus ca. 3.400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche ca. 3.200 m<sup>2</sup> Erschließungsfläche, 1.300 m<sup>2</sup> Lager und ca. 400 m<sup>2</sup> Nebenflächen in den Shops.

Diese Änderung hat keine eigenständige Bedeutung für den Einzelhandel. Die Änderung ist erforderlich, um die oben begründete Erweiterung der Einzelhandelsflächen nicht an weiteren vorhandenen Begrenzungen scheitern zu lassen. Die Änderung dieser Festsetzung allein hätte zur Folge, dass die zusätzliche Geschossfläche nur durch im Bebauungsplan nicht beschränkte Nutzungen genutzt werden könnte, wie z. B. Gastronomie, Dienstleistungsbetriebe und Büros.

### 5.1.4 Stellplätze / verkehrliche Auswirkungen

Im Gegenzug zur Erweiterung der Verkaufsfläche sollen die jetzt im Untergeschoss vorhandenen 270 Stellplätze entfallen. Die Stellplatzzahl des Einkaufszentrums sinkt dadurch von 1.600 auf voraussichtlich 1.330 Stellplätze. Gegenüber der bauordnungsrechtlich festgelegten Anzahl notwendiger Stellplätze wurde bereits beim Bau des Centers ein erheblich größeres Stellplatzangebot realisiert, um der -basierend auf Erfahrungswerten- erwarteten Stellplatznachfrage zu entsprechen und um auch an verkaufsstarken Einkaufstagen mit überdurchschnittlicher Stellplatznachfrage einen möglichst störungsfreien und komfortablen Verkehrsablauf zu gewährleisten. Bauordnungsrechtlich erforderlich wäre mit der Center-Erweiterung nach Vorabschätzung im Verkehrsgutachten (Ing.-Büro Masuch+Olbrisch, Oststeinbek, März 2013) eine Anzahl von ca. 760 Stellplätzen <sup>1</sup>. D.h. durch das zukünftige Stellplatzangebot von voraussichtlich 1.330 Stellplätzen, wird die bauordnungsrechtlich notwendige Anzahl um 570 Stellplätze weiterhin weit überschritten.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde die verkehrlichen Wirkungen der Erweiterung begutachtet (Ing.-Büro Masuch+Olbrisch, Oststeinbek, März 2013). Das Verkehrsgutachten kommt zu folgenden Ergebnissen:

---

<sup>1</sup> Eine genaue Angabe ist erst bei Aufschlüsselung der geplanten Nutzungsverteilung möglich.

Da ausreichend Stellplätze zur Verfügung stehen, ist bisher auch an Samstagen und an Tagen mit überdurchschnittlichem Kundenverkehrsaufkommen (Vorweihnachtszeit) ein verhältnismäßig geordneter Verkehrsablauf möglich. Die Parkhausstatistiken zeigen, dass das Parkhaus an Normalwerktagen knapp unter 50%, an Freitagen etwas mehr als 50% und an Samstagen mit 80% bis 85% ausgelastet ist.

Infolge der Verkaufsflächenerweiterung könnte sich das Ziel- und Quellverkehrsaufkommen des Parkhauses um ca. 7% erhöhen. Solange die Kapazität des Parkhauses nicht einmal annähernd ausgeschöpft wird, hat die Stellplatzkapazität keinerlei Einfluss auf das Verkehrsgeschehen.

Als zusätzlicher Ziel- und Quellverkehr werden zwischen 40 Pkw (Normalwerktag) bis 65 Pkw (Samstag) pro Stunde erwartet. Da alle Parkdecks mit beiden Parkhausanbindungen verknüpft sind, wird angenommen, dass sich die zusätzlichen Verkehre im selben Verhältnis auf die Anbindungen und Zu- und Abflussrichtungen verteilen wie die bestehenden. Rückstauzustände, die sich gemäß Auswertung von Videobeobachtungen nur vereinzelt bei der Ausfahrt an der Hannoverschen Straße einstellen und nicht von langer Dauer sind, werden sich nicht signifikant erhöhen. An verkehrsstarken Samstagen würde durchschnittlich nur ein zusätzliches Fahrzeug pro Umlauf des Lichtsignalprogramms abgewickelt werden müssen.

An den Querschnitten des unmittelbar angrenzenden Straßennetzes sind keine nennenswerten Veränderungen der Verkehrsstärke zu erwarten. Die Größenordnung der Zunahme ist ca. 2% und liegt damit deutlich unter den üblichen Tagesschwankungen.

Durch Reduzierung des Stellplatzangebotes um 270 Stellplätze erhöht sich die Auslastung der beiden oberen Parkgeschosse, die insbesondere an Normalwerktagen bisher kaum genutzt werden. Basierend auf der Ganzjahresstatistik von 2012 wurde für ein Szenario mit 1.330 Stellplätzen ermittelt, dass das Parkhaus in ca. 90 Stunden verteilt auf 30 Tage (vor allem Samstag) vollständig belegt wäre. Die Bandbreite der "fehlenden Stellplätze" reicht von ca. 12 bis maximal 200.

Die Parkraumuntersuchung an einem Donnerstag und an einem Samstag hat gezeigt, dass Centerkunden kaum eine Chance gehabt hätten, einen freien Stellplatz im umliegenden Wohnviertel vorzufinden, da hier schon ein ausgeprägter Dauerparkdruck durch Anwohner und deren Besucher herrscht. Regelmäßig wiederkehrenden Centerkunden werden daher auch im Falle der Parkhausvollaustattung kaum Versuche unternehmen, dort einen freien Stellplatz zu suchen.

Die Beobachtung der verfügbaren Restplätze in umliegenden Parkhäusern, deutet darauf hin, dass sowohl werktags als auch samstags ausreichende Kapazitäten verfügbar wären. Aufgrund der notwendigen Fußwege (berücksichtigt sind Entfernungen von maximal 350 Meter) und der weniger attraktiven Preisgestaltung (nur im Phoenix-Center ist die erste Stunde kostenfrei) ist es allerdings fraglich, ob diese Angebote in Anspruch genommen würden.

Es existiert ein funktionierendes externes Parkleitsystem. Infolge des Centerumbaus wird an einigen Tagen im Jahr nun mit einer temporären Vollaustattung des Parkhauses zu rechnen sein. Intern können nach dem Umbau alle Stellplätze von beiden Anbindungen angefahren

werden. Bei starkem einfahrendem Verkehr sind allerdings die Ströme von der Wilstorfer Straße eher auf die oberen Parkdecks konzentriert, da Spurwechsel in der zweistreifen Wendelrampe kaum möglich sind. Um nicht einen unnötigen Rückstau in der Spindel zu provozieren, wird empfohlen, die Schwellwerte für den Zeitpunkt der Frei- / Besetzt-Anzeige zu justieren. Gegebenenfalls ist zu erwägen, eine fahrgassen- oder stellplatzbezogene Belegungsanzeige nachzurüsten.

Die Begutachtung der verkehrlichen Auswirkungen zeigt, dass keine oder nur geringe Veränderungen durch den Umbau des Phoenix-Centers zu erwarten sind.

Um die prognostizierten Auswirkungen überprüfen zu können, wird im Durchführungsvertrag eine halbjährige Beobachtungsphase zur Verkehrssituation vereinbart. Diese Beobachtungsphase ist über einkaufsstarke Zeiten, wie z.B. Das „Weihnachtsgeschäft“ zu führen. Sollte sich nach der Beobachtungsphase die Notwendigkeit einer Anpassung des Parkleitsystems ergeben, so werden auf Kosten des Vorhabenträgers an zwei Standorten des Harburger Parkleitsystems Anzeigeelemente nachgerüstet.

Nach Abschluss der Beobachtungsphase wird auch festgestellt, ob durch den Verkehr innerhalb des Parkhauses negative Auswirkungen auf öffentliche Straßenverkehrsflächen (Rückstaus) entstanden sind. Ist dies der Fall, so wird der Vorhabenträger parkhausinterne Maßnahmen vornehmen, um diese Auswirkungen zu beseitigen.

## **5.2 Verkehrsflächen**

Das Plangebiet ist durch die angrenzende Straßen Hannoversche Straße, Moorstraße und Wilstorfer Straße vollständig erschlossen. Die Anbindung des Phoenix-Center-Parkhauses erfolgt auf der Ostseite über die Hannoversche Straße mit einem signalisierten Vollanschluss. Auf der Westseite ist die Zufahrt von beiden Richtungen der Wilstorfer Straße möglich. Die Ausfahrt in die Wilstorfer Straße ist nur in Richtung Norden gestattet.

Da eine Erweiterung der vorhandenen Straßenverkehrsflächen nicht notwendig ist, werden durch diese Planänderung keine weiteren öffentlichen Verkehrsflächen festgesetzt.

## **5.3 Beeinträchtigung von Natur und Landschaft**

Nach dem Ergebnis der Umweltprüfung sind keine erheblichen Auswirkungen auf Natur und Landschaft zu erwarten. Dies bezieht sich auch auf die artenschutzrechtlich geschützten Arten.

Festsetzungen mit grünordnerischen Inhalten sind nicht erforderlich.

## **5.4 Abwägungsergebnis**

In der Abwägung gemäß § 1 Absatz 7 des Baugesetzbuches sind öffentliche und private Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Die wesentlichen in die Abwägung einzustellenden Belange, wie sie sich aus den Merkmalen dieses Bebauungsplans er-

geben, sind die maßvolle und verträgliche geplante Verkaufsflächenerweiterung sowie die gleichzeitig zu erreichende Stabilisierung der regionalen Wettbewerbsposition im Einzelhandel und die Vermeidung von Zentralitätsverlusten. Durch flankierende Maßnahmen (vgl. Kapitel 5.1.1) können Beeinträchtigungen der Harburger Innenstadt vermieden werden bzw. für die Fußgängerzone Lüneburger Straße sogar Stärkungen der Einzelhandelsfunktion erreicht werden.

Gegenüber dem bestehenden Planrecht und der bestehenden Bebauung sind keine erheblichen oder nachhaltigen Auswirkungen auf die Umwelt bzw. Beeinträchtigungen des Naturhaushalts im Änderungsgebiet zu erwarten. Die vorgesehenen Festsetzungen lösen kein naturschutzrechtliches Ausgleichserfordernis aus.

## **6 Maßnahmen zur Verwirklichung**

Zur Realisierung des Vorhabens wird auf der Grundlage von § 12 des Baugesetzbuches zwischen dem Vorhabenträger und der Freien und Hansestadt Hamburg ein Durchführungsvertrag geschlossen. Danach verpflichtet sich der Vorhabenträger, innerhalb einer Frist von sechs Monaten nach Erteilung der Baugenehmigung mit dem Bau zu beginnen und innerhalb von 24 Monaten fertig zu stellen.

Bodenordnerische Maßnahmen sind nicht erforderlich.

## **7 Fortgelten bestehender Pläne**

Für den Geltungsbereich der Änderung bleiben im Übrigen die bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Harburg 64 vom 15. November 2005 (HmbGVBl. S. 450) bestehen.

## **8 Flächen- und Kostenangaben**

Das Plangebiet ist ca. 2,6 ha groß. Es ist ausschließlich als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einkaufszentrum“ festgesetzt. Bei der Verwirklichung des Plans entstehen der Freien und Hansestadt Hamburg keine Kosten.

Der Vorhabenträger beteiligt sich an Kosten für die Umsetzung eines Konzeptes zur Optimierung der Anbindung des Phoenix-Centers an die Lüneburger Straße über die Seevepassage mit einem vertraglich vereinbarten zweckgebundenen Betrag.