

6. Soweit der Bebauungsplan keine besonderen Bestimmungen trifft, gelten die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bau-nutzungsverordnung) vom 26. Juni 1962 (Bundesgesetzblatt I Seite 429) und die Baupolizeiverordnung für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 8. Juni 1938 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts 21 302-n), insbesondere § 33 für Gebäude mit mehr als vier Vollgeschossen.

B e g r ü n d u n g

I

Der Bebauungsplan Rahlstedt 7 ist auf Grund des Bundesbaugesetzes - BBauG - vom 23. Juni 1960 (Bundesgesetzblatt I Seite 341) entworfen worden. Er hat nach der Bekanntmachung vom 19. August 1965 (Amtlicher Anzeiger Seite 877) 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 als Wohnbaugebiet aus, das von Grünflächen und Außengebiet durchzogen wird.

III

Innerhalb des Plangebiets besteht entlang der Rahlstedter Straße eine teils ältere, teils neuere Wohn-, Laden- und Gewerbebebauung, entlang der Straße Auerhahnweg eine ältere eingeschossige Wohnbebauung mit einzelnen Läden. An der Straße Ellernneck und im Innern des Plangebiets ist eine zwei-, drei- und achtgeschossige neue Wohnbebauung vorhanden.

Der Bebauungsplan wurde aufgestellt, um eine städtebauliche Ordnung und notwendige Trennung von Gewerbe- und Wohngebiet zu erreichen sowie Grün- und Straßenflächen festzulegen.

Am Auerhahnweg ist ein- und zweigeschossiges reines Wohngebiet in offener Bauweise ausgewiesen, während an der Ecke Auerhahnweg/Rahlstedter Straße eine Ausweisung als Kerngebiet erfolgte. Die Grundstücke an der Rahlstedter Straße, die bereits stark mit Gewerbebauten durchsetzt sind, wurden in städtebaulicher Entwicklung aus dem Aufbauplan als Gewerbegebiet ausgewiesen. Sie sind vorwiegend für die Nahversorgung bestimmt. Dem Bestand entsprechend sind im Wohngebiet nördlich der Straße Ellernneck zwei- und dreigeschossige Häuser geschlossener Bauweise, zweigeschossige Reihenhäuser sowie achtgeschossige Punkthäuser und eine Ladenzeile ausgewiesen.

Die Verbindung zwischen dem Rahlstedter Jugendpark im Norden, dem Hohenhorster Grünzug im Süden und dem Rahlau-Grünzug im Westen ist durch Ausweisung öffentlicher Grünflächen und durch ein Gehrecht auf dem Flurstück 1070 gesichert.

**Begründung
zur Änderung des
Bebauungsplans Rahlstedt 7**

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
3.3.4	Städtebaulicher Rahmenplan Ortskern Rahlstedt	8
3.3.5	Informationen aus dem Fachinformationssystem Bodenschutz / Altlasten	9
3.4	Angaben zum Bestand	10
3.4.1	Lage des Plangebietes	10
3.4.2	Gegenwärtige Nutzung	10
3.4.3	Ver- und Entsorgung	10
4	Umweltprüfung	11
5	Planinhalt und Abwägung	11
6	Beeinträchtigung von Natur und Landschaft	13
7	Flächenangaben	13

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 25/07 vom 17.09.2007 (Amtlicher Anzeiger Seite 2207) 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 17. Juni 2008 im Amtlichen Anzeiger Nr. 47, S. 1260 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 Rahlstedt 7“ hervorgeht.

2 Anlass und Ziele der Planung

Mit der Änderung des Bebauungsplans Rahlstedt 7 werden neue Regelungen zur Einzelhandelsentwicklung in den Gewerbegebieten getroffen, damit die als Gewerbegebiet ausgewiesenen Flächen für das produzierende Gewerbe beziehungsweise für gewerbegebiets-typische Nutzungen verfügbar bleiben und die in der Umgebung liegenden Zentren in ihrem Bestand und in ihrer Entwicklung gesichert werden.

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

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

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

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

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

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

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

Zusammenfassend werden mit dieser Planänderung folgende Ziele verfolgt:

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

Der Regelungsinhalt im Rahmen des Bebauungsplanänderungsverfahrens Rahlstedt 7 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 des Gewerbegebietes zu ermöglichen.

Andere wesentliche städtebauliche Missstände, die keinen Aufschub ihrer Bewältigung ver-

tragen, wie:

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

sind im Plangebiet des Bebauungsplans Rahlstedt 7 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 Neubekanntmachung vom 22. Oktober 1997 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 485) stellt den Änderungsbereich als Wohnbaufläche dar.

Nachrichtlich übernommen wurde eine Richtfunktrasse mit einer zulässigen Bauhöhe von 68 m über NN, die den östlichen Bereich von Norden nach Süden tangiert.

3.1.2 Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutzprogramm

Das Landschaftsprogramm der Freien und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 stellt den nördlichen Änderungsbereich als Milieu „Verdichteter Stadtraum“ und den südlichen Änderungsbereich als Milieu „Etagenwohnen“ dar. Für das Änderungsgebiet ist ein „Entwicklungsbereich Naturhaushalt“ dargestellt. Im Südwesten verläuft eine „Grüne Wegeverbindung“ entlang des Auerhahnwegs; südöstlich des Plangebiets befindet sich eine Fläche zum „Schutz des oberflächennahen Grundwassers / Stauwassers“.

Das Arten- und Biotopschutzprogramm als Teil des Landschaftsprogramms stellt für den Änderungsbereich den Biotopentwicklungsraum „Geschlossene sonstige Bebauung mit sehr geringem Grünanteil (13a)“ dar.

3.2 Andere rechtlich beachtliche Tatbestände

3.2.1 Bestehende Bebauungspläne

Der Bebauungsplan Rahlstedt 7 in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung vom 1. August 1962 im Änderungsbereich des Gesetzes für beide Gewerbegebiete eine maximal zweigeschossige Bebauung bei einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 fest. Die Traufhöhe ist auf 8,0 m begrenzt. Die Baufelder sind über Baugrenzen definiert.

In § 2 Nummer 4 des Gesetzes über den Bebauungsplan ist festgesetzt:

"4. Im Gewerbegebiet sind Lagerplätze unzulässig."

3.2.2 Baumschutz

Für die im Plangebiet 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 ansässiger Betriebe. Ein höherer Bedarf an Gewerbeflächen ergibt sich unter anderem dadurch, dass die Flächenbedarfe von Unternehmen in den vergangenen Jahren wegen ge-

änderter 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 (zentrenrelevanten) 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 Rahlstedt (B2-Zentrum) umfasst den Bereich des traditionellen Einkaufsbereichs in der Fußgängerzone Rahlstedter Bahnhofstraße / Schweriner Straße / Boitzenburger Weg. Das im Osten der Schweriner Straße lokalisierte „Rahlstedt-Center“ gehört ebenfalls zum zentralen Bereich.

Das „Rahlstedt-Center“ mit einer Verkaufsfläche von rund 11.000 m² weist funktionale Schwächen auf. Hier befinden sich neben einem SB-Warenhaus (rund 4.000 m² Verkaufsfläche), Schuhgeschäften, einer Buchhandlung, einer Drogerie und einem Discounter für Lebensmittel auch Leerstände. In der Fußgängerzone Rahlstedter Bahnhofstraße / Schweriner Straße / Boitzenburger Weg sind neben einem weiteren Kaufhaus (rund 2.000 m² Verkaufsfläche) noch lokale Fachgeschäfte und Filialisten vorhanden. Das Zentrum weist insgesamt eine Verkaufsfläche von insgesamt ca. 25.000 m² auf.

Das nächstgelegene Zentrum (D-Zentrum) befindet sich an der Scharbeutzer Straße in einer Entfernung von ca. 1 km nordwestlich des Plangebietes. Das Bezirksentlastungszentrum Rahlstedt liegt ca. 1,5 km nordöstlich. Die nächstgelegenen weiteren Zentren sind Farmsen

(B2-Zentrum, rund 4 km westlich) und Volksdorf (C-Zentrum, rund 7,5 km nördlich). Die Hamburger City (A-Zentrum) ist ca. 11,5 km entfernt.

3.3.3 Leitlinien für den Einzelhandel im Rahmen der Hamburger Stadtentwicklungspolitik

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

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

3.3.4 Städtebaulicher Rahmenplan Ortskern Rahlstedt

Ziel des vorliegenden städtebaulichen Rahmenplans von 2004 ist es, das Zentrum Rahlstedt und die gesamte Region für die Zukunft zu „rüsten“. Private Investitionen in Modernisierung und Neubau, mit neuen Kooperationen von Wirtschaft und Kultur sowie mit öffentlichen Maßnahmen zur Stärkung der Ortsidentität sollen den Standort attraktiver machen.

Mit der Rahmenplanung Ortskern Rahlstedt, bestehend aus dem Strukturplan und dem Handlungskonzept werden Ziele aufgezeigt, wie der Rahlstedter Ortskern sich in den nächsten Jahren entwickeln könnte. Zusammenfassend werden folgende Handlungsfelder benannt:

- Rahlstedt-Center und Einkaufsmitte profilieren,
- Bahnhofsareal entwickeln,
- Wohnen, Arbeiten, Freizeit stärken,
- Stadtteilkultur aufwerten,
- Wandsegrünzug erlebbar machen und
- Erreichbarkeit optimieren und Aufenthaltsqualität verbessern.

Im Bereich des historischen Bahnhofs, der auch heute noch das Entrée des Stadtteils darstellt, sollen zusammen mit Anbauten und einer modernen Platzrandbebauung neue Räume

für Stadtteilkultur, Freizeitnutzungen, Dienstleistungen und Einzelhandel entstehen. Das Rahlstedt-Center soll sich durch Erweiterungsmaßnahmen künftig baulich bis an die Rahlstedter Straße präsentieren. Durch neue Raumkapazitäten sollen Impulse für den Branchenmix ausgelöst werden, da es an Platz für größere Geschäfte für z. B. junge Mode oder Unterhaltungselektronik und für neue Freizeitattraktivitäten fehlt.

3.3.5 Informationen aus dem Fachinformationssystem Bodenschutz / Altlasten

Im Änderungsgebiet befinden sich vier Flächen, die gemäß Bundesbodenschutzgesetz als „Fläche“ eingestuft wurden. Für Flächen besteht behördlicherseits kein weiterer Handlungsbedarf.

- Für das Grundstück **Rahlstedter Straße 32a** ist der Standort einer ehemaligen Eigenverbrauchstankstelle mit der Nummer 7440-129/00 im Fachinformationssystem Altlasten registriert. Der Standort wurde anlässlich der Änderung des Bebauungsplans, im Hinblick auf den aktuellen dokumentierten Zustand der VAWS-Anlagen (Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen), verkürzt historisch untersucht. Danach wurde die Eigenverbrauchstankstelle von 1971 bis 1979 betrieben und dann aufgegeben und zurückgebaut. Die Informationsdichte, im Hinblick auf den ordnungsgemäßen Rückbau des zur Eigenverbrauchstankstelle gehörenden unterirdischen 7m³ Doppelkammertanks für Vergaserkraftstoffe und des oberirdischen Dieseltanks, ist als gering zu bewerten, da sie nur auf mündlichen Angaben des Grundstückseigentümers beruht. Aufgrund der Recherchen und einer Ortsbesichtigung wurde festgestellt, dass sich auf dem Grundstück seit 1962 zusätzlich eine zweite Eigenverbrauchstankstelle mit Waschplatz und Leichtstoffabscheider befindet, die heute noch betrieben wird. Damit unterliegt sie den geltenden immissionsschutzrechtlichen Betriebsbedingungen und ist für das Bebauungsplanverfahren nicht relevant. Für einen stillgelegten nicht verfüllten unterirdischen 5m³ Heizöltank und einen stillgelegten unterirdischen 3m³ Vergaserkraftstofftank konnten keine Bescheinigungen beigebracht werden.
- Für das Grundstück **Rahlstedter Straße 10a** ist der Standort einer ehemaligen Tankstelle mit der Nummer 7440-128/00 im Fachinformationssystem Altlasten registriert. Aufgrund der noch bestehenden oberirdischen Tankstellenbebauung wurde das Grundstück im Zuge des Bebauungsplanverfahrens verkürzt historisch untersucht. Dabei konnten keine wesentlichen Erkenntnisse zur ehemaligen Tankstelleninfrastruktur erkundet werden. Es ist nicht zu erwarten, dass von dem Grundstück eine Gefährdung des Grundwassers ausgeht, da die Grundwasserempfindlichkeit gering ist und da das Grundstück stark versiegelt ist. Hinzu kommt der lange Zeitraum der Stilllegung (1971).
- Für das Grundstück **Rahlstedter Straße 34** ist der Standort einer Eigenverbrauchstankstelle mit der Nummer 7440-131/00 registriert. Auf dem Grundstück befindet sich

derzeit ein Kfz-Betrieb. Damit unterliegen die VAWS-Anlagen (Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen) den immissionsschutzrechtlichen Betriebsbedingungen.

- Für das Grundstück **Rahlstedter Straße 22** ist der Standort einer Tankstelle mit der Nummer 7440-130/00 registriert. Die Tankstelle ist aktuell noch im Betrieb und unterliegt damit den immissionsschutzrechtlichen Betriebsbedingungen.

3.4 Angaben zum Bestand

3.4.1 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Bezirk Wandsbek im Stadtteil Rahlstedt (Ortsteilnummer 526) und umfasst zwei Teilbereiche, die im Bebauungsplan Rahlstedt 7 als Gewerbegebiete festgesetzt sind. Beide befinden sich südlich der Rahlstedter Straße und östlich des Auerhahnweges und werden durch ein schmales Flurstück voneinander getrennt. Die Grenzen des Plangebiets sind der Anlage zur Verordnung dieses Bebauungsplans zu entnehmen.

3.4.2 Gegenwärtige Nutzung

Das Änderungsgebiet war zum Zeitpunkt der Bestandskartierung am 19.09.2006 vollständig durch überwiegend gewerblich genutzte Gebäude unterschiedlicher Struktur bebaut. Auf den Flurstücken 3533, 1059, 1063, 1066 und 1067 sind Einzelhandelsnutzungen kartiert worden.

Von den insgesamt fünf vorgefundenen Einzelhandelsnutzungen handelt der Betrieb im Teilbereich 1 auf dem Flurstück 3533 mit Blumen. Der auf dem Flurstück 1059 vorhandene Einzelhändler handelt mit Sortimenten aus dem Bereich Bau- und Einrichtungsbedarf (Markisen, Rollos). Auf dem Flurstück 1063 befindet sich eine Tankstelle.

Im Teilbereich 2 auf dem Flurstück 1066 wird sowohl mit Wasch- und Reinigungsmitteln als auch mit Gasen gehandelt. Das Flurstück 1067 wird durch einen Kfz-Händler genutzt, der ebenfalls eine Reparaturwerkstatt betreibt.

Neben einigen Wohnnutzungen auf den Flurstücken 1058, 1060, 1064 und 3705 sind im Änderungsgebiet weitere Gewerbebetriebe, wie z. B. eine Klempnerei (Flurstück 1060) und eine Tischlerei (Flurstück 1062) vorhanden. Des Weiteren wurden ein Fitness-Studio auf Flurstück 1061 und ein leer stehendes Gebäude auf Flurstück 2887 kartiert.

3.4.3 Ver- und Entsorgung

Innerhalb des Änderungsbereichs befindet sich an der Rahlstedter Straße auf dem Flurstück 1067 eine Vattenfall-Netzstation. Diese Netzstation und die zu der Netzstation führenden Kabel 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 Änderungsgebiet zu erwarten ist. Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird von einer Umweltprüfung abgesehen.

5 Planinhalt und Abwägung

Mit der Änderung des Bebauungsplans Rahlstedt 7 soll insbesondere die bisher im Gewerbegebiet zulässige Einzelhandelsnutzung ausgeschlossen werden. Außerdem wird die bisher geltende Baunutzungsverordnung aus dem Jahre 1962 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, da § 2 Nummer 4 des Gesetzes über den Bebauungsplan aus heutiger Sicht keinen ausreichenden Schutz des bestehenden Gewerbegebietes und der angrenzenden Zentren darstellt.

So haben sich unter anderem im Teilbereich 1 auf den Flurstücken 3533 und 1059 an der Rahlstedter Straße Betriebe angesiedelt, die mit Blumen, Markisen und Einrichtungsbedarf 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 werden § 2 Nummer 4 des Gesetzes folgende Sätze angefügt:

„Einzelhandelsbetriebe mit Ausnahme von Versandhandelsbetrieben sind unzulässig. Ausnahmsweise zulässig ist Einzelhandel in Verbindung mit Handwerksbetrieben und verarbeitendem Gewerbe.

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).“

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

Abwägungsrelevant ist in diesem Zusammenhang das dem Hamburger Flächennutzungsplan zugrunde liegende System der Zentralen Standorte (Zentrenkonzept) in Verbindung mit den „Leitlinien für den Einzelhandel im Rahmen der Hamburger Stadtentwicklungspolitik“ (siehe Kapitel 3.3.1 und 3.3.3). Die Erhaltung und die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in den Städten und Gemeinden ist von hoher städtebaulicher Bedeutung, und zwar zur Stärkung der Innenentwicklung und der Urbanität der Städte sowie besonders auch zur

Sicherstellung einer wohnortnahen Versorgung, die angesichts der demographischen Entwicklung besonderen Schutzes bedarf, insbesondere auch wegen der geringeren Mobilität älterer Menschen. Daher dürfen Vorhaben keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungseinheiten haben.

Die vorhandenen Einzelhandelsnutzungen im Änderungsgebiet stehen in Konkurrenz zum Ortszentrum Rahlstedt, für das 2004 im Auftrag des Bezirksamt Wandsbek ein städtebaulicher Rahmenplan vorgelegt wurde. Das Handlungs- und Maßnahmenkonzept hierfür sieht u. a. vor, einer Verödung vorzubeugen und das Rahlstedt Center wie die Ortsmitte als attraktiven Einkaufsstandort mit umfangreichem Sortiment entsprechend dem Hamburger Zentrenkonzept als Bezirksentlastungszentrum (B2-Zentrum) zu profilieren. Da die Umsetzung der Planung von der Bereitschaft privater Grundeigentümer abhängt, Finanzmittel im erheblichen Umfang einzusetzen, ist ein Mindestmaß an Investitionssicherheit erforderlich.

Die als Gewerbegebiet ausgewiesenen Flächen des Bebauungsplans Rahlstedt 7 befinden sich nicht innerhalb des Abgrenzungsbereiches des Zentrums Rahlstedt. Durch die teils intensive gewerbliche Nutzung im Änderungsbereich und die vorhandene Distanz ist ein stadträumlicher oder auch funktionaler Zusammenhang zum Ortskern nicht erkennbar. Um eine Schwächung der Zentralitätswirkung des Zentrums zu vermeiden, gilt es, die Einzelhandelsnutzungen zu konzentrieren und nicht weiter in die Gewerbeflächen des Bebauungsplans Rahlstedt 7 eindringen zu lassen.

Im Änderungsgebiet und im Umfeld des Änderungsbereichs ist die Versorgung der ortsansässigen Bevölkerung mit Gütern des täglichen und aperiodischen Bedarfs durch das Ortszentrum Rahlstedt sowie das Nahversorgungszentrum an der Scharbeutzer Straße auch ohne die im Änderungsbereich bestehenden Einzelhandelsbetriebe gesichert. Die heute vorhandenen Einzelhandelsnutzungen genießen mit der getroffenen Festsetzung Bestandschutz. Durch den Ansiedlungsausschluss neuer Einzelhandelsbetriebe wird sichergestellt, dass den übrigen ansässigen Betrieben auch zukünftig Flächen, insbesondere im produzierenden Bereich sowie im Handwerk oder ähnlichem vorbehalten bleiben. Gleichzeitig bedeutet dieses zuverlässige Planungs- und Nutzungssicherheit für bestehende sowie neue Betriebe und schützt deren Belange hinsichtlich Investitions- bzw. Entwicklungsmöglichkeiten.

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.

Bei einer generellen Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen in Verbindung mit Handwerk und verarbeitendem Gewerbe, 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.

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 3,6 ha. Es resultieren aus der Planänderung keine Veränderungen der Flächengrößen von Gewerbeflächen oder der angrenzenden Verkehrsflächen.

