

B e g r ü n d u n g

I

Der Bebauungsplan Wandsbek 14 ist auf Grund des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (Bundesgesetzblatt I Seite 341) entworfen worden. Er hat nach der Bekanntmachung vom 18. Juli 1973 (Amtlicher Anzeiger Seite 919) öffentlich ausgelegen.

II

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 21. Dezember 1973 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 542) stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplans als Wohnbaufläche dar. Die Walddörferbahn ist als Schnellbahnlinie gekennzeichnet.

III

Die Flächen zwischen den Straßen Bullenkoppel und Tilsiter Straße werden als Kleingärten genutzt und sind zum Teil mit Lauben und zum Teil mit bewohnten Behelfsheimen bebaut. An der Ecke Pillauer Straße und Eydtkuhlenweg befinden sich ein- und zweigeschossige Gebäude der Kirchengemeinde St. Stephan, u.a. Pastorat und Gemeindehaus. Ein einzelnes Behelfsheim steht auf dem Flurstück 1063 an der Straße Eckerkoppel. Zwei 110 kV-Freileitungen überspannen das Gebiet des Bebauungsplans.

Der Bebauungsplan wurde aufgestellt, um die Nutzung der Grundstücke innerhalb des Plangebiets festzulegen und Gemeinbedarfs-, Grün- und Verkehrsflächen zu sichern.

Entlang der Walddörferbahn ist in Fortsetzung und in Angleichung an die außerhalb des Geltungsbereichs bereits vorhandene Bebauung teilweise reines und allgemeines Wohngebiet mit zweigeschossiger Nutzung in offener Bauweise festgesetzt. Für die Flächen unter der Hochspannungsleitung westlich der Straße Schilfgrund und am Bahndamm ist Gewerbegebiet mit zweigeschossiger Nutzung ausgewiesen, um hier dringend notwendige Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe unterbringen zu können, besonders auch im Hinblick auf die Wohnanlage im nördlich angrenzenden Gebiet.

Um dem allgemein bestehenden Bedarf an Alteneinrichtungen zu entsprechen, soll auf der Gemeinbedarfsfläche an der Bullenkoppel durch einen gemeinnützigen Träger ein Altenwohnheim mit Altenwohnungen, einer Pflegestation sowie Altenheimplätzen errichtet werden. Das Grundstück des ev. luth. Kirchengemeindeverbandes wird seiner Nutzung entsprechend mit einer geringfügigen Erweiterung als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen. Als notwendige Freifläche der vorhandenen Gebäude wird ein Teilstück der aufzuhebenden Straße Bullenkoppel in diese Ausweisung einbezogen.

Die in einer Tiefe von etwa 100 m entlang der Tilsiter Straße festgesetzten Dauerkleingärten dienen der großen Nachfrage, die durch die Aufgabe vieler Kleingartenflächen zugunsten baulicher Nutzung entstanden ist. Gleichzeitig stellen diese Flächen eine ausreichend breite Schutzzone zwischen der Gemeinbedarfsfläche sowie dem südlich der Tilsiter Straße vorhandenen Gewerbegebiet dar. Die Kleingartenanlage soll außerdem einen in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Fußweg im Zuge der überörtlichen Grünverbindung zwischen dem Wandsetal im Süden und dem Osterbekgrünzug bzw. der Grün- und Kleingartenanlage Farmsener Moor im Norden aufnehmen.

Der zwischen Eckerkoppel und Bahndamm als vorhandene Wasserfläche gekennzeichnete offene Graben ist Teil eines Vorflutsystems, das der Entwässerung der Ziegelteiche nördlich des Friedrich-Ebert-Dammes dient und zur Osterbek führt.

Für die Kreuzung Pillauer Straße / Eckerkoppel / Bullenkoppel besteht der Bebauungsplan Wandsbek 21 vom 3. Mai 1966 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 146), der durch den Bebauungsplan Wandsbek 14 übernommen wird. Die Straße Bullenkoppel als Teilstück einer überörtlichen Verkehrsverbindung von Horn über Wandsbek nach Bramfeld soll nach Nordwesten an die vorhandene Straßenerunterführung herangeführt werden. Sie stellt damit gleichzeitig einen Teil der äußeren Erschließung der neuen Wohnsiedlung Barmstedt dar. Das westliche Teilstück der bisherigen Straße Bullenkoppel zum Eydtkuhnenweg wird aufgegeben. Die Bullenkoppel soll vierspurig mit beidseitigen Haltespuren, Rad- und Gehwegen ausgebaut werden. Die Straße Eckerkoppel und die Pillauer Straße werden miteinander verbunden, dadurch wird ein durchgehender Straßenzug

von Wandsbek-Gartenstadt nach Farmsen an den Berner Heerweg und darüber hinaus nach Rahlstedt geschaffen. Die Straße Schilfgrund wird auf das für eine Wohnstraße mit einseitiger Haltespur erforderliche Maß verbreitert.

IV

Das Plangebiet ist etwa 106 000 qm groß. Hiervon werden für Straßen etwa 19 100 qm (davon neu etwa 8 200 qm), für den Gemeinbedarf (Kirche, Alteneinrichtung) etwa 27 100 qm (davon neu etwa 24 900 qm) und für neue Grünflächen etwa 31 500 qm benötigt.

Bei der Verwirklichung des Plans müssen die neu für Straßen und Grünflächen ausgewiesenen Flächen zum Teil noch durch die Freie und Hansestadt Hamburg erworben werden. Zu beseitigen sind 10 Lauben bzw. Behelfsheime.

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

V

Die Grundstücke können nach den Vorschriften des Fünften Teils des Bundesbaugesetzes enteignet werden.

**Begründung
zur Änderung des
Bebauungsplans Wandsbek 14**

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.....	4
3.2.1	Bestehende Bebauungspläne.....	4
3.2.2	Baumschutz	5
3.2.3	Kampfmittelverdachtsflächen.....	5
3.3	Andere planerisch beachtliche Tatbestände.....	5
3.3.1	System der zentralen Standorte (Flächennutzungsplan der Freien und Hansestadt Hamburg, 1997).....	5
3.3.2	„Räumliches Leitbild Metropole Hamburg – Wachsende Stadt“	6
3.3.2.1	Gewerbeentwicklung.....	6
3.3.2.2	Einzelhandelsentwicklung.....	7
3.3.3	Leitlinien für den Einzelhandel im Rahmen der Hamburger Stadtentwicklungspolitik.....	8
3.3.4	Business Improvement District (BID) Wandsbek Markt.....	8
3.4	Angaben zum Bestand	9
3.4.1	Lage des Plangebietes	9
3.4.2	Gegenwärtige Nutzung	9
3.4.3	Ver- und Entsorgung.....	10
4	Umweltprüfung	10
5	Planinhalt und Abwägung	10
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 38/07 vom 17.09.2007 (Amtlicher Anzeiger Seite 2238) 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 10. Juni 2008 im Amtlichen Anzeiger Nr. 45, S. 1186 vom 25. Juni bis zum 6. August 2008 stattgefunden.

Eine Planzeichnung erübrigt sich, da ausschließlich textliche Regelungen getroffen werden, deren Bezug zur Gebietsabgrenzung aus der „Anlage zur Verordnung zur Änderung der Verordnung über den Bebauungsplan Wandsbek 14“ hervorgeht.

2 Anlass und Ziele der Planung

Mit der Änderung des Bebauungsplans Wandsbek 14 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 Wandsbek 14 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.

Immissionsschutzkonflikte sind im Grundsatz bekannt. Da aber durch die Planänderung keine Verschlechterung der Situation zu erwarten ist, soll die Bewältigung des vordringlichen

Problems, der Fremdnutzung von Gewerbegebieten durch Eindringen von Einzelhandelnutzungen, vorrangig behandelt werden; Immissionsschutzkonflikte können nach Maßgabe der Erforderlichkeit und Prioritäten in späteren, geeigneten Verfahren oder Maßnahmen bewältigt werden.

Die Änderung des Bebauungsplans umfasst nur die 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 wurden zwei parallele Richtfunktrassen mit einer zulässigen Bauhöhe von ca. 106 m über NN (nördlich verlaufende Richtfunktrasse) und ca. 111 m über NN (südlich verlaufende Richtfunktrasse). Sie queren das gesamte Änderungsgebiet von Südwesten nach Nordosten. Eine 110 kV-Leitung überspannt den westlichen Bereich des Änderungsgebiets von Nordwest nach Südost.

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 „Etagenwohnen“ dar. Ein geringer Teil ist als Milieu „Gartenbezogenes Wohnen“ dargestellt.

Das Arten- und Biotopschutzprogramm als Teil des Landschaftsprogramms stellt für den überwiegenden Teil des Änderungsbereichs den Biotopentwicklungsraum „Städtisch geprägte Bereiche teils geschlossener, teils offener Wohn- und sonstiger Bebauung mit mittlerem bis geringem Grünanteil (12)“ dar. Für einen geringen Teil im Südosten wird der Biotopentwicklungsraum „Offene Wohnbebauung mit artenreichen Biotopelementen, wie Hecken, Knicks, Tümpeln, Ruderalflächen, Gehölzbeständen, Bäumen und Wiesen, bei hohem Anteil an Grünflächen (11a)“ dargestellt.

3.2 Andere rechtlich beachtliche Tatbestände

3.2.1 Bestehende Bebauungspläne

Der Bebauungsplan Wandsbek 14 setzt in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung vom 26. November 1968 im Änderungsbereich der Verordnung für den östlich der Bullenkoppel

und nordwestlich der Eckerkoppel liegenden Teilbereich ein Gewerbegebiet mit zwei Vollgeschossen als Höchstmaß in geschlossener Bauweise fest. Die Grundflächenzahl (GRZ) ist auf 0,5, die Geschossflächenzahl (GFZ) auf 0,8 begrenzt. Das Baufeld ist über Baugrenzen definiert.

In dem nordöstlich der Bullenkoppel sowie südöstlich der Eckerkoppel liegenden Teilbereich ist ein Gewerbegebiet mit maximal zwei Vollgeschossen, sowie eine GRZ von 0,5 und eine GFZ von 0,8 festgesetzt. Das Baufeld ist über Baugrenzen definiert.

In § 2 der Verordnung über den Bebauungsplan ist festgesetzt:

„Im Gewerbegebiet sind nur kleingewerbliche Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe zulässig, die dem Bedarf der Anwohner dienen; Lagerhäuser und Lagerplätze sind 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 Wohnungsnahe 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 da-

durch, 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 (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 Bezirkszentrum Wandsbek (B1-Zentrum) dehnt sich über die Stadtteile Wandsbek, Eilbek und Marienthal aus und ist charakterisiert durch eine straßenorientierte Lage an der Wandsbeker Chaussee und der Wandsbeker Marktstraße.

Zu den Leitbetrieben gehört das Einkaufszentrum „Quarree“ mit einer Verkaufsfläche von rund 28.000 m² sowie ein hiermit baulich verbundenes Warenhaus (rund 14.000 m² Verkaufsfläche). Weitere größere Geschäfte sind neben einer Textilkette mit einer Verkaufsfläche von rund 4.200 m² unter anderem ein großes SB-Warenhaus für Lebensmittel, Geschenkartikelläden und ein Baby-Markt, so dass das Bezirkszentrum insgesamt eine Verkaufsfläche von ca. 65.000 m² aufweist.

Das Zentrum Wandsbek dient ebenso als Standort für verschiedene Verwaltungen / Behörden und Dienstleistungsunternehmen. Neben verschiedenen gastronomischen Angeboten befinden sich ein Kino und Fitness-Club sowie ein täglicher Markt im Zentrum.

Das nächstgelegene lokale Zentrum „Centra“ an der U-Bahnstation Trabrennbahn befindet sich in einer Entfernung von ca. 600 m. Ein weiteres D-Zentrum liegt am Friedrich-Ebert-

Damm in einer Distanz von ca. 1,2 km. Die vorhandenen Bezirkszentren (B1-Zentren) „Fuhsbüttler Straße“ und „Hamburger Straße“ befinden sich rund 2,5 km nordwestlich bzw. westlich. Die Bezirksentlastungszentren (B2-Zentren) Billstedt und Farmsen liegen rund 4 km südöstlich bzw. ca. 6 km nordöstlich. Die Hamburger City (A-Zentrum) befindet sich in einer Entfernung von ca. 8,5 km.

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 Business Improvement District (BID) Wandsbek Markt

Der Einzelhandelsstandort Wandsbek Markt wird durch das Einkaufszentrum „Quarree“ mit 80 Fachgeschäften, einem Kino sowie einem großen Warenhaus geprägt. Hinzu kommen die Erdgeschossflächen entlang der Wandsbeker Marktstraße; diese sind fast ausnahmslos an Fachgeschäfte, Gastronomie oder Dienstleistungsanbieter vermietet. In den letzten Jahren ist eine Abnahme der Qualität des Einzelhandelsbesatzes insbesondere im westlichen Bereich der Wandsbeker Marktstraße zu beobachten gewesen. Als Vorboten dieses drohenden Abwärtstrends häufen sich Läden wie beispielsweise Handy-Shops, Ein-Euro-Läden und „Billig-Bäcker“.

Der zentral im BID-Bereich liegende Wandsbeker Marktplatz wurde 2004 aufwändig mit umfangreichen öffentlichen Mitteln aufgewertet. Demgegenüber weist der öffentliche Raum entlang der Schloßstraße und der Wandsbeker Marktstraße erhebliche gestalterische Mängel auf. Die nicht vollständige Überdachungskonstruktion entlang der Wandsbeker Marktstraße stört das Erscheinungsbild des Standortes zusätzlich. Der BID-Bereich Wandsbek Markt umfasst neben der Wandsbeker Marktstraße, die mit rund 60.000 Kraftfahrzeugen

täglich eine der meist befahrenen Ausfallstraßen Hamburgs ist, ebenfalls die Schloßstraße. Der BID-Bereich, mit ca. 63 Grundeigentümern, umfasst eine Länge von knapp 700 Metern.

Folgende Ziele sollen mit den Maßnahmen des BID erreicht werden:

- Das Zentrum Wandsbek Markt soll für Kunden, Besucher und auch für Autofahrer in ein sofort wahrnehmbares Zentrum verwandelt werden, das sich von den angrenzenden Quartieren gestalterisch deutlich abhebt.
- Durch eine einheitliche Gestaltung soll eine klare Klammer um die funktional sehr unterschiedlichen Abschnitte des geplanten BID gespannt werden, damit das Zentrum Wandsbek Markt zusammenwächst.
- Die Aufenthaltsqualität für Kunden und Besucher soll durch die Schaffung eines großzügigen Boulevards erheblich gesteigert und deren Verweildauer im Wandsbeker Zentrum deutlich erhöht werden.
- Sowohl die Wettbewerbsfähigkeit und das Umsatzpotenzial der ansässigen Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe im BID-Gebiet sollen durch die BID-Maßnahmen wesentlich verbessert werden, als auch Mieteinnahmen und Immobilienwerte gesteigert werden.

BID-Maßnahmen:

1. Vollständige Neugestaltung der Gehwege und Parkflächen (Nebenflächen) entlang der Wandsbeker Marktstraße und der Schloßstraße,
2. Herstellung eines möglichst barrierefreien und breiten Boulevards,
3. Installation einer Gehwegbeleuchtung,
4. Standortmarketing- und Management für das Wandsbeker Zentrum,
5. Administration des BID.

3.4 Angaben zum Bestand

3.4.1 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Bezirk Wandsbek im Stadtteil Wandsbek (Ortsteilnummer 508) in der Gemarkung Hinschenfelde. Es umfasst zwei Teilbereiche, die im Bebauungsplan Wandsbek 14 als Gewerbegebiete festgesetzt sind. Teilbereich 1 befindet sich nordwestlich der Eckerkoppel, Teilbereich 2 liegt zwischen Eckerkoppel und Bullenkoppel und wird im Osten durch den Schilfgrund begrenzt. 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 20.09.2006 überwiegend durch gewerblich genutzte Gebäude bebaut. Auf den Flurstücken 1488 und 1411 sind Einzelhandelsnutzungen kartiert worden.

Auf dem Flurstück 1488 der Gemarkung Hinschenfelde wird mit Baubedarf (Rollläden, Sonnenschutz u. ä.) gehandelt. Das Flurstück 1411 der Gemarkung Hinschenfelde wird zum Verkauf von Kfz und Autogas genutzt.

Neben einigen vorhandenen Wohnnutzungen sind im Änderungsgebiet weitere Gewerbebetriebe vorhanden, die Tätigkeiten wie Handwerk oder Dienstleistungen ausüben.

In Teilbereich 1 handelt es sich dabei beispielsweise um eine Dach- und Bauklempnerei (Flurstück 1438 der Gemarkung Hinschenfelde), einen Malereibetrieb (Flurstück 1489 der Gemarkung Hinschenfelde) und eine Bautischlerei (Flurstück 1468 der Gemarkung Hinschenfelde). Ein leer stehendes Gebäude wurde auf Flurstück 1442 der Gemarkung Hinschenfelde kartiert.

In Teilbereich 2 findet sich unter anderem ein Betrieb Heizungstechnik (Flurstück 1498 der Gemarkung Hinschenfelde) und ein Betrieb für Dach- und Haustechnik (Flurstück 1510 der Gemarkung Hinschenfelde). Des Weiteren wurde auf Flurstück 1500 der Gemarkung Hinschenfelde ein Bürogebäude kartiert, in dem sich unter anderem ein Betrieb für Sicherheitstechnik befindet.

3.4.3 Ver- und Entsorgung

Innerhalb des Änderungsbereichs befindet sich an der Ecke Eckerkoppel / Bullenkoppel auf dem Flurstück 1411 der Gemarkung Hinschenfelde eine Vattenfall-Netzstation. Diese Netzstation und die zu der Netzstation führenden Kabel müssen aus versorgungstechnischen Gründen erhalten bleiben.

Innerhalb des Änderungsbereichs verläuft eine 110kV-Hochspannungsfreileitung, die die Flurstücke 1500, 1443, 1509, 1411, 1488 und 1489 der Gemarkung Hinschenfelde überspannt.

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 Wandsbek 14 soll insbesondere die bisher im Gewerbegebiet zulässige Einzelhandelsnutzung ausgeschlossen werden. Außerdem wird die bisher geltende Baunutzungsverordnung aus dem Jahre 1968 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, weil § 2 der Verordnung über den Bebauungsplan aus heutiger Sicht keinen ausreichenden Schutz des bestehenden Gewerbegebietes gegen eindringenden Einzelhandel und der angrenzenden Zentren darstellt.

Die Nutzungsstruktur zeigt, dass ein Ansiedlungsdruck durch Einzelhandelsbetriebe vorhanden und eine Änderung des Planrechts notwendig ist. Daher erhält § 2 der Verordnung folgende Fassung:

„Für die Ausführung des Bebauungsplans gilt nachstehende Vorschrift:

In den Gewerbegebieten sind nur kleingewerbliche Handwerksbetriebe zulässig.

Lagerhäuser und 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 der Verordnung von 1974 übernommen, dass nur kleingewerbliche Handwerksbetriebe zulässig sind. Auf die Verwendung des Begriffs „Dienstleistungsbetrieb“ wird bewusst verzichtet, da dieser nach heutiger Auffassung im Hinblick auf Einzelhandel nicht eindeutig genug definiert ist. An der planerischen Konzeption, der Ansiedlung von kleingewerblichen Handwerksbetrieben wird festgehalten, da sich diese zentralen Gewerbeflächen insbesondere hierfür eignen. Eine Ansiedlung von beispielsweise produzierenden Großbetrieben oder Betrieben mit höherem Zu- und Abfahrtverkehr hier stadträumlich und funktional nicht sinnvoll sind.

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

Abwägungsrelevant ist in diesem Zusammenhang das dem Hamburger Flächennutzungsplan zugrunde liegende System der Zentralen Standorte (Zentrenkonzept) in Verbindung mit den „Leitlinien für den Einzelhandel im Rahmen der Hamburger Stadtentwicklungspolitik“ (siehe 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 Gewerbeflächen des Bebauungsplans Wandsbek 14 liegen nördlich des ausgedehnten, innerstädtischen Industrie- und Gewerbegebietes Hinschenfelde. Eine Einzelhandelsentwicklung an dieser Stelle würde zu einer Kaufkraftumverteilung führen, mit der Folge, dass der Bestand und die Entwicklung der im Umfeld vorhandenen Zentren- und Versorgungsstrukturen beeinträchtigt werden. Zur Sicherung der Funktionsfähigkeit des 2005 errichteten Einkaufszentrums „Centra“ an der U-Bahnstation Trabrennbahn, ist die Bündelung der Ein-

zelhandelsnutzungen im vorhandenen Einkaufszentrum anzustreben. Um gleichzeitig die Gewerbeflächen für produzierende oder verarbeitende Betriebe zu sichern, wird in den Gewerbegebieten der Einzelhandel planungsrechtlich ausgeschlossen.

Im Änderungsbereich und im Umfeld der einzelnen Änderungsgebiete ist die Versorgung der ortsansässigen Bevölkerung mit Gütern des täglichen aber auch des aperiodischen Bedarfs durch das an der U-Bahnstation Trabrennbahn gelegenen D-Zentrums „Centra“, das sich in einer Entfernung von ca. 600 m befindet, auch ohne die im Änderungsbereich bestehenden Einzelhandelsbetriebe ausreichend gesichert. Bereits vorhandene Einzelhandelsnutzungen genießen Bestandsschutz.

Aus § 2 der Verordnung von 1974 wird die Regelung zum Ausschluss von Lagerhäusern und Lagerplätzen übernommen, weil diese Nutzungen zu negativen städtebaulichen Auswirkungen führen und die Flächen des Bebauungsplans Wandsbek 14 im Kontext der bebauten Stadtlage für arbeitsplatzintensivere Nutzungen vorbehalten bleiben sollen.

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

6 Beeinträchtigung von Natur und Landschaft

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

7 Flächenangaben

Das Gebiet der Planänderung umfasst eine Größe von ca. 1,5 ha. Es resultieren aus der Planänderung keine Veränderungen der Flächengrößen von Gewerbeflächen oder der angrenzenden Verkehrsflächen.