

FREIE UND HANSESTADT HAMBURG

Begründung

zur

Änderung des Bebauungsplans

Alsterdorf 7

1	Anlass und Ziel der Planung	3
2	Grundlage und Verfahrensablauf	3
3	Planerische Rahmenbedingungen	4
3.1	Rechtlich beachtliche Tatbestände	4
3.1.1	Flächennutzungsplan	4
3.1.2	Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutz	4
3.2	Andere rechtlich beachtliche Tatbestände	4
3.2.1	Bestehende Bebauungspläne	4
3.2.2	Altlastenverdächtige Flächen	5
3.2.3	Kampfmittelverdachtsflächen	7
3.2.4	Baumschutz	7
3.3	Andere planerisch beachtliche Tatbestände	7
3.3.1	Fachtechnische Untersuchungen und Gutachten	7
3.3.2	Übergeordnete Programm- und Entwicklungspläne	7
3.3.3	Leitlinien für den Einzelhandel	7
3.4	Angaben zum Bestand	8
3.4.1	Lage des Plangebietes	8
3.4.2	Gegenwärtige Nutzung	8
3.4.3	Ver- und Entsorgung	8
4	Erfordernis einer Umweltprüfung	8
5	Planinhalt und Abwägung	8
6	Maßnahmen zur Verwirklichung/Bodenordnung	10
7	Fortgelten bestehender Pläne	11
8	Flächen- und Kostenangaben	11

1 Anlass und Ziel der Planung

In den letzten Jahren ist zunehmend das Eindringen von Einzelhandelsnutzungen in verkehrsgünstige Lagen von Gewerbe-, Industrie-, Misch- und Kerngebieten zu beobachten. Diese Entwicklung führt zum sukzessiven Verlust insbesondere der knappen Arbeitsstättenflächen in innerstädtischen Lagen Hamburgs und zu einer Verschiebung des Bodenpreisgefüges.

Es besteht weiterhin ein großer Bedarf an gewerblichen Bauflächen, welcher durch regelmäßige Anfragen nach verfügbaren, erschlossenen Gewerbeflächen bei der Wirtschaftsförderung nachgewiesen ist. Dem steht ein hoher Nachfragedruck nach Standorten für Einzelhandelsbetriebe wie beispielsweise Discounter auf diesen gewerblichen Bauflächen gegenüber, der durch regelmäßige Anfragen bzw. Bauvoranfragen bei der Verwaltung deutlich wird.

Auf Grund veränderter Standortkriterien gewinnen hierbei 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.

Ziel der Planänderung ist es, über den Ausschluss von Einzelhandel eine vorrangige Sicherung von Arbeitsstättenflächen für Handwerks- und Gewerbebetriebe im engeren Sinne (produzierendes und dienstleistendes Gewerbe), die auf einen Standort in Gewerbegebieten angewiesen sind, zu erreichen. Grundlage hierfür ist ein Gutachten aus 2010, welches die Gefahr des Eindringens von Einzelhandel in diese Flächen festgestellt hat und das den Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen mit dem Mittel der verbindlichen Bauleitplanung empfiehlt.

Durch die Planänderung wird in den Gebieten der Änderung des Bebauungsplans Alsterdorf 7 die Zulässigkeit des Einzelhandels neu geregelt.

2 Grundlage und Verfahrensablauf

Grundlage für die Änderung des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I Seite 2415), zuletzt geändert am 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722, 1731).

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss N 1/14 vom 22. August 2014 (Amtl. Anz. Seite 1563) eingeleitet und im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit und die öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 5. August 2011 (Amtl. Anz. S. 1795) und vom 09. September 2014 (Amtl. Anz. S. 1775), 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 Alsterdorf 7 hervorgeht.

Der Regelungsinhalt im Rahmen des Bebauungsplanänderungsverfahrens wird bewusst auf die Regelung von Einzelhandel, Bordellen, bordellartigen Betrieben sowie von Vergnügungsstätten beschränkt, um eine Konzentration auf den dringenden Schutz der Gewerbegebiete zu ermöglichen.

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 stellt den Änderungsbereich als Gemischte Bauflächen dar. Der Flächennutzungsplan stellt somit einen anderen Gebietstyp dar als der bestehende Bebauungsplan. Die abweichende Darstellung des Flächennutzungsplans hat eine Größe von weniger als 2 ha und kann daher als unwesentliche Abweichung betrachtet werden. Die Festsetzungen des Bebauungsplans sind damit gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt.

3.1.2 Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutz

Das Landschaftsprogramm der Freien und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 stellt den Änderungsbereich im nordwestlichen Teil entlang der Alsterdorfer Straße bis zum Wolffsonweg als Milieu Etagenwohnen und im übrigen Bereich als Milieu Verdichteter Stadtraum dar. In Verlängerung des Wolffsonweges ist eine Grüne Wegeverbindung in Nord-Süd-Richtung dargestellt.

Das Arten- und Biotopschutzprogramm als Teil des Landschaftsprogramms stellt für den zuvor beschriebenen nordwestlichen Teil des Änderungsbereiches den Biotopentwicklungsraum Städtisch geprägte Bereiche teils geschlossener, teils offener Wohn- und sonstiger Bebauung mit mittlerem bis geringem Grünanteil (12) und für das übrige Gebiet den Biotopentwicklungsraum Geschlossene und sonstige Bebauung mit sehr geringem Grünanteil (13a) dar.

Eine Änderung der Darstellungen im Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutzprogramm ist nicht erforderlich.

3.2 Andere rechtlich beachtliche Tatbestände

3.2.1 Bestehende Bebauungspläne

Im Plangebiet gilt der Bebauungsplan Alsterdorf 7 vom 7. Oktober 1968 (HmbGVBl. S. 220). Der Bebauungsplan setzt im Geltungsbereich dieser Verordnung ein Gewerbegebiet mit einer GRZ von 0,6 und einer GFZ von 1,2 fest. Es sind höchstens zwei Geschosse in geschlossener Bauweise zulässig.

3.2.2 Altlastenverdächtige Flächen

Im hamburgischen Fachinformationssystem Bodenschutz / Altlasten der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt (BSU) sind innerhalb des Geltungsbereichs der Planänderung folgende Flächen verzeichnet:

Flächennummer	Belegenheit	Einstufung nach BBodSchG
6642-018/00	Alsterdorfer Straße 210	Altlastverdächtige Fläche
6642-106/00	Alsterdorfer Straße 214	Keine (Fläche)
6642-112/00	Alsterdorfer Straße 216	Keine (Fläche)
6642-123/00	Alsterdorfer Straße 232	Keine (Fläche)
6642-G002	Alsterdorfer Straße 220	Keine (GW-Schaden)

6642-018/00 Alsterdorfer Straße 210, Spezifizierung: CRE (Chemische Reinigung)

Die ehemalige chemische Reinigung befand sich auf dem Hinterhof. Das ehemalige Reinigungsgebäude wird heute als Gemeinderaum der Priesterbruderschaft St. Pius X genutzt. Reinigungsmaschine war ungenehmigt. Bodenkontaminationen beim Abfallager. 2011 und 2012 wurde die Fläche im Auftrag der BSU historisch und orientierend erkundet.

Die Untersuchungen bestätigten die vermutete Nutzung und zeigten eine Belastung des Bodens, der Bodenluft u. des Grundwassers mit chlorierten Kohlenwasserstoffen.

Die bisher ermittelten Belastungen liegen unterhalb der einschlägigen Prüfwerte, da jedoch unklar blieb, ob der Hauptschadensort bereits gefunden wurde, besteht hier weiterer Untersuchungsbedarf.

Chemische Reinigung von 1968 - 1982

Verwendetes Lösungsmittel : Tetrachlorethen

Bearbeitungsphase : Historische Erkundung von September 2008

Weitere Erkundung notwendig.

6642-106/00 Alsterdorfer Straße 214, Spezifizierung: Keine (ehem. CRE)

Chemische Reinigung (Kleidung) / Färberei, Benzinwäscherei von 19.08.1927 bis 01.2005

Bemerkung Standorteigenschaften: Der Gebäudebestand war i. W. bereits 1927 / 1930 vorhanden. Die Benzinwäscherei und Färberei wurde in der östlichen Gebäudezeile auf dem Hof betrieben. Die Per-Reinigung erfolgte / erfolgt in dem westlichen Gebäudetrakt auf dem Hof. Der Standort der Per-Reinigungsmaschine ist nicht unterkellert.

Am 04.03.1968 Erteilung einer Wasserrechtlichen Erlaubnis für die Grundwasserentnahme aus einem ca. 20 m tiefen Brunnen. Mit dem Aufhebungsbescheid vom 31.05.1999 wird die Auflage erteilt, den Brunnen ordnungsgemäß zu verfüllen und den Brunnenschacht abzubrechen. Es liegen keine Hinweise auf den ehemaligen Brunnenausbau vor.

Betrieb der Benzinwäscherei von vor 19.08.1927 bis nach 19.02.1986; der Betriebsablauf wurde 1969 vom Amt für Arbeitsschutz (AfA) skizziert.

Gem. einem Vermerk vom 19.08.1996 werden die Anlagen der Wäscherei und Färberei nicht mehr genutzt. Bei einer Betriebsbegehung des AfA am 18.11.1999 waren die Benzinreinigungsanlagen bereits demontiert.

LCKW-Reinigung:

Bei einer Betriebsbegehung durch am 19.02.1986 wurde festgehalten, dass im rechten Gebäudetrakt auf dem Hof an der westlichen Grundstücksgrenze in der unteren Ebene des Erdgeschosses eine Per-Reinigungsmaschine aufgestellt ist.

Die Anlage wurde bis 2004 ordnungsgemäß betrieben.

Nach 2006 erfolgte eine Umnutzung der Fläche zu Wohnungen.

6642-112/00 Alsterdorfer Straße 216, Spezifizierung: Keine (ehem. TAN (Tankstelle))

Hinweise auf Betrieb einer Eigenverbrauchstankanlage. Betriebszeitraum unklar.

Nach einer Ortsbesichtigung im Jahr 2004 wurde durch die BSU kein weiterer Untersuchungsbedarf gesehen.

6642-123/00 Alsterdorfer Straße 232, Spezifizierung: Keine (ehem. TAN (Tankstelle))

Im Rahmen eines geplanten Neubauvorhabens erfolgte 1998 eine orientierende Erkundung der Fläche durch das Büro BGI. Grund für die Untersuchung war die Vornutzung der Fläche als Tankstelle. Nach Aussage des Gutachtens bis Ende der 1970er Jahre durch die Esso AG. Danach Nutzung als Kfz-Werkstatt. Die tanktechnische Einrichtung wurde im Zuge der Tankstellenstilllegung rückgebaut.

Im Zuge der Untersuchung durch BGI wurden keine Untergrundverunreinigungen ermittelt.

6642-G002 Alsterdorfer Straße 220, Spezifizierung: GW-MKW (Mineralölkohlenwasserstoffe im Grundwasser)

Grundwasserschaden durch Eintrag von Mineralölkohlenwasserstoffen. 1994 – 2003 Sanierung unter Aufsicht der BSU. Sanierungsziel erreicht.

Keine weiteren Maßnahmen notwendig.

Aus Sicht des Bodenschutzes ergeben sich hieraus folgende Anforderungen für das Planverfahren: Keine.

Der weiterhin bestehende Untersuchungsbedarf auf dem Grundstück Alsterdorfer Straße 210 tangiert die plangemäße Nutzung der Fläche nicht, hier ist nur zu klären, ob Handlungsbedarf hinsichtlich des Gefährdungspfades Boden – Grundwasser besteht.

Nach §9 Abs.5 Nr.3 BauGB als besonders mit umweltgefährdenden Stoffen verunreinigt zu kennzeichnenden Flächen: Keine.

Unabhängig hiervon sind Bodenverunreinigungen insbesondere auf gewerblich genutzten Flächen natürlich nicht auszuschließen. Im Fall von Eingriffen in den Untergrund sind orientierende Erkundungsmaßnahmen im Vorwege dringend angeraten. Im Falle einer Umnutzung der Flächen zu einer bodenschutzrechtlich sensibleren Nutzung (Wohnen, Freizeit, Kinderspielflächen) ist das Fachamt Verbraucherschutz, Gewerbe und Umwelt zu beteiligen.

Darüber hinaus gilt:

Treten während Erdarbeiten Auffälligkeiten (verdächtige Gerüche, Bodenverfärbungen, austretende Flüssigkeiten, Behältnisse oder ähnliches) über das bereits Bekannte hinaus auf, sind die

Arbeiten unverzüglich zu unterbrechen und das Bezirksamt Hamburg-Nord, Verbraucherschutzamt, Kümmellstraße 5, 20249 Hamburg, Tel.: 42804-6353 Fax –6706, zu benachrichtigen.

Das bei Baumaßnahmen anfallende Aushubmaterial ist zu untersuchen und – sofern ein Wiedereinbau auf dem Grundstück nicht möglich ist - entsprechend dem Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212), zuletzt geändert am 22. Mai 2013 (BGBl. I S. 1324, 1346) ordnungsgemäß zu entsorgen.

3.2.3 Kampfmittelverdachtsflächen

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

3.2.4 Baumschutz

Für die im Änderungsbereich vorhandenen Bäume und Hecken gilt die Baumschutzverordnung vom 17. September 1948 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts 791-i), zuletzt geändert am 11. Mai 2010 (HmbGVBl, S. 350, 359, 369).

3.3 Andere planerisch beachtliche Tatbestände

3.3.1 Fachtechnische Untersuchungen und Gutachten

Im Vorwege wurde im Auftrag des Bezirks Hamburg-Nord ein Gutachten zur Sicherung von Arbeitsstättenflächen gegen eindringenden zentrenschädigenden Einzelhandel erarbeitet. Als Ergebnis der Untersuchung wurden mehrere Gebiete ermittelt, für die eine Änderung der Verordnung bzw. des Gesetzes erforderlich ist, um die Flächen für Arbeitsstätten zu sichern und eine weitere Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben stärker steuern zu können, hierunter auch der Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung.

3.3.2 Übergeordnete Programm- und Entwicklungspläne

Es liegt kein Programmplan oder Entwicklungskonzept für den Geltungsbereich vor.

3.3.3 Leitlinien für den Einzelhandel

Die Senatskommission für Stadtentwicklung und Wohnungsbau hat die „Hamburger Leitlinien für den Einzelhandel – Ziele und Ansiedlungsgrundsätze“ vom 23. Januar 2014 beschlossen. Die vorgenannten Leitlinien enthalten eine Konzeption für die Ansiedlung nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe, auch zur Deckung des täglichen oder periodischen Grundbedarfs, sowie Konkretisierungen der Stadtteilzentren und der Ortsteilzentren.

Eine einheitliche Hamburger Sortimentsliste als Bestandteil der Leitlinien soll die Abgrenzung zwischen zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten definieren und für Unternehmen gleiche und verlässliche Rahmenbedingungen bei der Standortwahl im Hamburger Stadtgebiet liefern. Es handelt sich damit um eine abschließende und verbindliche Konzeption, in der die Kriterien für eine verträgliche Ansiedlung von Einzelhandel benannt, und auch die Voraussetzungen für Ausnahmen von diesen Regeln definiert werden. Dabei werden auch die besonderen Erfordernisse zur Deckung des täglichen oder periodischen Grundbedarfs berücksichtigt. Einheitliche Kriterien für die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben sorgen für eine, auch

von der jüngeren Rechtsprechung wiederholt geforderte, Gleichmäßigkeit der Anwendung von § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO für die Zulässigkeit von baulichen Nutzungen.

3.4 Angaben zum Bestand

3.4.1 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet des geltenden Bebauungsplans Alsterdorf 7 liegt im Bezirk Hamburg-Nord, Stadtteil Alsterdorf (Ortsteilnummer 407). Der Geltungsbereich wird durch die Alsterdorfer Straße, die Carl-Cohn-Straße und der Südgrenze des Flurstücks 33 (Kleingärten) der Gemarkung Alsterdorf begrenzt.

Das Gebiet der Änderung umfasst die Flurstücke 1525, 257, 1463, 316, 1479, 1529, 1672, 263, 269, 623, 1612, 626, 1650, 1649, 288, 1685, 1686, 1530, 1480, 1138, 1462, 1141 und 1526 der Gemarkung Alsterdorf.

Die Grenzen des Plangebiets und des Geltungsbereichs der Änderung des Bebauungsplans sind der Anlage zur Verordnung zur Änderung des Gesetzes über den Bebauungsplan Alsterdorf 7 zu entnehmen.

3.4.2 Gegenwärtige Nutzung

Das Gebiet der Änderung war zum Zeitpunkt der Kartierung im März 2010 vollständig bebaut. Dabei handelt es sich um vorwiegend historisch gewachsene, kleinteilig parzellierte Blockrandbebauungen mit Wohn- und Gewerbenutzungen sowie Gewerbehöfen. Auf dem Flurstück 1463 der Gemarkung Alsterdorf, Alsterdorfer Straße 206, hat sich ein Drogeriemarkt angesiedelt.

3.4.3 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist voll erschlossen. Durch die Änderung des Bebauungsplans erfolgt keine Änderung der Erschließungssituation.

4 Erfordernis einer Umweltprüfung

Im Vereinfachten Verfahren gemäß § 13 Absatz 3 BauGB wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen; § 4c BauGB wird nicht angewendet.

Die Änderung des Bebauungsplans führt zu keiner zusätzlichen Versiegelung von bebaubaren Grundstücksflächen oder sonstigen Eingriffen in Natur und Landschaft. Es sind keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen des Naturhaushalts im Änderungsgebiet zu erwarten.

5 Planinhalt und Abwägung

Allgemeiner Ausschluss von Einzelhandel in den Gewerbegebieten

„4.1 Im Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe unzulässig.“

Das Gebiet der Änderung ist intensiv durch Gewerbebetriebe genutzt und weitgehend frei von Einzelhandelsnutzungen. Die Ansiedlung des Drogeriemarktes auf dem Flurstück 1463 der Ge-

markung Alsterdorf stellt mit Blick auf die Zielstellung der Arbeitsstätten-sicherung eine Fehlentwicklung dar. Es erfolgt deshalb mit dieser Festsetzung ein Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen.

Über den Ausschluss des Einzelhandels im Gewerbegebiet soll eine weitere Ausbreitung von Einzelhandelsnutzungen verhindert werden. So werden die Arbeitsstättenflächen für Betriebe, die auf die Ausweisung eines Gewerbegebietes angewiesen sind, gesichert.

Der vorhandene Einzelhandelsbetrieb (Drogeriemarkt auf dem Flurstück 1463 der Gemarkung Alsterdorf) genießt Bestandsschutz und kann sich im Rahmen der genehmigten Nutzung weiter entwickeln. Unter Abwägung mit den grundrechtlichen Gewährleistungen insbesondere aus Art. 12 Abs. 1 GG und Art. 14 Abs. 1 GG werden aber eine Wiederaufnahme bzw. der Wiederaufbau einer aufgegebenen Nutzung durch die Planänderung unterbunden.

Für die bestehenden Gewerbestrukturen wird durch den Ansiedlungsausschluss von Einzelhandelsbetrieben sichergestellt, dass den ansässigen Betrieben auch zukünftig Flächen, insbesondere im produzierenden Bereich sowie im Handwerk oder ähnlichem, vorbehalten bleiben. Gleichzeitig bedeutet dies zuverlässige Planungs- und Nutzungssicherheit für bestehende sowie neue Betriebe und schützt deren Belange hinsichtlich Investitions- bzw. Entwicklungsmöglichkeiten.

Auf Grundlage des vorliegenden Gutachtens zur Sicherung von Arbeitsstättenflächen im Bezirk Hamburg-Nord von 2010 wird dem Interesse der Allgemeinheit einer Erreichung der Planungsziele wie in Kapitel 2 beschrieben Vorrang vor den Eigentümerinteressen gegeben.

Die Regelungen zum Einzelhandelsausschluss folgen auch den „Hamburger Leitlinien für den Einzelhandel – Ziele und Ansiedlungsgrundsätze“ vom 23.01.2014. Die vorgenannten Leitlinien stellen in Verbindung mit Festsetzungen des Flächennutzungsplans ein städtebauliches Entwicklungskonzept nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB dar.

Im Gebiet der Änderung wird grundsätzlich auf eine bestandssichernde Festsetzung im Sinne einer ausnahmsweisen Zulässigkeit der ausgeschlossenen Nutzungen nach § 1 Abs. 10 BauNVO verzichtet.

„4.2 Ausnahmsweise können Verkaufsstätten zugelassen werden, die in einem unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit einem Gewerbe- oder Handwerksbetrieb stehen (Werksverkauf), wenn die jeweilige Summe der Verkaufs- und Ausstellungsfläche nicht mehr als zehn vom Hundert der Geschossfläche des Betriebs beträgt.“

Durch diese Regelung wird es den Gewerbe- und Handwerksbetrieben ermöglicht, ihre Produkte auch Endverbrauchern zu präsentieren und an diese zu vertreiben. Insbesondere die Einrichtung von Show-Rooms stellt eine moderne Form der Präsentation von Handwerks- und Gewerbebetrieben dar. Dies soll aber nur in deutlich untergeordnetem Umfang zum eigentlichen Betriebszweck erfolgen, weshalb eine Beschränkung der Verkaufs- und Ausstellungsfläche auf zehn von Hundert der Geschossfläche des Betriebs erfolgt. Einer schleichenden Verfestigung und Ausbreitung der Einzelhandelsnutzung soll so vorgebeugt werden.

Ausschluss von Bordellen, bordellartigen Betrieben und von Vergnügungsstätten in dem Gewerbegebiet

„4.3 Im Gewerbegebiet sind Bordelle und bordellartige Betriebe unzulässig.“

Gemäß Baunutzungsverordnung 1990 können Bordelle als normaler Gewerbebetrieb eingestuft werden und sind deshalb in einem Gewerbegebiet allgemein zulässig. Um jedoch eine städtebauliche Fehlentwicklung in diesem Gewerbegebiet zu verhindern, werden Bordelle und bordellartige Betriebe ausgeschlossen.

Städtebauliche Zielsetzung im Plangebiet ist es, die Flächen für Gewerbebetriebe im engeren Sinne (produzierendes, verarbeitendes und dienstleistendes Gewerbe), die auf einen Standort im Gewerbegebiet angewiesen sind, zu sichern.

Weiteres städtebauliches Ziel ist es, den regelmäßig mit der Ansiedlung solcher Betriebe verbundenen negativen Einfluss auf die Standortbedingungen im Sinne einer Abwertung zu unterbinden. Außerdem führt die Ansiedlung solcher Betriebsarten regelhaft zu einer Störung der zulässigen Nutzungen in kleineren Gewerbegebieten und in Gemengelagen sowie zu Nachbarschaftskonflikten, auch in benachbarten oder umliegenden Wohngebieten durch An- und Abfahrten und durch Lärmbelästigungen insbesondere nachts und an Sonn- und Feiertagen.

Gegebenenfalls vorhandene Betriebe im Bereich der Planänderung genießen Bestandsschutz und können sich im Rahmen der genehmigten Nutzung weiter entwickeln. Eine Wiederaufnahme bzw. der Wiederaufbau einer aufgegebenen Nutzung wird aber durch die Planänderung unterbunden.

„4.4 Im Gewerbegebiet sind Ausnahmen für Vergnügungsstätten unzulässig.“

Mit dieser Festsetzung wird die Ansiedlung von im Gewerbegebiet gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulassungsfähigen Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Dieser Ausschluss erfolgt mit dem städtebaulichen Ziel, die Flächen für Gewerbebetriebe im engeren Sinne (produzierendes, verarbeitendes und dienstleistendes Gewerbe), die auf einen Standort im Gewerbegebiet angewiesen sind, zu sichern.

Des Weiteren führt die Ansiedlung solcher Betriebsarten regelhaft zu einer Störung der Wohnruhe wie etwa Nachbarschaftskonflikten in benachbarten oder umliegenden Wohngebieten durch An- und Abfahrten und durch Lärmbelästigungen insbesondere nachts und an Sonn- und Feiertagen.

Gegebenenfalls vorhandene Vergnügungsstätten im Bereich der Planänderung genießen Bestandsschutz und können sich im Rahmen der genehmigten Nutzung weiter entwickeln. Eine Wiederaufnahme bzw. der Wiederaufbau einer aufgegebenen Nutzung wird aber durch die Planänderung unterbunden.

Keine Beeinträchtigungen des Naturhaushalts

Gegenüber dem bestehenden Planrecht und der bestehenden Bebauung sind keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen des Naturhaushalts im Änderungsgebiet zu erwarten. Die vorgesehenen Festsetzungen lösen kein naturschutzrechtliches Ausgleichserfordernis aus, da die möglichen Eingriffe bereits auf der Grundlage des bisher geltenden Planrechtes zulässig waren.

6 Maßnahmen zur Verwirklichung/Bodenordnung

Die Planung umfasst für den Änderungsbereich ausschließlich Einschränkungen in der Art der baulichen Nutzung. Für die Verwirklichung der Planung sind bauliche und bodenordnerische Maßnahmen nicht erforderlich.

7 Fortgelten bestehender Pläne

Für den Geltungsbereich der Änderung bleiben im Übrigen die bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Alsterdorf 7 vom 7. Oktober 1968 (HmbGVBl. S. 220) bestehen.

Für das Gebiet der Änderung erfolgt eine Umstellung auf die Baunutzungsverordnung 1990. Außerhalb des Gebietes der Änderung gilt die Baunutzungsverordnung von 1962 fort.

8 Flächen- und Kostenangaben

Das Gebiet der Planänderung umfasst eine Größe von ca. 1,9 ha. Es resultieren aus der Planänderung keine Veränderungen der Flächengrößen des Gewerbegebietes oder der angrenzenden Verkehrsflächen. Der Freien und Hansestadt Hamburg entstehen durch die Realisierung der Planung keine Kosten.