

# FREIE UND HANSESTADT HAMBURG

Begründung

zur

Änderung des Bebauungsplans

Fuhlsbüttel 2

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 .....	4
3.2.3	Kampfmittelverdachtsflächen .....	5
3.2.4	Baumschutz.....	5
3.3	Andere planerisch beachtliche Tatbestände .....	5
3.3.1	Fachtechnische Untersuchungen und Gutachten.....	5
3.3.2	Übergeordnete Programm- und Entwicklungspläne .....	5
3.3.3	Leitlinien für den Einzelhandel .....	5
3.4	Angaben zum Bestand .....	6
3.4.1	Lage des Plangebietes .....	6
3.4.2	Gegenwärtige Nutzung .....	6
3.4.3	Ver- und Entsorgung.....	6
4	Erfordernis einer Umweltprüfung.....	6
5	Planinhalt und Abwägung .....	6
6	Maßnahmen zur Verwirklichung/Bodenordnung.....	8
7	Fortgeltung bestehender Pläne .....	9
8	Flächen- und Kostenangaben .....	9

## **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 Fuhlsbüttel 2 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 S. 2415), zuletzt geändert am 20. Oktober 2015, (BGBl. I S. 1722, 1731).

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss N 4/11 vom 27. April 2011 (Amtl. Anz. S. 1220) eingeleitet und wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit und die öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 05. August 2011 (Amtl. Anz. S. 1795) und vom 09. September 2014 (Amtl. Anz. S.1778), 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 Fuhlsbüttel 2 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 beide Änderungsbereiche als Wohnbauflächen dar.

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 das Änderungsgebiet als Milieu Etagenwohnen und Entwicklungsbereich Naturhaushalt dar.

Das Arten- und Biotopschutzprogramm als Teil des Landschaftsprogramms stellt das Änderungsgebiet den Biotopentwicklungsraum Städtisch geprägte Bereiche teils geschlossener, teils offener Wohn- und sonstiger Bebauung mit mittlerem bis geringem Grünanteil (12) 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 Fuhlsbüttel 2 vom 31. März 1969 (HmbGVBl. S. 39, 40).

Der Bebauungsplan Fuhlsbüttel 2 vom 31. März 1969 setzt im Geltungsbereich dieser Verordnung zwei Gewerbegebiete mit einer GRZ von 0,6 bis 0,8 und einer GFZ von 1,2 fest. Es sind höchstens zwei bis drei Geschosse zulässig. Die Bauweise ist im östlichen Gewerbegebiet als geschlossen festgesetzt.

##### **3.2.2 Altlastenverdächtige Flächen**

Im Hamburgischen Fachinformationssystem Bodenschutz / Altlasten der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt (BSU) sind innerhalb des Geltungsbereichs der Planänderung keine Altlastenflächen bzw. altlastenverdächtige Flächen verzeichnet.

### **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 das Gebiet der Änderung 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 Fuhlsbüttel 2 liegt im Bezirk Hamburg-Nord, Stadtteil Fuhlsbüttel (Ortsteilnummer 431).

Der Geltungsbereich wird durch die Straßen Am Raakmoorgraben - Langenhorner Chaussee - Alsterkrugchaussee - Preetzer Straße - Elfriedenweg sowie die westlichen Grenzen der Flurstücke 2196, über das Flurstück 3041 (Erdkampsweg), die westlichen Grenzen der Flurstücke 10348, 11491, 11492, 4276, 3645, 4275, 3392, 1853, 1852, 3398 der Gemarkung Fuhlsbüttel begrenzt.

Das Gebiet der Änderung umfasst die Flurstücke 1868 und 696 der Gemarkung Fuhlsbüttel.

Die Grenzen des Plangebiets und des Geltungsbereichs der Änderung des Bebauungsplans sind der Anlage zur Verordnung zur Änderung des Gesetzes über den Bebauungsplan Fuhlsbüttel 2 zu entnehmen.

#### **3.4.2 Gegenwärtige Nutzung**

Das Gebiet der Änderung war zum Zeitpunkt der Kartierung im März 2010 vollständig bebaut. Der westliche Teil des Änderungsgebietes ist durch einen Lebensmittel-Discounter besetzt (Flurstück 1868 der Gemarkung Fuhlsbüttel, Erdkampsweg 134). Der östliche Teil des Änderungsgebietes (Flurstück 696 der Gemarkung Fuhlsbüttel, Langenhorner Chaussee 1) wurde von einem Autohaus genutzt. Das Autohaus wurde mittlerweile zurückgebaut, die Fläche wird nach Erweiterung des Lebensmittel-Discounters als Stellplatzanlage für diesen genutzt.

#### **3.4.3 Ver- und Entsorgung**

Das Plangebiet ist 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 zu 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 mit Ausnahme des Versandhandels

„7.1 In den Gewerbegebieten sind Einzelhandelsbetriebe mit Ausnahme von Betrieben des Versandhandels unzulässig.“

Die Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen in den Gewerbegebieten stellt mit Blick auf die Zielstellung der Arbeitsstättensicherung eine Fehlentwicklung dar. Über den Ausschluss des Einzelhandels in den Gewerbegebieten soll eine weitere Ausbreitung von Einzelhandelsnutzungen verhindert werden. So werden die Arbeitsstättenflächen für Betriebe, die auf die Ausweisung eines Gewerbegebietes angewiesen sind, gesichert.

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. In den Gebieten der Änderung wird deshalb grundsätzlich auf eine bestands-sichernde Festsetzung im Sinne einer ausnahmsweisen Zulässigkeit der ausgeschlossenen Nutzungen nach § 1 Abs. 10 BauNVO verzichtet. Vorhandene Einzelhandelsbetriebe im Bereich der Planänderung genießen jedoch Bestandsschutz und können sich im Rahmen der genehmigten Nutzung weiterentwickeln. Eine Wiederaufnahme bzw. der Wiederaufbau einer aufgegebenen Nutzung wird aber durch die Planänderung unterbunden.

Vom Einzelhandelsausschluss ausgenommen sind Betriebe des Versandhandels. Diese Betriebe sind aufgrund ihrer Anforderungen an Verkehrsinfrastruktur und den Flächenbedarf eher in Gewerbegebieten als in anderen Baugebieten integrationsfähig. Die Zulässigkeit dieser Form des Einzelhandels ist im Gewerbegebiet daher vertretbar.

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.

*„7.2 Von der Festsetzung 7.1 ausgenommen ist die mit „(A)“ bezeichnete Fläche.“*

Vom Einzelhandelsausschluss ausgenommen wird außerdem die mit „(A)“ bezeichnete Fläche (Flurstück 1868 der Gemarkung Fuhlsbüttel, Erdkampsweg 134). Hier besteht bereits eine Einzelhandelsnutzung durch einen Discounter. Mit dieser Ausnahme erfolgt eine langfristige Sicherung der bestehenden Nahversorgungsfunktion. Den Bewohnerinnen und Bewohnern wird so die Möglichkeit gegeben, in angemessener Entfernung zu ihrem Wohnort ihre Grundbedarfe zu decken. Der Zielsetzung der „Leitlinien für den Einzelhandel“, eine wohnortnahe Grundversorgung zu gewährleisten, wird damit entsprochen.

*„7.3 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 den Gewerbegebieten

*„7.4 In den Gewerbegebieten 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 den Gewerbegebieten im Plangebiet 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 durch die Ansiedlung solcher Betriebe verbundenen negativen Einfluss auf die Standortbedingungen im Sinne einer Abwertung zu unterbinden. Außerdem führt die Ansiedlung solcher Betriebsarten regelmäßig 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.

*„7.5 In den Gewerbegebieten sind Ausnahmen für Vergnügungsstätten unzulässig.“*

Mit dieser Festsetzung wird die Ansiedlung von in den Gewerbegebieten 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 regelmäßig 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 die Änderungsbereiche ausschließlich Einschränkungen in der Art der baulichen Nutzung. Für die Verwirklichung der Planung sind bauliche und bodenordnerische Maßnahmen nicht erforderlich.



## **7 Fortgeltung bestehender Pläne**

Für den Geltungsbereich der Änderung bleiben im Übrigen die bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Fuhlsbüttel 2 vom 31. März 1969 (HmbGVBl. S. 39, 40) 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. 0,4 ha. Es resultieren aus der Planänderung keine Veränderungen der Flächengrößen der Gewerbegebiete oder der angrenzenden Verkehrsflächen. Der Freien und Hansestadt Hamburg entstehen durch die Realisierung der Planung keine Kosten.