

FREIE UND HANSESTADT HAMBURG

Begründung

zur

Änderung des Bebauungsplans

Groß Borstel 5

1	Anlass und Ziel der Planung	2
2	Grundlage und Verfahrensablauf	2
3	Planerische Rahmenbedingungen	3
3.1	Rechtlich beachtliche Tatbestände	3
3.1.1	Flächennutzungsplan.....	3
3.1.2	Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutz	3
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	7
6	Maßnahmen zur Verwirklichung/Bodenordnung.....	8
7	Fortgelten bestehender Pläne	8
8	Flächen- und Kostenangaben	8

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 im Gebiet der Änderung des Bebauungsplans Groß Borstel 5 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 6/14 vom 22. August 2014 (Amtl. Anz. S. 1565) 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.1779), stattgefunden.

Eine Planzeichnung erübrigt sich, da ausschließlich textliche Regelungen getroffen werden, deren Bezug zur Gebietsabgrenzung aus der Anlage zur Zweiten Verordnung über die Änderung des Gesetzes über den Bebauungsplan Groß Borstel 5 hervorgeht.

Der Regelungsinhalt im Rahmen des Bebauungsplanänderungsverfahrens wird bewusst auf die Regelung von Einzelhandel beschränkt, um eine Konzentration auf den dringenden Schutz des Gewerbegebietes 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 Gewerbliche Baufläche 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 den westlichen Teil des Änderungsbereiches als Milieu Gewerbe / Industrie und Hafen und den östlichen Teil als Milieu Gartenbezogenes Wohnen und Grünqualität sichern, parkartig dar.

Das Arten- und Biotopschutzprogramm als Teil des Landschaftsprogramms stellt für den westlichen Teil des Änderungsbereiches den Biotopentwicklungsraum Industrie-, Gewerbe- und Hafentflächen (14a) und für den östlichen Teil den Biotopentwicklungsraum Offene Wohnbebauung mit artenreichen Biotopelementen, wie Hecken, Knicks, Tümpel, Ruderalflächen, Gehölzbeständen, Bäumen und Wiesen, bei hohem Anteil an Grünflächen (11a) mit parkartigen Strukturen 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 Groß Borstel 5 vom 10. November 1969 (HmbGVBl. S. 213), zuletzt geändert am 04. November 1997 (HmbGVBl. S. 494, 495).

Der Bebauungsplan setzt im Geltungsbereich dieser Verordnung ein Gewerbegebiet mit einer GRZ von 0,6 und einer GFZ von 1,6 fest. Es sind höchstens drei Geschosse zulässig. Die Bauweise ist als offen festgesetzt.

3.2.2 Altlastenverdächtige Flächen

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

Altlast 6442-005/01, Haldenstieg

Flurstück 1472 (Haldenstieg 23), Flurstück 1469 (In der Masch 8), Flurstück 1473 (In der Masch 7), Flurstück 1483 (In der Masch 5) und Flurstück 1484 tlw. (In der Masch 4)

Hierbei handelt es sich um eine Geländeaufhöhung die zwischen 1940 und 1968 mit Bauschutt und Hausmüll aufgefüllt wurde. Sie ragt am westlichen Rand des Plangebietes ca. 20 m in das Plangebiet hinein.

Es besteht ein Hinweis, dass die Auffüllungen in diesem Bereich um ca. 1970 entfernt wurden. Die jetzigen Geländehöhen sind im Verhältnis zu dem westlich angrenzenden Hauptteil der Deponie um ca. 2,0 m niedriger, was den Hinweis stützt. Ob die Auffüllungen in diesem Gebiet restlos entfernt wurden ist nicht bekannt. Bei Bauvorhaben in diesem Bereich sind aus diesem Grund Mehrkosten für die Bodenentsorgung nicht auszuschließen. Zuwanderungen von Deponiegasen aus dem angrenzenden Hauptteil der Deponie in das Plangebiet sind nicht wahrscheinlich, da die Auffüllungen auf den ursprünglichen Böden abgelagert wurden.

Ehemalige Altlastverdachtsfläche 64442-110/00, In der Masch

Auf dieser Fläche bestand der Verdacht auf Bodenverunreinigung durch den Betrieb einer Tankstelle. Der Verdacht ist zurückgenommen. Es liegen keine Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast vor.

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.

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 6, 20249 Hamburg, Tel.: 42804-6353 Fax 427904 830, 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 4. April 2016 (BGBl. I S. 569, 584) - 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

Im Entwicklungskonzept Groß Borstel ist der Geltungsbereich dargestellt als Fläche für Gewerbe- und Wohnnutzungen.

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 Groß Borstel 5 liegt im Bezirk Hamburg-Nord, Stadtteil Groß Borstel (Ortsteilnummer 406). Der Geltungsbereich wird begrenzt durch den Haldenstieg, die Borsteler Chaussee, den Warnckesweg, die Stavenhagenstraße, den Niendorfer Weg, sowie durch die Tarpenbek.

Das Gebiet der Änderung umfasst das Gewerbegebiet nördlich der Papenreye. Es umfasst die Flurstücke 1472, 1469, 1488, 932, 40, 41, 819, 820, 2238, 1484, 1483 und 1473 der Gemarkung Groß Borstel.

Die Grenzen des Plangebiets und des Geltungsbereichs der Änderung des Bebauungsplans sind der Anlage zur Zweiten Verordnung über die Änderung des Gesetzes über den Bebauungsplan Groß Borstel 5 zu entnehmen.

3.4.2 Gegenwärtige Nutzung

Das Gebiet der Änderung war zum Zeitpunkt der Kartierung im März 2010 vollständig bebaut. Büro- und Gewerbebauten aus den 1950er Jahren sowie neuere größere gewerblich genutzte Hallen prägen das Nutzungsgefüge. An den Straßen Borsteler Chaussee und In der Marsch sind außerdem Wohnnutzungen vorhanden. Als Einzelhandelsnutzungen besteht ein Getränkelieferservice (Flurstück 40, Papenreye 65).

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 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

„7.1 Im Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe mit Ausnahme von Betrieben des Versandhandels unzulässig.“

Die Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen im Gewerbegebiet stellt mit Blick auf die Zielstellung der Arbeitsstättensicherung eine Fehlentwicklung dar. 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 eingestreute Einzelhandelsbetrieb (Getränkeliieferservice auf Flurstück 40 der Gemarkung Groß Borstel, Papenreye 65) 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 dieses 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.

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.

„7.2 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 von 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.

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 Groß Borstel 5 vom 10. November 1969 (HmbGVBl. 213), zuletzt geändert am 11. Oktober 1988 (HmbGVBl. S. 201), bestehen.

Für das Gebiet der Änderung erfolgt eine Umstellung auf die Baunutzungsverordnung 1990.

8 Flächen- und Kostenangaben

Das Gebiet der Planänderung umfasst eine Größe von ca. 3,3 ha. Es resultieren aus der Planänderung keine Veränderungen der Flächengrößen des Gewerbegebiets oder der angrenzenden Verkehrsflächen.

Der Freien und Hansestadt Hamburg entstehen durch die Realisierung der Planung keine Kosten.