

Begründung
zur Änderung des Bebauungsplans
Hausbruch 19 / Heimfeld 26

INHALTSVERZEICHNIS

1. Grundlagen und Verfahrensablauf	1
2. Anlass der Planung	1
3. Planerische Rahmenbedingungen	2
3.1. Rechtlich beachtliche Tatbestände	2
3.1.1. Flächennutzungsplan.....	2
3.1.2. Landschaftsprogramm	2
3.2. Andere rechtlich beachtliche Tatbestände	2
3.2.1. Bestehende Bebauungspläne.....	2
3.2.2. Wasserschutzgebiet	3
3.2.3. Altlastenhinweiskataster	3
3.2.4. Kampfmittelverdacht	4
3.2.5. Baumschutz	4
3.2.6. Gesetzlich geschützte Biotop.....	5
3.2.7. Störfallbetriebe.....	5
3.3. Andere planerisch beachtliche Tatbestände	5
3.3.1. Fachtechnische Untersuchungen und Gutachten.....	5
3.4. Angaben zur Lage und zum Bestand	5
4. Umweltprüfung	6
5. Planinhalt und Abwägung der Bebauungsplanänderung	6
5.1. Gewerbegebiet	6
5.2. Verkehrsflächen / Erschließung	9
5.3. Kampfmittelverdachtsflächen	9
5.4. Wasserschutzgebiet	9
5.5. Schmutz- und Regenwasserableitung	9
5.6. Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege.....	9
6. Maßnahmen zur Verwirklichung	10
7. Aufhebung / Änderung bestehender Pläne	10
8. Flächen- und Kostenangaben	10
8.1. Flächenangaben.....	10
8.2. Kostenangaben	10
ANLAGE	11

1. Grundlagen und Verfahrensablauf

Grundlage der Bebauungsplanänderung ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2415), zuletzt geändert am 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

Der Bebauungsplan wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB geändert, da durch die vorgesehenen Änderungen die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Eine Umweltprüfung ist somit entbehrlich.

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss H 2/09 (Amtl. Anz. 83, S. 1972) vom 16.10.2009 eingeleitet. Der Aufstellungsbeschluss wurde mit Beschluss vom 05.12.2011 (Amtl. Anz. 99, S. 2753 u. 2754) angepasst. Die Öffentlichkeitsbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung und die öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen 27.08.10 und 20.12.11 (Amtl. Anz. 67, S. 1428; Amtl. Anz. 100, S. 2788) stattgefunden.

2. Anlass der Planung

Gewerbe- und Industriegebiete in Hamburg sind einer hohen Dynamik unterworfen. Gleichzeitig resultieren aus Anpassungsprozessen im Einzelhandel weiterhin wachsende Flächenansprüche. Aufgrund veränderter Standortkriterien gewinnen insbesondere nicht zentrenintegrierte, verkehrsorientierte Lagen wie an der Bundesstraße 73 an Bedeutung für den Einzelhandel.

Bevorzugt in Gebieten mit älterem Planrecht ist infolgedessen zunehmend ein Verdrängungsprozess von gewerblicher Nutzung durch große Einzelhandelsnutzungen festzustellen. Die Freiheitsgrade älteren Baurechts lassen dieses zu.

Eine hieraus resultierende Einzelhandelsentwicklung an nicht integrierten Standorten läuft dem Bemühen um die Funktionsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche vielfach zuwider.

Gleichzeitig sollen die in den betreffenden Gewerbegebieten vorhandenen gewerblichen Nutzungen an ihren angestammten Standorten geschützt werden. Darüber hinaus sollen die zur Verfügung stehenden Bauflächen überwiegend städtebaulich erwünschten gewerblichen Nutzungen des produzierenden und sonstigen gemäß § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO 1990) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466, 479), zulässigen Gewerbes vorgehalten werden. Hiermit wird auch dem bezirklichen Ziel nach Sicherung der Nahversorgung der Bevölkerung mit den täglichen Bedarf in den bezirklichen Zentren Rechnung getragen. Einzelhandel mit flächenbeanspruchenden Artikeln soll weiterhin in den Gewerbegebieten zulässig bleiben, da dieser in den Zentren häufig durch seine großräumige Raumbeanspruchung nicht untergebracht werden kann.

Um den genannten Fehlentwicklungen entgegenzuwirken, wird der Bebauungsplan Hausbruch 19 / Heimfeld 26 bezüglich der im Gewerbegebiet zulässigen Nutzung geändert.

3. Planerische Rahmenbedingungen

3.1. Rechtlich beachtliche Tatbestände

3.1.1. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg in der Fassung der Neubekanntmachung vom 22. Oktober 1997 (HmbGVBl. S. 485) stellt für das Planänderungsgebiet gewerbliche Bauflächen dar.

Es ist keine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich.

3.1.2. Landschaftsprogramm

Das Landschaftsprogramm Hamburg für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 (HambGVBl. S. 363) stellt für das Planänderungsgebiet das Milieu „Gewerbe / Industrie und Hafen“ dar. Als milieuübergreifende Funktionen sind zudem eine entlang der Bundesstraße 73 verlaufende Landschaftsachse und für das gesamte Plangebiet „Entwicklungsbereich Naturhaushalt“ ausgewiesen.

In der Karte Arten- und Biotopschutz als Bestandteil des Landschaftsprogramms wird der Biotopentwicklungsraum „Industrie-, Gewerbe- und Hafenflächen (14a)“ dargestellt.

Für das Plangebiet sind keine Änderungen der Darstellungen im Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutz erforderlich.

3.2. Andere rechtlich beachtliche Tatbestände

3.2.1. Bestehende Bebauungspläne

Für das Plangebiet gilt der Bebauungsplan Hausbruch 19 / Heimfeld 26 vom 10. Juli 1972 (HmbGVBl. S. 132).

Der Bebauungsplan weist überwiegend Gewerbegebiet mit maximal zwei Vollgeschossen und einer Grundflächenzahl von 0,8 und einer Geschossflächenzahl von 1,2 aus.

Die Baugrenzen sind großflächig als ein zusammenhängendes Baufeld im Gewerbegebiet festgesetzt.

Die ausgewiesenen Straßenverkehrsflächen regeln den Anschluss der Grundstücke. Darüber hinaus werden nachrichtlich oberirdische Bahnanlagen sowie vorgesehene Bahnflächen und Flächen für die Oberflächenentwässerung gekennzeichnet.

Des Weiteren besteht ein Anpflanzgebot direkt nördlich angrenzend an die Stader bzw. Buxtehuder Straße (B 73), welches sich etwa über eine Länge von Dreiviertel der gesamten ost-westlichen Ausdehnung des Geltungsbereiches erstreckt.

3.2.2. Wasserschutzgebiet

Das Planänderungsgebiet liegt fast vollständig in der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes Süderelbmarsch / Harburger Berge, das am 01.04.1994 vom Senat in Kraft gesetzt wurde.

3.2.3. Altlastenhinweiskataster

Der Großteil des Plangebiets wurde Anfang der 1970er Jahre für eine gewerbliche Nutzung vorbereitet. Zuvor hat eine landwirtschaftliche Nutzung stattgefunden. Im Rahmen der Grundstückserschließung erfolgten teilweise Auffüllungen, wahrscheinlich mit Sanden. Für das gesamte Plangebiet sind sowohl nutzungsbedingte als auch auffüllungsbedingte Bodenverunreinigungen nicht auszuschließen.

Im Altlasthinweiskataster sind innerhalb des Plangebietes eine altlastverdächtige Fläche, ein Grundwasserschaden sowie sechs sonstige Flächen eingetragen, welche im Folgenden beschrieben werden.

Flächen mit Kennzeichnung

Im Bebauungsplan werden nach §9 Absatz 5 Nummer 3 des Baugesetzbuches die Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gekennzeichnet (siehe Anlage). Dabei handelt es sich um folgendes Grundstück:

Cuxhavener Straße 42 (Flurstück 3982)

Das Grundstück wird seit 1954 von einer Feinteilebaufirma genutzt und wird im Kataster als altlastverdächtige Fläche 6026-119/00 geführt.

Aus den Jahren 1998 bzw. 2000 liegen Phase-I- bzw. Phase-II-Untersuchungen vor, denen zu folgen sich auf dem Gelände bis in eine Tiefe von 1,7 m u. GOK anthropogene Auffüllungen befinden. Untersuchungen von Boden- sowie Bodenluftuntersuchungen ergaben Bodenbelastungen durch Schwermetalle (Blei, Cadmium, Kupfer und Zink) sowie leicht erhöhte BTEX- und LCKW-Gehalte in der Bodenluft. Es konnten keine Überschreitungen der Prüfwerte der BBodSchV (Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung) für Industrie- und Gewerbeflächen oder für Wohngebiete festgestellt werden; eine Gefährdung über den Pfad Boden-Mensch liegt daher nicht vor. Aufgrund der vorliegenden Schadstoffbelastungen besteht allerdings Handlungsbedarf bei Nutzungsänderungen und baulichen Änderungen und es ist mit Entsorgungsmehrkosten bei Bodenaushub zu rechnen. Die festgestellte Bodenluftbelastungen sowie der wahrscheinliche Einsatz von Lösemitteln begründen seitens des Gutachters weiteren Handlungsbedarf (Grundwassermessstellen sowie weitere Bodenluftuntersuchungen).

Flächen ohne Kennzeichnung

Försterkamp 3 (Flurstück 3036)

Das Grundstück wurde gewerblich ab 1977 zur Innen- und Außenreinigung von Tankwagen genutzt. Boden- und Grundwasseruntersuchungen in den Jahren 1997 und 1999 ergaben Kontamination des Bodens durch Mineralölkohlenwasserstoffe und Belastung des Grundwassers durch LCKW. Es erfolgte im Bereich einer Eigen-

verbrauchtankstelle eine Bodensanierung sowie die Sanierung des Abwassersystems und eine Eingrenzung der Grundwasserkontamination. Nachmessungen im Grundwasserabstrom belegen eine erfolgreiche Sanierung; derzeit befindet sich der Grundwasserschaden noch in der Überwachung. Das Grundstück wird als Fläche 6026-115/00 und als Grundwasserschaden 6026-G003 im Kataster geführt. Aufgrund der Grundstücksnutzung und den festgestellten Schadstoffbelastungen besteht grundsätzlich bei Eingriffen in den Boden abfallrechtlicher Handlungsbedarf und es ist mit Entsorgungsmehrkosten zu rechnen.

Försterkamp 5 (Flurstück 2902)

Für das Grundstück liegt aus dem Jahr 1998 eine Phase-I-Untersuchung vor, der zufolge die Fläche von einer Fabrikation von Milchfutter sowie zur Lagerung genutzt wurde. Aufgrund der Nutzungsgeschichte ist eine Verunreinigung des Bodens nicht auszuschließen, jedoch auf zwei kleinere Bereiche (unterirdischer Heizöltank sowie Trafostandort) begrenzt. Bei der Bodenbewegung im Rahmen von Erdbaumaßnahmen ist aus abfallrechtlicher Sicht ein Untersuchungsbedarf des Bodenaushubs gegeben. Das Grundstück wird als erledigte Fläche 6026-123/00 im Kataster geführt.

Försterkamp 11 (Flurstück 6560)

Das Grundstück wurde von einem Bauunternehmen genutzt und wird aufgrund fehlender altlastrelevanter Hinweise als erledigte Fläche 6026-109/00 im Kataster geführt.

Cuxhavener Straße 32 (Flurstück 2570)

Für das Grundstück liegen aus dem Jahr 2000 eine Phase-I- und eine Phase-II-Untersuchung vor. Demzufolge wurde das Grundstück von einer Tauwerksfabrik genutzt. Bodenuntersuchungen ergaben keine Belastungen mit Schadstoffen. Bei Wasseruntersuchungen wurden nur geringe Belastungen ohne weiteren Handlungsbedarf festgestellt. Das Grundstück wird als erledigte Fläche 6026-134/00 im Kataster geführt.

Cuxhavener Straße 36 (Flurstück 3981)

Aus dem Jahr 1998 liegt für die Fläche eine Phase-I-Untersuchung vor, der zufolge verschiedene Betriebe ansässig waren (Folienschneidebetrieb, pharmazeutischer Großhandel, medizinische Feinwerktechnik, Lagerung von Plastikwaren, ärztliches Labor). Es liegen keine Hinweise auf eine Gefährdung des Bodens oder des Grundwassers vor. Das Grundstück wird als erledigte Fläche 6026-125/00 im Kataster geführt.

3.2.4. Kampfmittelverdacht

Im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung kann das Vorhandensein von Bombenblindgängern nicht ausgeschlossen werden (siehe Ziffer 5.3).

3.2.5. Baumschutz

Für den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung gilt die Baumschutzverordnung vom 17. September 1948 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 791-i), zuletzt geändert am 11. Mai 2010 (HmbGVBl. S. 350, 359, 369), i.V.m. den Bestimmungen nach § 39 Absatz 5 Satz 2. des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 6. Februar 2012 (BGBl. I S. 148, 181).

3.2.6. Gesetzlich geschützte Biotope

Im Plangebiet befinden sich keine gesetzlich geschützten Biotope.

3.2.7. Störfallbetriebe

Nördlich des Plangebiets befinden sich Betriebsbereiche im Sinne von § 3 Absatz 5a des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) in der Fassung vom 26. September 2002 (BGBl. I S. 3831), zuletzt geändert am 8. November 2011 (BGBl. I S. 2179, 2198), mit Grundpflichten nach der Störfallverordnung (12. BImSchV) in der Fassung vom 8. Juni 2005 (BGBl. I S. 1599), zuletzt geändert am 26. November 2010 (BGBl. I S. 1643,1691). Bei Planungen sind deshalb die aus § 50 Satz 1 BImSchG resultierenden Anforderungen zu berücksichtigen, demzufolge die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so anzuordnen sind, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 5 der Richtlinie 96/82/EG des Rates vom 9. Dezember 1996 in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf sonstige schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden.

3.3. Andere planerisch beachtliche Tatbestände

3.3.1. Fachtechnische Untersuchungen und Gutachten

Bei der Erstellung der Bebauungsplanänderung wurde die bis Januar 2010 erfolgte Fortschreibung des Nahversorgungskonzepts "Perspektiven der Nahversorgung in den Stadtteilen Neugraben-Fischbek und Hausbruch des Bezirks Harburg" herangezogen.

3.4. Angaben zur Lage und zum Bestand

Bis 2009 wurde das Grundstück Försterkamp 1 als Bürostandort und durch eine Firma genutzt, die Eisenwaren an überwiegend gewerbliche Kunden verkaufte. Die Firma hat im Oktober 2009 an einem benachbarten Standort (Cuxhavener Straße 22 / Försterkamp 13) ihren Betrieb neu eröffnet und den alten Standort aufgegeben. Das Betriebsgebäude Försterkamp 1 ist ein ein- bis zweigeschossiges Gebäude mit angeschlossenem Parkplatz und rückwärtiger separater Anlieferungszone. Die jeweiligen Zufahrten gehen vom Försterkamp ab.

Zu den anderen im Geltungsbereich befindlichen gewerblichen Nutzungen gehören eine Tankwagenwaschanlage, Speditionen, Elbe-Werkstätten, Bürogebäude und Lagerhallen sowie vereinzelt Wohngebäude mit bis zu vier Wohneinheiten. Im gewerblich genutzten Bestand befinden sich meist ein- bis zweigeschossige Gebäude, die teilweise Staffelgeschosse besitzen. Die Bauflächen werden von der Bundesstraße 73 und der Straße Försterkamp erschlossen.

Im Bebauungsplan sind im nördlichen Bereich oberirdische Bahnanlagen nachrichtlich dargestellt. Daran südlich angrenzend ist eine Erweiterung der Bahnanlagen und eine Oberflächenentwässerung vorgesehen und im Bebauungsplan als Gewerbegebiet gekennzeichnet. In der Örtlichkeit besteht auf dieser Fläche ein Gehölzstreifen, der die Eisenbahngleise südlich begleitet.

Zwischen dem niedriger gelegenen Gewerbegebiet und dem Bürgersteig an der Bundesstraße 75 erstreckt sich auf einer Böschungskante ein Gehölzriegel mit großkronigem Baumbestand.

Im Planänderungsgebiet befinden sich im nördlichen Bereich des Flurstücks 2902 (Försterkamp Nr. 5) eine Netzstation mit an der Westgrenze des Grundstücks zu- und abführenden Stromkabeln, eine Kundennetzstation an der Nordgrenze des Flurstücks 3036 (Försterkamp Nr. 3) sowie eine Netzstation in der südwestlichen Ecke des Flurstücks 3981 (Cuxhavener Straße 36) mit von Süden kommenden zu- und abführenden Stromkabeln.

4. Umweltprüfung

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung bzw. eine Umweltprüfung ist nicht erforderlich (siehe Ziffer 1).

5. Planinhalt und Abwägung der Bebauungsplanänderung

5.1. Gewerbegebiet

Das von der Änderung des Bebauungsplans betroffene Gebiet wird weiterhin als Gewerbegebiet festgesetzt, weil es erstens aufgrund seiner Lage zwischen der Bahntrasse im Norden und der Bundesstraße 73 im Süden erheblich durch Verkehrslärm belastet ist und deshalb nur bedingt für Wohnnutzungen geeignet ist, und weil sich das Gebiet zweitens aufgrund der Lagegunst an einer Hauptverkehrsstraße für eine gewerbliche Nutzung nach wie vor anbietet. Die bestehenden gewerblichen Nutzungen sollen geschützt und planungsrechtlich gesichert werden.

Der Erhalt und die Entwicklung von Betrieben mit gewerblicher Nutzung sollen entlang der Cuxhavener bzw. Stader Straße (B 73), außerhalb der Zentren in den Gewerbegebieten gefördert werden. Zentrenrelevante Nutzungen und Einzelhandel für die Nahversorgung sollen hingegen weitgehend in den Gewerbegebieten entlang der B 73 ausgeschlossen werden, um deren Ansiedlungen entsprechend einer verbrauchernahen Versorgung innerhalb des Harburger Zentrums, des Bezirksentlastungszentrums Neugraben sowie der lokalen Zentren wie z.B. Neuwiedenthal zu fördern. Bereits Ende 2001 wurde vom Bezirksamt Harburg ein Gutachten zum Einzelhandel in Auftrag gegeben, da eine größere Anzahl von Einzelhandelsansiedlungen entlang der B 73 entstanden waren. Das Gutachten hatte für die Zukunft die Konzentration von Einzelhandel in den Zentren dringend empfohlen. Aus aktuellem Anlass wurde eine Fortschreibung des Nahversorgungskonzepts für Neugraben-Fischbek und Hausbruch vorgenommen. In der Untersuchung zur Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts wird deutlich, dass „autoorientierte Streulagen“ entlang der Magistrale B 73 insbesondere für Discounter attraktiv sind. Es wird in dem Einzelhandelskonzept empfohlen, eine weitere Ansiedlung von Nahversorgern entlang der B 73 zu vermeiden, weil einerseits die räumliche Nahversorgungsabdeckung nicht verbessert wird und andererseits die bestehenden Standorte in integrierten Lagen dadurch weiter geschwächt werden.

Der geltende Bebauungsplan Hausbruch 19 / Heimfeld 26 beinhaltet ein Gewerbegebiet. Nach der Baunutzungsverordnung von 1968 sind laut § 8 Abs. 2 Nr. 1 in dem Gewerbegebiet Gewerbebetriebe aller Art zulässig. In der Verordnung wurden keinerlei flächenbezogene Einschränkungen vorgenommen. Folglich war bisher in dem Gewerbegebiet auch Einzelhandel zulässig. Aufgrund oben genannter Zielsetzungen wird § 2 der textlichen Festsetzungen wie folgt ergänzt:

Im Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe, soweit sie nicht mit Kraftfahrzeugen, Booten, Möbeln, Teppichen und sonstigen flächenbeanspruchenden Artikeln einschließlich Zubehör oder mit Baustoffen, Werkzeugen, Gartengeräten und sonstigem Bau- und Gartenbedarf handeln, diese Artikel ausstellen oder lagern, unzulässig (vgl. § 1 Nummer 2 Ziffer 2 der Verordnung zur Bebauungsplanänderung).

Mit dem Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben soll sichergestellt werden, dass die zur Verfügung stehenden Gewerbegebietsflächen überwiegend für städtebaulich erwünschte gewerbliche Nutzungen des produzierenden Gewerbes und für sonstige Gewerbebetriebe, die auf Gebiete nach § 8 BauNVO angewiesenen sind, vorgehalten und nicht durch zentrenschädigende Einzelhandelsnutzungen und durch Einzelhandel für die Nahversorgung in Anspruch genommen werden, für die Flächen an anderer zentraler Stelle zur Verfügung stehen. Die Versorgung der Bevölkerung mit Gütern für den täglichen Bedarf ist vornehmlich durch das Bezirkszentrum Harburg, das Bezirksentlastungszentrum Neugraben sowie durch die örtlichen Zentren gewährleistet. Wesentliches Anliegen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist es, die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung, insbesondere der nichtmotorisierten Käuferschichten, mit Gütern des täglichen Bedarfs in den gut durch den ÖPNV erschlossenen Zentren sicherzustellen. Durch die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben auch unterhalb der Größe von großflächigen Einzelhandelsbetrieben in Randlagen und an anderen nichtintegrierten Standorten, insbesondere wenn diese Betriebe massiert auftreten, kann eine Verlagerung der Einkaufsströme und dadurch wiederum eine spürbare Schwächung der Nahversorgung eintreten. Damit einher geht die Gefahr des Attraktivitätsverlustes der Zentren, der mit der Bebauungsplanänderung begegnet werden soll. Diese Überlegungen beruhen auf legitimen städtebaulichen Gründen und werden durch das Nahversorgungskonzept und seiner Fortschreibung bestätigt. Die Stärkung der Zentren durch eine verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung insbesondere auch für nicht mobile Käuferschichten sowie das Entgegenwirken einer Verödung der Zentren sind besondere städtebauliche Gründe im Sinne des § 1 Abs. 9 BauNVO, die die Festsetzung § 1 Nummer 2 Ziffer 2 der Bebauungsplanänderung rechtfertigen.

Einzelhandel ist im Gewerbegebiet nur insoweit zulässig, als mit Artikeln gehandelt wird, die besonders flächenintensiv sind, sich schwierig transportieren lassen und die daher auf verkehrsgünstige Standorte außerhalb gewachsener Ortslagen angewiesen sind. Insbesondere Kfz-Betriebe, die gleichzeitig Gebrauch- oder Neuwagenhandel betreiben, Möbelmärkte, Baustoffgroßhandel, Betriebe die Zäune, Carports oder Gartenbedarf verkaufen, benötigen für die vorgenannten Produkte erhebliche Stellflächen. Diesem Umstand soll durch die Ausnahmeregelung Rechnung getragen werden. Von dem ermöglichten Einzelhandel gehen nicht die in der Begründung zum grundsätzlichen Einzelhandelsausschluss angeführten Gefährdungen für die städtebauliche Entwicklung aus.

Ziel der Gewerbegebietsfestsetzung ist auch die Ansiedlung von Handwerks-, Produktions-, Dienstleistungs- und Großhandelsbetrieben, um das Arbeitsplatzangebot in der Freien und Hansestadt Hamburg zu erhöhen.

§ 2 der textlichen Festsetzungen wird wie folgt ergänzt:

Bordelle und bordellartige Betriebe sowie Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, sind unzulässig (vgl. § 1 Nummer 2 Ziffer 2.1 der Verordnung zur Bebauungsplanänderung).

Ausnahmen für Spielhallen und ähnliche Unternehmen im Sinne von § 33 i der Gewerbeordnung, Wettbüros sowie Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, werden ausgeschlossen (vgl. § 1 Nummer 2 Ziffer 2.2 der Verordnung zur Bebauungsplanänderung).

Eine der Zielsetzungen des Bebauungsplans ist es, Gewerbeflächen für solche Gewerbebetriebe zu sichern, die aufgrund ihres Flächenanspruchs oder ihrer Emissionen auch auf derartige Flächen angewiesen sind. Mit der oben aufgeführten Festsetzung soll einer Zweckentfremdung des Gewerbegebiets durch in der Festsetzung genannten Vergnügungsstätten, Sex-Shops und Bordelle bzw. bordellartige Betriebe vorgebeugt werden. Spielhallen, Wettbüros sowie Vergnügungsstätten und Gewerbebetriebe mit sexuellem Charakter können aufgrund höherer Flächenrendite „klassische“ Gewerbebetriebe verdrängen bzw. ihre Ansiedlung verhindern, zumal in Hamburg aufgrund begrenzter Flächenkapazitäten generell ein Mangel an Gewerbegebietsflächen besteht. Durch den Betrieb der vorgenannten Vergnügungsstätten, Bordelle etc. lassen sich in der Regel ein hoher Flächenumsatz und hohe Gewinnmargen realisieren, so dass im Vergleich zu anderen Gewerbegebietsnutzungen auch höhere Mieten gezahlt werden können.

Über § 1 Nummer 2 Ziffer 2.1 und 2.2 wird eine gewerbegebietstypische Fehlentwicklung, die in der Regel mit solchen Einrichtungen einhergeht, verhindert. Die Gefahr von solchen Fehlentwicklungen ist entlang der B 73 gegeben, weil die Anträge für Spielhallen und Vergnügungsstätten im Bezirk Harburg allgemein zunehmen und weil die verkehrsgünstige Lage die Gewerbegebiete an der B 73 für die genannten Betriebe attraktiv macht.

Der Ausschluss erfolgt auch vor dem Hintergrund, dass Spielhallen und ähnliche Unternehmen im Sinne von § 33 i der Gewerbeordnung, Wettbüros, Bordelle und bordellartige Betriebe sowie Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, nicht auf typische Gewerbegebietsstandorte angewiesen sind, sondern auch in anderen Gebietstypen allgemein oder als Ausnahme zulässig sind.

Über die Festsetzungen § 1 Nummer 2 Ziffer 2.1 und 2.2 der Bebauungsplanänderung werden die gewünschte städtebauliche und arbeitsmarktbezogene Funktion sowie der gewünschte Charakter des Gewerbegebiets gesichert.

Maßgebend ist die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466, 479) (vgl. § 1 Nummer 2 Ziffer 2.3 der Verordnung zur Bebauungsplanänderung).

Diese Festsetzung ist erforderlich, da mit der Bebauungsplanänderung für den Änderungsbereich auch auf die aktuell geltende Baunutzungsverordnung umgestellt werden soll, um zukünftig auf eine bauliche Dichte hinzuwirken, die den heutigen städtebaulichen Maßstäben entspricht und auch den Aussagen des Landschaftsprogramms „Entwicklungsbereich Naturhaushalt“ Rechnung trägt.

5.2. Verkehrsflächen / Erschließung

Das Planänderungsgebiet wird weiterhin über die Bundesstraße 73 und die Straße Försterkamp erschlossen. Änderungen der Straßenverkehrsflächen sind nicht erforderlich.

5.3. Kampfmittelverdachtsflächen

Im Plangebiet können Kampfmittel aus dem II. Weltkrieg nicht ausgeschlossen werden. Vor Baubeginn ist der Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen, um zu prüfen, ob eine Untersuchung der Fläche notwendig ist. Sollte eine Untersuchung erforderlich sein, darf erst nach Abschluss der Untersuchung mit den Erdbauarbeiten begonnen werden.

Nach der Verordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (Kampfmittel-VO) vom 30. Dezember 2005, HmbGVBI Nr. 45, S. 557) ist der Eigentümer verpflichtet, bei Eingriffen in den Baugrund ein geeignetes Unternehmen mit der Sondierung der betroffenen Fläche zu beauftragen (§ 5 Sondierungspflicht). Nach § 12 des Hamburger Gesetzes über das Vermessungswesen wird der Sperrvermerk „Bombenblindgängerverdacht“ in das Hamburger Automatisierte Liegenschaftsbuch (HALB) eingetragen.

5.4. Wasserschutzgebiet

Das Planänderungsgebiet liegt innerhalb der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes Süderelbmarsch / Harburger Berge. Die Verordnung zum Grundwasserschutzgebiet regelt umfangreich die zulässigen Nutzungen im Wasserschutzgebiet. Weiterführende Regelungen sind im Bebauungsplan nicht möglich und auch nicht erforderlich.

5.5. Schmutz- und Regenwasserableitung

Das im Gewerbegebiet anfallende Schmutz- und Regenwasser kann mengenmäßig schadlos und sicher über die vorhandenen Siele abgeführt werden.

Eventuell erforderliche Regenwasserrückhaltekapazitäten auf den Grundstücken, z.B. bei höheren Versiegelungsgraden als bisher, werden im Baugenehmigungsverfahren mit Beteiligung der Hamburger Stadtentwässerung und der Wasserbehörde geregelt. Größe und Lage der Rückhaltebecken sind dann im Rahmen des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens einzelfallbezogen festzulegen. Eine entsprechende Regelung auf Ebene des Bebauungsplans ist nicht erforderlich.

5.6. Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Die Bebauungsplanänderung bereitet keine zusätzlichen Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft vor, da das Planänderungsgebiet bereits als Gewerbegebiet festgesetzt ist und lediglich das zulässige Nutzungsspektrum eingeschränkt wird. Ausgleichsmaßnahmen sind deshalb nicht erforderlich.

6. Maßnahmen zur Verwirklichung

Enteignungen können nach den Vorschriften des Fünften Teils des Ersten Kapitels des BauGB durchgeführt werden, sofern die gesetzlichen Voraussetzungen vorliegen.

7. Aufhebung / Änderung bestehender Pläne

Für das in der „Anlage zur Verordnung zur Änderung des Gesetzes über den Bebauungsplan Hausbruch 19 / Heimfeld 26“ bezeichnete Gebiet wird der Bebauungsplan Hausbruch 19 / Heimfeld 26 geändert. Bestehende Bebauungspläne werden nicht aufgehoben.

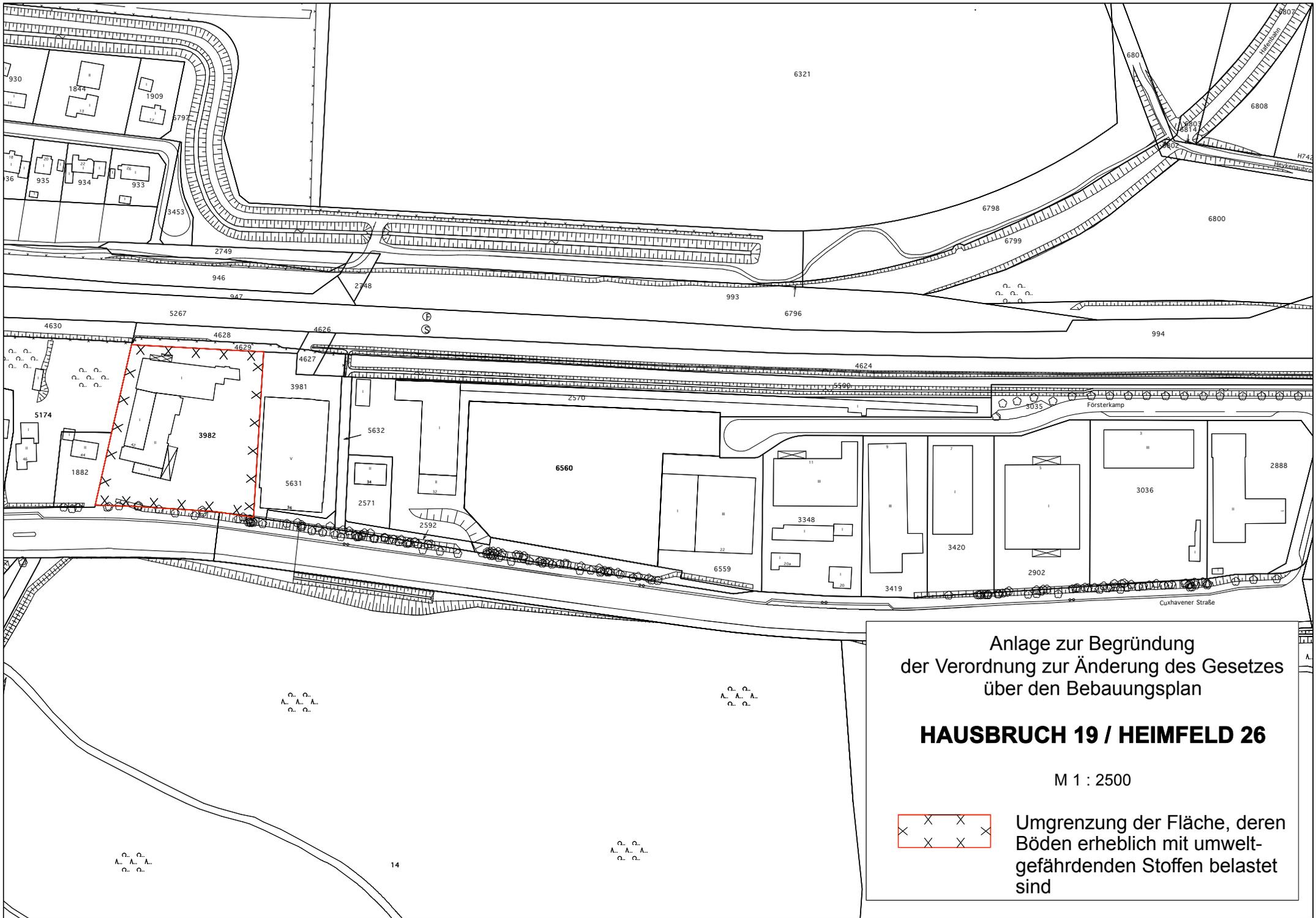
8. Flächen- und Kostenangaben

8.1. Flächenangaben

Das von der Bebauungsplanänderung betroffene Gebiet ist etwa 5,89 ha groß.

8.2. Kostenangaben

Bei der Verwirklichung des Plans entstehen der Freien und Hansestadt Hamburg keine Kosten.



Anlage zur Begründung
 der Verordnung zur Änderung des Gesetzes
 über den Bebauungsplan

HAUSBRUCH 19 / HEIMFELD 26

M 1 : 2500



Umgrenzung der Fläche, deren
 Böden erheblich mit umwelt-
 gefährdenden Stoffen belastet
 sind

o. o.
 A. A. A.
 o. o.

o. o.
 A. A. A.
 o. o.

o. o.
 A. A. A.
 o. o.

o. o.
 A. A. A.
 o. o.