

Begründung
zur
Verordnung zur Änderung des
Gesetzes über den Bebauungsplan
Lokstedt 17

Inhaltsverzeichnis:

1	Anlass der Planung	1
2	Grundlagen und Verfahrensablauf.....	1
3	Planerische Rahmenbedingungen:.....	1
3.1	Raumordnung und Landesplanung	1
3.1.1	Flächennutzungsplan	1
3.1.2	Landschaftsprogramm einschließlich Arten-und Biotopschutz.....	2
3.1.3	Hamburger Leitlinien für den Einzelhandel	2
3.2	Rechtlich beachtliche Rahmenbedingungen.....	2
3.2.1	Bestehendes Planungsrecht.....	2
3.2.2	Bauschutzbereich.....	2
3.2.3	Altlastenverdächtige Flächen	2
3.2.4	Erfordernis einer Umweltverträglichkeitsprüfung	2
3.2.5	Erfordernis einer Umweltprüfung	3
3.2.6	Baumschutz	3
3.2.7	Kampfmittelverdachtsflächen	3
3.3	Planerisch beachtliche Rahmenbedingungen.....	3
3.3.1	Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept für den Bezirk Eimsbüttel	3
3.3.2	Gewerbeflächenentwicklungskonzept für den Bezirk Eimsbüttel	4
3.4	Angaben zum Bestand	4
4	Umweltbericht	4
5	Planinhalt und Abwägung.....	4
5.1	Sicherung von Gewerbeflächen, Ausschluss von Einzelhandel	4
6	Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft	8
7	Maßnahmen zur Verwirklichung	8
8	Flächen - und Kostenangaben.....	8

1 Anlass der Planung

Die Änderung des Bebauungsplans Lokstedt 17 hat die Zielsetzung, die vorhandenen Gewerbeflächen für Handwerksbetriebe und das produzierende Gewerbe zu sichern, um diese vor der Verdrängung durch Einzelhandelsbetriebe und andere Betriebe, die nicht vorwiegend im Gewerbegebiet unterbracht werden sollen, zu schützen. Da sich im Vergleich zu typischen Gewerbenutzungen insbesondere durch Einzelhandelsnutzungen in der Regel höhere Flächenumsätze und Gewinnmargen realisieren lassen, die dazu führen, dass diese Betriebe höhere Mieten bzw. Kaufpreise zahlen können, kann dieses zur Verdrängung der Gewerbenutzungen führen.

Die Änderung des Bebauungsplans umfasst nur einen Teilbereich im südöstlichen Geltungsbe-
reich des Bebauungsplans Lokstedt 17 am westlichen Bötelkamp.

Überdies sollen die Bezirkszentren Osterstraße und Hoheluft entsprechend ihren Funktionen im Hamburger Zentrensystem geschützt werden.

2 Grundlagen und Verfahrensablauf

Grundlage der 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 E1/14 vom 6. Juni 2014 (Amtl. Anz. S.1067 vom 13. Juni 2014) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung in Form einer frühzeitigen öffentlichen Auslegung und die öffentliche Auslegung der Begründung haben nach den Bekanntmachungen vom 13. Juni 2014 (Amtl. Anz. S.1067) und 10. November 2015 (Amtl. Anz. S. 1894) stattgefunden.

Die Textplanänderung wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt, weil die Grundzüge der Planung durch die Änderungen nicht berührt und durch die Planung die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) in der Fassung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 95), zuletzt geändert am 21. Dezember 2015 (BGBl. I S. 2490, 2491), und dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in Hamburg (HmbUVP) vom 10. Dezember 1996 (HmbGVBl. S. 310), zuletzt geändert am 2. Dezember 2013 (HmbGVBl. S. 484), unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird (§ 13 Absatz 1 Nummer 1 BauGB) und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen (§ 13 Absatz 1 Nummer 2 BauGB).

Im Rahmen der textlichen Änderung des Bebauungsplans wurde dem Gesetz die „Anlage zur Verordnung zur Änderung des Gesetzes über den Bebauungsplan Lokstedt 17“ hinzugefügt (vgl. § 1 Nummer 1 der Verordnung). Mit Blick auf den Umstand, dass die ursprüngliche Bebauungsplan ändernden Festsetzungen im Zusammenhang mit der vorgenannten Anlage hinreichend bestimmt durch textliche Darstellung getroffen werden konnten, war die Änderung der Planzeichnung des Bebauungsplans nicht erforderlich.

3 Planerische Rahmenbedingungen:

3.1 Raumordnung und Landesplanung

3.1.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg in der Fassung der Neubekanntmachung vom 22.10.1997 (HmbGVBl. S. 485) stellt für den Bereich der Planänderung gewerbliche Baufläche dar.

Im Beiblatt zum Flächennutzungsplan ist der gesamte Bereich der Planänderung als Bauschutzbereich (Höhen zwischen 56 und 110 Metern) gemäß §§ 12 und 17 des Luftverkehrsgesetzes (LuftVG) dargestellt.

3.1.2 Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutz

Das Landschaftsprogramm für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 14.07.1997 (HmbGVBl. S. 363) stellt für das Plangebiet das Milieu „Gewerbe/Industrie und Hafen“ dar. Der Planbereich liegt innerhalb der Milieuübergreifenden Funktion „Landschaftsachse“ und ist zum Teil mit der Milieuübergreifenden Funktion „Entwicklungsbereich Naturhaushalt“ überlagert.

Die Karte Arten- und Biotopschutz stellt das Plangebiet als „Industrie-, Gewerbe- und Hafengebiet“ (14a) dar.

3.1.3 Hamburger Leitlinien für den Einzelhandel

Gemeinsam mit dem Flächennutzungsplan erfüllen die am 23. Januar 2014 beschlossenen „Hamburger Leitlinien für den Einzelhandel – Ziele und Ansiedlungsgrundsätze“ die Anforderungen an ein „Städtebauliches Entwicklungskonzept“ gemäß § 1 Absatz 6 Nummer 11 BauGB.

Diese Leitlinien beinhalten eine abschließende und verbindliche Konzeption, in der die Kriterien für eine verträgliche Ansiedlung von Einzelhandel eindeutig benannt werden. Als Grundlage für die Entwicklung und Steuerung des Einzelhandels in Hamburg formulieren die Leitlinien verschiedene zentrale Zielsetzungen, u.a. sind dieses folgende:

- Das polyzentrische, hierarchische Zentrensystem erhalten und entwickeln,
- Einzelhandelsangebot und Nutzungsmischung der Zentren stärken,
- Die wohnortnahe Grundversorgung der Bevölkerung sichern,
- Gewerbegebiete für gewerbliche Nutzungen und Handwerk sichern.

3.2 Rechtlich beachtliche Rahmenbedingungen

3.2.1 Bestehendes Planungsrecht

Für den Planänderungsbereich wird durch den Bebauungsplan Lokstedt 17 vom 25. Juni 1973 (HmbGVBl. S. 226), zuletzt geändert am 4. November 1997 (HmbGVBl. S. 494,495, 503), ein Gewerbegebiet mit einer GFZ von 0,8 und einer GRZ von 2,0 festgesetzt. Es sind hier maximal 3 Vollgeschosse zulässig. Die Überbaubarkeit des Grundstücks wird durch Baugrenzen festgesetzt. Es gilt die Baunutzungsverordnung 1968 vom 1. Januar 1969 (BGBl. 1968 I S. 1237, ber. BGBl. 1969 I S. 11).

3.2.2 Bauschutzbereich

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Flughafens Hamburg-Fuhlsbüttel. Für alle baulichen Vorhaben gelten die einschränkenden Vorschriften des Luftverkehrsgesetzes in der Fassung vom 10. Mai 2007 (BGBl. I S. 698), zuletzt geändert am 28. Juni 2016 (BGBl. I S. 1548).

Für den Planänderungsbereich bedeutet das, dass jedes Bauvorhaben, welches die Höhen von 56 Metern über NHN überschreiten sollte, der Luftfahrtbehörde zur gutachterlichen Stellungnahme vorzulegen ist. Dieses gilt – unabhängig davon, ob die bauliche Anlage selbst die genannte Höhe erreicht – auch für bei der Umsetzung des jeweiligen Bauvorhabens einzusetzendes Baugerät (Mobil- und Baukräne).

3.2.3 Altlastenverdächtige Flächen

Für das Plangebiet ist in dem Fachinformationssystem Bodenschutz/Altlasten der Freien und Hansestadt Hamburg für den Planänderungsbereich kein Eintrag verzeichnet. Nach dem derzeitigen Kenntnisstand ist in Bezug auf potentielle Altlasten oder Bodenverunreinigungen gemäß Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert am 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474, 1491) und/oder Grundwasserschäden keine Verunreinigung bekannt.

3.2.4 Erfordernis einer Umweltverträglichkeitsprüfung

Für die Zulässigkeit von Vorhaben besteht keine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gem. §§ 3b bis 3f des Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) in der Fassung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 95), zuletzt geändert am 21. Dezember 2015 (BGBl. I S. 2490, 2491), und dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in Hamburg

(HmbUVP) vom 10. Dezember 1996 (HmbGVBl. S. 310), zuletzt geändert am 2. Dezember 2013 (HmbGVBl. S. 484).

3.2.5 Erfordernis einer Umweltprüfung

Im vereinfachten Verfahren wird gemäß § 13 Absatz 3 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Absatz 4 BauGB abgesehen; § 4c BauGB wird nicht angewendet.

3.2.6 Baumschutz

Für den Geltungsbereich der Änderung 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).

3.2.7 Kampfmittelverdachtsflächen

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass es im Änderungsbereich Kampfmittel aus dem II. Weltkrieg gibt. Vor Eingriff in den Baugrund und bei Bauvorhaben muss der Grundeigentümer oder eine von ihm bevollmächtigte Person die Kampfmittelfrage klären. Hierzu kann ein Antrag auf Gefahrenerkundung/Luftbilddauswertung bei der GEKV (Gefahrenerkundung Kampfmittelverdacht) gestellt werden.

3.3 Planerisch beachtliche Rahmenbedingungen

3.3.1 Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept für den Bezirk Eimsbüttel

Das Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept Eimsbüttel steht im Einklang zu den Leitlinien Einzelhandel und ergänzt diese. In dem Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept Eimsbüttel findet sich die parzellenscharfe Abgrenzung der bezirklichen Zentren der Leitlinien Einzelhandel.

Der Planänderungsbereich liegt demnach zwischen den beiden Bezirksentlastungszentren (B1-Zentren) Osterstraße (850 m Entfernung) und Hoheluft (1500 m Entfernung).

Das Einzelhandelskonzept bestätigt die beiden B1-Zentren und empfiehlt eine Stärkung des Einzelhandels in quantitativer und qualitativer Hinsicht. Insbesondere für das B1-Zentrum Osterstraße werden folgende Empfehlungen ausgesprochen:

- Sicherung und Weiterentwicklung des qualitativ hochwertigen Einzelhandelsbesatzes, insbesondere in der Hauptlage und den Nebenlagen,
- angemessener quantitativer Ausbau des Einzelhandelsangebots zur Stärkung des B1-Zentrums.

Die Nahversorgung im Stadtteil Lokstedt außerhalb der Zentren schätzt das Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept folgendermaßen ein:

„Im Stadtteil Lokstedt herrscht eine nahezu flächendeckende Versorgung mit Nahrungs- und Genussmitteln vor. Jedoch gibt es für die im Nordwesten des Stadtteils lebende Bevölkerung keine Möglichkeit, sich fußläufig mit Lebensmitteln zu versorgen. (...) Vielmehr sollten Neubau- und Erweiterungsmaßnahmen im Zentrum Siemersplatz/Grelckstraße konzentriert werden.“

Ein zusätzlicher Bedarf an Nahversorgungsstandorten ergibt sich gemäß Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept daher für den Standort an der südlichen Stadtteilgrenze von Lokstedt nicht. Insbesondere auch, wenn die Situation im unmittelbar südlich des Eidelstedter Weg beginnenden Stadtteil Eimsbüttel betrachtet wird:

„Es wird deutlich, dass alle Siedlungsbereiche des Stadtteils Eimsbüttel in 500 m Entfernung (kleine Siedlungsbereiche in 700 m) über mindestens eine Versorgungsmöglichkeit in einem Lebens-

mittelmarkt verfügen. (...). Bis auf einen¹ Lebensmitteldiscounter liegen alle Lebensmittelmärkte in Zentren und wirken daher als bedeutende Frequenzbringer stabilisierend und begünstigend für die unmittelbar benachbarten Einzelhandelsbetriebe wie auch für die sonstigen Zentrenfunktionen. Die sonstigen Lebensmittelmärkte liegen in städtebaulich integrierten Lagen. Somit ist die Nahversorgung im Stadtteil Eimsbüttel vorwiegend auf den Nahbereich orientiert.“

Auch für den Bereich Eimsbüttel besteht damit keine Notwendigkeit für weitere Nahversorgungsmärkte. Ein weiterer Markt außerhalb der Zentren, würde die intakte Nahversorgungsstruktur im Stadtteil Eimsbüttel stören.

3.3.2 Gewerbeflächenentwicklungskonzept für den Bezirk Eimsbüttel

Das Gewerbeflächenentwicklungskonzept für den Bezirk Eimsbüttel ordnet den Planänderungsbereich am Bötelkamp der Gewerbezone Lokstedt / Hoheluft-West zu. Der westliche Rand dieser Zone ist durch kleinteiliges Gewerbe geprägt, wohingegen die Bereiche östlich der Stresemannallee durch großflächige Gewerbeanlagen geprägt werden.

Im Bereich des Änderungsbereiches sind kleinteilig gemischte Strukturen, die dienstleistungs- und handwerksbezogene Gewerbehöfe und eine Mischung aus Wohnen und Arbeiten aufweisen, vorzufinden. Bezogen auf den westlichen Teil des Gewerbegebietes sieht das Gewerbeflächenentwicklungskonzept folgende Ziele und Handlungsschritte vor:

- planungsrechtliche Standortsicherung durch Aktualisierung des Planrechts
- Stärkung und Sicherung der kleinteiligen Gewerbehofstrukturen und der ansässigen Handwerksbetriebe
- Erhalt eines verträglichen Nebeneinanders von Arbeiten und Wohnen.

3.4 Angaben zum Bestand

Der Änderungsbereich am westlichen Bötelkamp stellt innerhalb des Bebauungsplanes Lokstedt 17 den einzigen Teilbereich dar, der als Gewerbegebiet festgesetzt ist. Sachlich-funktional ist das Gewerbegrundstück dem östlich angrenzenden Gewerbegebiet zuzuordnen, das durch den Bebauungsplan Lokstedt 30-Eimsbüttel 33 festgesetzt wird. Das Grundstück im Änderungsbereich wird ausschließlich über die Straße Bötelkamp angebunden.

Auf dem Grundstück befindet sich ein Betrieb für Umwelttechnik und Anlagenbau sowie eine Firma, die Software für industrielle Automatisierungslösungen entwickelt.

Unmittelbar westlich grenzt riegelförmig eine eingeschossige Parkgarage auf dem Flurstück 2187 an. Im Norden liegt eine Sportanlage mit einem Fußballspielfeld an der Julius-Vossler-Straße 195a (Flurstück 3578). Im Osten liegt das Gewerbegebiet an der Stresemannallee (zwischen Eidelstedter Weg und Herlingsburg) mit einer kleinteiligen Bebauung.

Südlich des Planänderungsbereiches ist am Eidelstedter Weg ein Discounter mit Stellplatzanlage gelegen. Südwestlich - ebenfalls am Eidelstedter Weg - ist ein weiterer Discounter angesiedelt.

4 Umweltbericht

Von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB und dem Umweltbericht nach § 2a BauGB wurde gem. § 13 Absatz 3 BauGB abgesehen (siehe Ziffer 3.2.5).

5 Planinhalt und Abwägung

5.1 Sicherung von Gewerbeflächen, Ausschluss von Einzelhandel

Mit der Planänderung soll Planungssicherheit für die langfristige Entwicklung des Gewerbegebietes nördlich des Eidelstedter Weges geschaffen werden und vorhandene gewerbliche Baufläche für Betriebe gesichert werden, die auf eine Ausweisung als Gewerbegebiet angewiesen sind. Die

¹ Anmerkung: Bei Erstellung des Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept 2009 lag lediglich ein Lebensmitteldiscounter außerhalb der Zentren, seit 2014 sind es zwei Lebensmitteldiscounter.

ausgewiesene Gebietskategorie Gewerbegebiet bleibt erhalten. Lediglich die Art der Nutzung wird insoweit geändert, als zum einen eine Umstellung auf die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548, 1551), erfolgt und zum anderen in dem Gewerbegebiet Einzelhandelsnutzungen gezielt ausgeschlossen werden. Diese Änderungen berühren nicht die Grundzüge der Planung, da es bei der ursprünglichen Gebietsausweisung bleibt. Der Gebietscharakter wird erhalten und gestärkt. Das Maß der Nutzung bleibt zudem unverändert. Da keine grundlegenden Änderungen des Bebauungsplans stattfinden, sind auch keine Umweltauswirkungen im Sinne vorgenannter Rechtsvorschriften zu erwarten.

Der Erhalt von für Hamburg und Eimsbüttel wichtigen Gewerbeflächen ist ein wesentliches Ziel der Bezirksentwicklungsplanung. Im Gewerbeflächenentwicklungskonzept wird darauf hingewiesen, dass der Bezirk Eimsbüttel historisch bedingt kein klassischer Industriestandort ist. Der hochverdichtete Bezirk Eimsbüttel hat nur wenige Industrie- und Gewerbegebiete. Durch die Lage und die spezifischen Standortfaktoren haben sich überwiegend gemischte Strukturen entwickelt, die insbesondere in innerstädtischen Lagen das Nebeneinander von Wohnen und Arbeiten begünstigten. Die Gewerbeflächenpolitik im Bezirk Eimsbüttel fokussiert folglich auf der Sicherung und Entwicklung der vorhandenen Gewerbeflächen und der Stärkung der gemischten innerstädtischen Strukturen, um diese städtebauliche Struktur und um im Bezirk Eimsbüttel integrierte Gewerbestandorte und somit auch wohnortnahe Arbeitsplätze zu erhalten. Der Standort am Bötelkamp eignet sich zum Beispiel für Handwerksbetriebe, die in den innerstädtischen Gebieten ihre Kunden auf kurzen Anfahrtswegen erreichen können.

Daher werden Nutzungen eingeschränkt oder ausgeschlossen, die nicht zu den Kernfunktionen eines Gewerbegebietes, hier zu den gewerblichen Betrieben und Anlagen, gehören.

Einzelhandel

Entsprechend der Leitlinien hat die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben grundsätzlich innerhalb der City, den Bezirks-, Bezirksentlastungs-, Stadtteil- und den Nahversorgungszentren des Flächennutzungsplans (A-, B1, B2-, C- und D-Zentren) zu erfolgen. Dadurch sollen insbesondere das polyzentrische, hierarchische Zentrensystem erhalten und entwickelt, das Einzelhandelsangebot und die Nutzungsmischung der Zentren gestärkt und die wohnortnahe Grundversorgung der Bevölkerung gesichert werden.

Des Weiteren sollen insbesondere die Gewerbegebiete für gewerbliche Nutzungen und Handwerk gesichert werden. Aus diesem Grund werden Einzelhandelsbetriebe im Planänderungsbereich ausgeschlossen. Einzelhandelsbetriebe sind nicht auf eine Gewerbeflächenausweisung angewiesen. Durch Einzelhandelsbetriebe lassen sich im Vergleich zu klassischen Gewerbenutzungen aus den Bereichen Produktion, Handwerk und Dienstleistung in der Regel höhere Flächenumsätze und Gewinnmargen realisieren, so dass dann höhere Mieten bzw. Bodenpreise gezahlt werden können. Dies führt zur Verdrängung von den vorgenannten klassischen Gewerbenutzungen. In der Gesamtabwägung wird dem gesamtstädtisch wichtigen Belang der Sicherung von Flächen für Gewerbe an dieser Stelle eine hohe Bedeutung beigemessen, da der Standort bislang rein gewerblich genutzt worden ist. Der private Belang einer maximalen Ausnutzung und Verwertung des Grundstücks wird demgegenüber niedriger bewertet.

Der Einzelhandelsausschluss in der Bebauungsplanänderung Lokstedt 17 folgt auch den Vorgaben der Hamburger Leitlinien für den Einzelhandel. Deren Ziel ist es, das polyzentrische, hierarchische Zentrensystem zu erhalten und zu entwickeln. Dieses soll zu der Sicherung einer ausgewogenen und attraktiven Versorgung der Bevölkerung im ganzen Stadtgebiet beitragen, in dem der Einzelhandel auch weiterhin in zentralen Versorgungsbereichen als Teil eines polyzentrischen, hierarchisch gestuften Systems konzentriert wird. Zum Schutz dieser Zentren, hier die Bezirkszentren „Osterstraße“ und „Hoheluft“, ist eine Einschränkung der Ansiedlung von Einzelhandel außerhalb der Zentren erforderlich.

In diesem Zusammenhang wird durch die Hamburger Leitlinien für den Einzelhandel auch gefordert, Gewerbegebiete für gewerbliche Nutzungen und Handwerk zu sichern. Damit soll dem Trend der Inanspruchnahme wertvoller gewerblicher Flächen durch Einzelhandelsnutzungen entgegen gewirkt werden. Hamburgs Gewerbegebiete dienen in erster Linie der Förderung der gewerblichen Wirtschaft indem sie ein ausreichendes Flächenangebot für Handwerks-, Gewerbe- und Industriebetriebe vorhalten.

Die Ziele der Bebauungsplanänderung Lokstedt 17 orientieren sich damit auch übergreifend an denen des Bebauungsplans Lokstedt 30 – Eimsbüttel 33, der ebenfalls Festsetzungen zum Zentrenschutz trifft. Die zentralen Geschäftszonen der Bezirkszentren an der Osterstraße und der Hoheluftchaussee liegen nur jeweils etwa 1 Kilometer entfernt von den Gewerbeflächen am Eidelstedter Weg und dem Standort Bötelkamp. Durch eine Zulassung von Einzelhandelsbetrieben jeglicher Art, würde die Entwicklung dieser Zentren gestört.

Des Weiteren besteht auch nicht das Erfordernis der Sicherstellung einer Nahversorgung in dem Gebiet. In dem Gebiet befinden sich zwei Einzelhandelsbetriebe der Nahversorgung, die auch planungsrechtlich gesichert sind. Durch diese ist die Nahversorgung ausreichend gewährleistet.

Es wird daher folgende Festsetzung getroffen:

„Im Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe unzulässig.“ (Nr. 4.1 der Verordnung)

Diese Festsetzung ist das zentrale Steuerungsinstrument zur Sicherung der Gewerbeflächen und zum Schutz der umliegenden Versorgungszentren.

Einzelhandelsbetriebe, wie z.B. Kaufhäuser, Warenhäuser, Supermärkte, Verbrauchermärkte und Discountgeschäfte, werden im Plangebiet ausgeschlossen, da diese die benachbarten Zentrenbereiche schwächen könnten. Sie sollen vorrangig in den Kerngebieten der zentralen Versorgungsbereiche angesiedelt werden.

Die städtebauliche Verteilung zentraler Standorte ist ein Grundprinzip ordnungspolitischer Leitlinien, die durch das Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept für den Bezirk Eimsbüttel festgelegt werden. Die Entwicklung und Stabilität zentraler Standorte liegt im Interesse der Stadtentwicklung. Die Errichtung von Einzelhandelsbetrieben im Plangebiet würde die Ausgewogenheit der Angebote der in der Nachbarschaft befindlichen Zentren Osterstraße und Hoheluft stören und deren Stabilität gefährden. Dies würde eine städtebauliche Fehlentwicklung bedeuten, der mit der getroffenen Festsetzung vorgebeugt werden soll.

Um auf die besondere Situation im Plangebiet einzugehen, wird von diesem grundsätzlichen Ausschluss von Einzelhandel für einige Unterarten des Einzelhandels bedingt abgewichen:

„Ausnahmsweise können Einzelhandelsbetriebe zugelassen werden, die in unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit dem jeweiligen Handwerks- oder Gewerbebetrieb stehen und nicht mehr als 10 vom Hundert der mit Betriebsgebäuden überbauten Fläche sowie nicht mehr als 150 m² Verkaufs- und Ausstellungsfläche aufweisen.“ (Nr. 4.1 der Verordnung)

Ein Verkauf von Waren, die in unmittelbarem Betriebszusammenhang stehen, wird in geringem Umfang ermöglicht. Verkaufsflächen, die zu einem Handwerksbetrieb, Großhandelsbetrieb oder produzierendem Betrieb gehören, sollen ausnahmsweise zulässig sein, soweit sie in der Fläche deutlich untergeordnet sind. Der Verkauf ist in diesem Fall ein Nebenprodukt der Hauptnutzung und in dieser genehmigungsfähigen Größenordnung für die umliegenden Stadtteilzentren als unschädlich anzusehen. Er gehört zum Ablauf des Betriebes und stellt einen untergeordneten Bereich dar.

Durch die Zulässigkeit als Ausnahme im Sinne von § 31 Abs. 1 BauGB ist eine besondere Überprüfung des Einzelfalls innerhalb des Genehmigungsverfahrens vorzunehmen. Es wird damit sichergestellt, dass die ausnahmsweise zulassungsfähigen Nutzungen tatsächlich das Plangebiet nur in deutlich untergeordneter Weise prägen.

Es wurde eine Obergrenze von 10% der mit dem Betriebsgebäude überbauten Fläche, bzw. 150 m² als Ladenfläche der Betriebsgebäude festgesetzt. Durch diese Festsetzung soll zum einen ermöglicht werden, dass ein untergeordneter Teil der Betriebe für Verkaufszwecke genutzt werden kann; zum anderen soll durch die Beschränkung durch eine absolute Obergrenze von 150 m² verhindert werden, dass bei größeren Betrieben bedeutend große Verkaufsflächen entstehen können.

Bordelle und bordellartige Nutzungen, Vergnügungsstätten

Die Lage des Plangebiets mit seiner guten Einbindung in den Stadtteil ist ein möglicher Standortfaktor für die Ansiedelung von Bordellen, bordellartigen Betrieben und Vorführ- und Geschäftsräumen, deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, sowie Vergnügungsstätten. Durch ihren Ausschluss soll einer gewerbegebietstypischen

Fehlentwicklung und Verdrängung der im Gewerbegebiet zulässigen Hauptnutzungen vorgebeugt werden. In der Regel können solche Betriebe höhere Mieten zahlen und stellen somit einen Wettbewerb für klassische gewerbliche Nutzungen dar. Die genannten Betriebe nehmen damit gegebenenfalls Flächen in Anspruch, die dann nicht mehr für Gewerbebetriebe zur Verfügung stehen. Daher sollen diese zur Sicherung von Flächen für Gewerbebetriebe- und Anlagen ebenfalls ausgeschlossen werden.

„Im Gewerbegebiet sind Bordelle und bordellartige Nutzungen unzulässig. Ausnahmen für Vergnügungsstätten werden ausgeschlossen.“ (Nr. 4.2 der Verordnung)

Insbesondere von Vergnügungsstätten geht an diesem integrierten Standort ein Störpotential für die Wohnnutzungen im Umfeld des Plangebietes aus. Erfasst werden durch diesen Ausschluss auch Spielhallen, Wettbüros und ähnliche Unternehmen im Sinne von § 1 Absatz 2 des Hamburgischen Spielhallengesetzes. Durch ihren Ausschluss soll ebenfalls einer Fehlentwicklung des Gewerbegebietes und der Verdrängung der im Gewerbegebiet zulässigen Hauptnutzungen vorgebeugt werden. Auch von diesen Nutzungen geht eine Verdrängungswirkung aus, da auch diese Nutzungen in der Regel höhere Mieten zahlen können als der im Gewerbegebiet zulässigen Hauptnutzungen.

Das Gewerbegebiet liegt zudem in einer städtebaulich integrierten Lage und nicht in einer städtischen Randlage. Von den hier ausgeschlossenen Nutzungen können störende Effekte auf die benachbarten Wohnquartiere ausgehen, insbesondere auch da deren Betriebszeiten zu einem weiten Teil in die Nachtstunden fallen würden.

In der Rechtsprechung werden insbesondere die folgenden Einrichtungen den Vergnügungsstätten zugeordnet: Spielhallen, Spielkasinos und Spielbanken, Wettbüros, alle Arten von Diskotheken und Nachtlokalen, wie Varietees, Nacht- und Tanzbars, alle anderen Tanzlokale und -cafés, Strip-tease-Lokale und Sex-Kinos einschließlich der Lokale mit Video-Kabinen.

Das Wohnen störende Betriebe

Das Plangebiet liegt in Nähe zu bestehenden Wohnquartieren westlich der Julius-Vossler-Straße (Lenzsiedlung) und südlich des Eidelstedter Weges. Auf diese Situation muss das Gewerbegebiet am Bötelkamp bereits jetzt grundsätzlich Rücksicht nehmen. Im Bebauungsplan wird daher der folgende Ausschluss aufgenommen:

„Im Gewerbegebiet sind solche Anlagen und Betriebe unzulässig, die hinsichtlich ihrer Luftschadstoff- und Geruchsemissionen das Wohnen in den angrenzenden Gebieten wesentlich stören, wie regelhaft Lackierereien, Tischlereien, Brotfabriken, Fleischzerlegetriebe, Räuchereien, Röstereien, Kunststoff erheizende Betriebe oder in ihrer Wirkung vergleichbare Betriebe.

Ausnahmen können zugelassen werden, wenn im Genehmigungsverfahren eine immissionsschutzrechtliche Verträglichkeit mit der Nachbarschaft nachgewiesen wird.“ (Nr. 4.3 der Verordnung)

Die vorgenannten Betriebe können ggf. im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens nachweisen, dass sie durch technische Einrichtung keine störende Auswirkung auf das Wohnumfeld haben. Im Falle einer nachgewiesenen Atypik ist dann auch eine Genehmigung möglich.

Werbeanlagen

Das Gewerbegebiet liegt in einer städtebaulich integrierten Lage und grenzt mit zwei Seiten an Wohngebiete an. Um ein negatives Erscheinungsbild durch eine große Anzahl und weit zu sehende Werbeanlagen zu verhindern, wird folgende Festsetzung getroffen:

„Im Gewerbegebiet sind Werbeanlagen oberhalb der Dachkante unzulässig. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.“ (Nr. 4.4 der Verordnung)

Das städtebauliche Weichbild soll durch die Höhenbeschränkung der Werbeanlagen gesichert und eine übermäßige Beeinträchtigung der Stadtsilhouette Eimsbüttels durch Werbeanlagen mit erheblicher Fernwirkung verhindert werden. Mit der Festsetzung werden die örtlichen Belange der Baukultur berücksichtigt und es wird sichergestellt, dass das Plangebiet durch städtebaulich wirksame Gebäude und nicht durch Werbeanlagen geprägt wird.

Durch den Ausschluss von Fremdwerbung wird die mögliche Anzahl der Werbeanlagen auf die ansässigen Betriebe eingeschränkt. Damit soll verhindert werden, dass das Gewerbegebiet durch

Werbeanlagen dominiert wird, z.B. indem neben den Werbetafeln von im Plangebiet ansässigen Firmen weitere, gebietsfremde Werbeschilder aufgestellt werden.

Das berechnete Eigeninteresse von im Plangebiet befindlichen Betrieben nach angemessener Werbung wird durch die Festsetzung nicht wesentlich eingeschränkt.

Baunutzungsverordnung

Im Rahmen dieser Planänderung wird die anzuwendende BauNVO auf den Stand der BauNVO 1990 gebracht:

„Maßgebend ist die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548, 1551).“ (Nr. 4.5 der Verordnung)

Die Umstellung von der der BauNVO 1968 auf die BauNVO 1990 ist die zentrale Änderung dieser textlichen Änderung des Bebauungsplans Lokstedt 17, da sich damit eine Möglichkeit zur Feinststeuerung der Nutzungen im Gewerbegebiet ergeben.

Für das Gewerbegebiet ergeben sich durch die Umstellung von der BauNVO 1968 auf die BauNVO 1990 folgende Änderungen:

- Durch den §1 Abs. 5 der BauNVO wird innerhalb der Baugebiete eine Feinststeuerung der Nutzungsarten ermöglicht. Durch diese Feinststeuerungsmöglichkeit kann der Ausschluss von ansonsten allgemein zulässigen Nutzungen in dem Gewerbegebiet festgesetzt werden. Es wird damit auch der Ausschluss des Einzelhandels als ansonsten allgemein zulässige Nutzung in Gewerbegebieten umsetzbar. (siehe auch 5.1 zu Nr. 4.1 der Verordnung, Seite 6).
- Zu den allgemein zulässigen Nutzungen und Anlagen gehören in der BauNVO 1990 jetzt auch Anlagen für sportliche Zwecke, die vorher nur ausnahmsweise zulässig waren. Diese Nutzungsart ist Teil der Verordnung geworden. Die Nähe zu den fußläufig erreichbaren Wohnquartieren im Westen und Süden des Plangebietes macht den Standort grundsätzlich zur Versorgung der Wohnbevölkerung mit Sportmöglichkeiten interessant..
- Gemäß BauNVO sind Vergnügungsstätten im Gewerbegebiet ausnahmsweise zulässig. Diese Nutzungsart wird jedoch ausgeschlossen und nicht in die Verordnung übernommen, da hiervon ein Störpotential für die umliegenden Wohnquartiere ausgeht (siehe auch 5.1 zu Nr. 4.2 der Verordnung, Seite 7).
- Bei der ausnahmsweisen Zulässigkeit von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter ist für Gewerbegebiete hinzugefügt worden, dass diese Wohnungen dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sein müssen. Es handelt sich dabei um eine Klarstellung. Schon nach der BauNVO 1968 waren diese Wohnungen nur ausnahmsweise zulässig und mussten in der Zuordnung und dem Ausmaß untergeordnet sein.

6 Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft

Durch die Planänderung ergeben sich keine Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft.

7 Maßnahmen zur Verwirklichung

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

8 Flächen - und Kostenangaben

Das Gebiet der Änderung ist 4.488 m² groß.

Der Freien und Hansestadt Hamburg entstehen aus der Planänderung keine Kosten.