

Begründung zur Änderung des Bebauungsplans Allermöhe 27

Inhaltsverzeichnis

1. Grundlage und Verfahrensablauf	2
2. Anlass der Planung.....	2
3. Planerische Rahmenbedingungen	3
3.1 Rechtlich beachtliche Tatbestände.....	3
3.1.1 Flächennutzungsplan.....	3
3.1.2 Landschaftsprogramm	3
3.1.3 Andere rechtlich beachtliche Tatbestände	3
3.1.3.1 Bestehende Bebauungspläne.....	3
3.1.3.2 Baumschutz.....	4
3.1.3.3 Erfordernis einer Umweltverträglichkeitsprüfung	4
3.2 Andere planerisch beachtliche Tatbestände.....	4
3.2.1 Altlasten	4
3.2.2 110-KV-Leitung	4
3.2.3 Gewerbeflächenkonzept.....	4
3.2.4 Vergnügungsstättenkonzept.....	5
3.3 Angaben zum Bestand	6
3.3.1 Naturräumliche Gegebenheiten.....	6
3.3.2 Städtebaulicher Bestand.....	6
4 Umweltbericht	6
5. Planinhalt.....	6
5.1 Art der baulichen Nutzung	6
5.2 Auswirkungen auf bestehende Nutzungen / Planungsschäden.....	9
5.3 Berücksichtigung der 110-KV-Leitung	11
6. Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft	11
7. Aufhebung bestehender Pläne/Hinweis auf Fachplanung.....	11
8. Flächen- und Kostenangaben.....	11

1. Grundlage und Verfahrensablauf

Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2415), zuletzt geändert am 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss B 02/11 am 17. Mai 2011 (Amtl. Anz. S. 1272) eingeleitet. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans hat nach der Bekanntmachung vom ... (Amtl. Anz. S. ...) stattgefunden. Den berührten Trägern öffentlicher Belange wurde Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb einer Frist von einem Monat gegeben.

Das Verfahren wird gemäß § 13 BauGB durchgeführt. Auf eine öffentliche Plandiskussion wurde verzichtet.

Eine Planzeichnung ist nicht erforderlich, da ausschließlich textliche Festsetzungen getroffen werden.

2. Anlass der Planung

Das Gewerbegebiet Allermöhe ist seit Anfang der 1980er Jahre entstanden. Es ist eines der größten Gewerbegebiete Hamburgs, zahlreiche international tätige Unternehmen sind dort angesiedelt. Der Schwerpunkt liegt auf Betrieben aus der Logistikbranche, aber auch Entwicklung und Produktion sind deutlich vertreten. Das Gebiet ist unmittelbar an die A 25 angebunden, über die A 25 und über die Amandus-Stubbe-Straße können auf kurzem Wege die Autobahnen Richtung Bremen, Hannover, Berlin, Geesthacht und Lübeck erreicht werden. Hinsichtlich seiner Lage, seiner verkehrlichen Anbindung und seines Flächenzuschnitts, der die Parzellierung großer zusammenhängender Flächen erlaubt, ist das Gebiet für produzierende und logistische Betriebe in besonderer Weise geeignet. Standorte vergleichbarer Qualität sind in Hamburg nur begrenzt vorhanden.

In jüngster Zeit ist eine verstärkte Nachfrage nach Nutzungen festzustellen, die der Nutzungsart Vergnügungsstätten zuzuordnen sind. Ansatzweise sind derartige Nutzungen im Plangebiet bereits vorhanden („Eventhalle“, Spielsalon). Für weitere vergleichbare Neuansiedlungen haben Unternehmen bereits Interesse bekundet, überwiegend für Umnutzungen bereits bestehender Hallen.

Für den Wirtschaftstandort Hamburg ist es von wesentlicher Bedeutung, Flächen mit der in Allermöhe geschaffenen Lagequalität auch zukünftig vornehmlich für produzierende Unternehmen und Unternehmen der Logistikbranche freizuhalten. Folglich sollen Vergnügungsstätten und Bordelle bzw. Nutzungen mit sexuellem Charakter ausgeschlossen werden; diese Nutzungen stehen nicht nur in Konkurrenz zu den gewünschten Nutzungen, sondern können auch die Seriosität des Gewerbegebiets beeinträchtigen und somit zu einem Abwertungsprozess führen. Ausgeschlossen werden sollen zudem Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Betriebswohnungen; abgesehen davon, dass es sich nicht um produzierende Nutzungen handelt, können sie immissionsschutztechnische Beschränkungen für industrielle und gewerbliche Nutzungen zur Folge haben. Eine gesonderte Regelung erfolgt für Kindergärten. Diese sollen im Gewerbegebiet nach Möglichkeit zulässig bleiben, damit weiterhin Kindergärten in der Nähe von Arbeitsstätten errichtet werden können, um Familie und Arbeitsplatz miteinander zu vereinbaren. Letztlich sollen auch Anlagen für sportliche Zwecke ausgeschlossen werden, da auch sie der Zweckbestimmung des Gebiets widersprechen.

Die Änderung bezieht sich allein auf den Ausschluss bestimmter Nutzungen. Alle übrigen Festsetzungen des Bebauungsplans Allermöhe 27 bleiben unverändert.

3. Planerische Rahmenbedingungen

3.1 Rechtlich beachtliche Tatbestände

3.1.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg in der Fassung der Neubeckanntmachung vom 22. Oktober 1997 (HmbGVBl. S. 485) stellt für den Bereich der Bebauungsplanänderung überwiegend gewerbliche Bauflächen dar. Nordöstlich und südwestlich des Rungedamms sind zwei Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Einrichtung für den Post- und Fernmeldedienst“ dargestellt. Als Hauptverkehrsstraße hervorgehoben sind die Hans-Duncker-Straße und der Rungedamm.

3.1.2 Landschaftsprogramm

Das Landschaftsprogramm für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 (HmbGVBl. S. 363) stellt für den Geltungsbereich im Landschaftsprogramm überwiegend das Milieu „Gewerbe/Industrie und Hafen“ dar. Nordöstlich und südwestlich des Rungedamms sind zwei Flächen als Milieu „öffentliche Einrichtung“ dargestellt. Im westlichen Teil und entlang der Südgrenze des Geltungsbereichs ist die milieuübergreifende Funktion „Entwicklungsbereich Naturhaushalt“ dargestellt. Der Hauptentwässerungsgraben Moorfleet, der Moorfleeter Hauptgraben und der Moorfleeter Randgraben sind als Milieu „Gewässerlandschaft“ dargestellt. Entlang der nördlichen Plangebietsgrenze ist als milieuübergreifende Funktion eine „Grüne Wegeverbindung“ dargestellt, „Grüne Wegeverbindungen“ verlaufen zudem entlang des Südlichen Bahngrabens, entlang des Moorfleeter Hauptgrabens bzw. Teilen des Rungedamms und im Zuge der Werner-Witt-Straße. Außerdem ist das Milieu „sonstige Hauptverkehrsstraße“ dargestellt.

Die Karte Arten und Biotopschutz stellt für den Geltungsbereich überwiegend den Biotopentwicklungsraum „Industrie-, Gewerbe- und Hafenflächen“ (14a) dar. Nordöstlich und südwestlich des Rungedamms sind zwei Flächen als Biotopentwicklungsraum „Gemeinbedarfsflächen“ (13b) dargestellt. Für den Hauptentwässerungsgraben Moorfleet, den Moorfleeter Hauptgraben und den Moorfleeter Randgraben ist der Biotopentwicklungsraum „Wettern“ (3d) dargestellt. Außerdem ist der Biotopentwicklungsraum „Hauptverkehrsstraßen“ (14e) dargestellt.

3.1.3 Andere rechtlich beachtliche Tatbestände

3.1.3.1 Bestehende Bebauungspläne

Planungsrechtliche Grundlage des Gewerbegebiets Allermöhe sind die Bebauungspläne Allermöhe 16/ Moorfleet 7/ Billwerder 14 vom 8. August 1978 (HmbGVBl. S. 327) und Billwerder 11/ Allermöhe 11 vom 24. Oktober 1978 (HmbGVBl. S. 381), zuletzt geändert am 4. November 1997 (HmbGVBl. S. 494, 495, 504). Beide Pläne wurden durch den Bebauungsplan Allermöhe 27 vom 21. Februar 2006 (HmbGVBl. S. 93) überplant.

Durch den Bebauungsplan Allermöhe 27 wurden insbesondere Teile des vormaligen GE-Gebiets als GI-Gebiet festgesetzt (§ 2 Nr. 1). Dies betrifft Teilflächen im Nordwesten des Plangebiets, angrenzend an den Schlickhügel Feldhofe. Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche über 100 m² wurden ausgeschlossen (§ 2 Nr. 2). Im Übrigen wurden die Festsetzungen über die Zahl der Vollgeschosse und die GFZ aufgehoben und stattdessen Gebäudehöhen festgesetzt (§ 2 Nr. 6 bis 9). Die zulässigen Gebäudehöhen betragen im Nordwesten des Gewerbegebiets 40 m und im südwestlichen Teil 20 m über der Straßenverkehrsfläche, in einem kleinen Teilbereich ist die Höhe auf 19 m beschränkt. Im Bereich der 110-KV-Freileitung im südlichen Teil des Gebiets (parallel zur Bundesautobahn) ist die Höhe baulicher Anlagen auf 8 m begrenzt. Für alle Baugebiete gilt eine GRZ von 0,8.

Der Bebauungsplan enthält darüber hinaus Festsetzungen zur Begrünung (Fassaden, Stellplätze, Eingrünung der Baugrundstücke) und zu Werbeanlagen (keine Ausrichtung auf die Autobahn A 25). Die Entwässerung des Gewerbegebiets erfolgt über ein Grabensystem.

Die Gräben sind nach Wasserrecht festgestellt und wurden nachrichtlich in die jeweiligen Bebauungspläne übernommen.

Gemäß § 2 Nr. 12 der Verordnung über den Bebauungsplan Allermöhe 27 bleiben die Festsetzungen der Bebauungspläne Allermöhe 16/ Moorfleet 7/ Billwerder 14 und Billwerder 11/ Allermöhe 11 bestehen, soweit sie durch den Bebauungsplan Allermöhe 27 nicht geändert wurden. Das bedeutet für den Teil des Gewerbegebiets, der nicht als GI-Gebiet überplant wurde, dass weiterhin die BauNVO 1977 (Baunutzungsverordnung (BauNVO 1977) in der Fassung vom 15. September 1977 (BGBl. I S. 1764), geändert am 19. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2665) gilt. Vergnügungsstätten sind daher allgemein zulässig. Für das GI-Gebiet gilt hingegen die BauNVO 1990 (Baunutzungsverordnung (BauNVO 1990) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548, 1551).

3.1.3.2 Baumschutz

Für die im Plangebiet vorhandenen Gehölze 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).

3.1.3.3 Erfordernis einer Umweltverträglichkeitsprüfung

Die Änderung des Bebauungsplans Allermöhe 27 erfolgt im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB. Die gesetzlichen Voraussetzungen, insbesondere im Hinblick auf die Regelungen von § 13 Abs. 1 Ziffer 1 und 2 BauGB liegen vor. Eine Umweltprüfung bzw. ein Umweltbericht sind nicht erforderlich.

3.2 Andere planerisch beachtliche Tatbestände

3.2.1 Altlasten

Das Plangebiet wird seit etwa 20 Jahren gewerblich genutzt. Diverse Betriebe haben sich angesiedelt, u.a. mehrere Speditionen. Das Gelände war vorher unbebaut und wurde landwirtschaftlich genutzt (Weideflächen mit Entwässerungsgräben). Für die Gewerbebauten wurde eine Aufhöhung mit Sand vorgenommen. Verunreinigungen sind nicht zu erwarten.

Das Vorhandensein von Bombenblindgängern aus dem II. Weltkrieg kann nicht ausgeschlossen werden. Bauvorhaben sind im Einzelnen beim Kampfmittelräumdienst abzufragen.

3.2.2 110-KV-Leitung

Eine 110-KV-Hochspannungsleitung überspannt den Geltungsbereich von der nordwestlichen bis zur südöstlichen Plangebietsgrenze. Auf dem Flurstück 5425 befindet sich das Umspannwerk Allermöhe. Außerdem befinden sich zahlreiche Netzstationen von Vattenfall im Geltungsbereich.

3.2.3 Gewerbeflächenkonzept

Nach dem Gewerbeflächenkonzept des Bezirks Bergedorf aus dem Jahr 2012 dient das Gewerbegebiet Allermöhe in erster Linie als Standort für großflächiges Gewerbe, am Billwerder Ring auch für Handwerk und andere kleinteilige Gewerbenutzungen. Das Konzept sieht weitere Entwicklungschancen als überregional bedeutendes, modernes Logistikgebiet.

Als Problemlagen und besondere Anforderungen für die Entwicklung des Standorts werden eine anziehende Flächennachfrage durch Freizeit- und soziale Nutzungen genannt, die den Charakter des Gewerbegebiets verändern und langfristig zu einem Verlust von attraktiven Gewerbeflächen führen können.

Im Konzept wird festgestellt, dass das stetige Wachstum von Unternehmenszahl und Beschäftigung im Gewerbegebiet nicht durch die Bereitstellung von Infrastruktur begleitet wurde. Ansässige Unternehmen bemängeln etwa das Fehlen von Kindertagesbetreuungseinrichtungen, Post-, Bankfiliale oder von LKW-Stellplatzflächen.

Als Handlungsschritte werden die Änderung der bestehenden Bebauungspläne vorgeschlagen: Beabsichtigt ist der Ausschluss von Vergnügungsstätten, von Anlagen mit sexuellem Charakter und von Anlagen für sportliche, kirchliche, kulturelle und gesundheitliche Zwecke.

3.2.4 Vergnügungsstättenkonzept

Das Konzept zur städtebaulichen Steuerung von Vergnügungsstätten sowie sexuellen Dienstleistungs- und Einzelhandelsangeboten für den Bezirk Bergedorf (im Folgenden „Vergnügungsstättenkonzept“ genannt) wurde 2013 erarbeitet und beschlossen.

Mit dem Vergnügungsstättenkonzept wurden im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung Leitlinien für die Ansiedlung dieser Nutzungen in Bergedorf erarbeitet. Dieses Konzept ist die Grundlage für eine standortspezifische Steuerung. Als städtebauliches Entwicklungskonzept soll das Vergnügungsstättenkonzept in der Bergedorfer Bauleitplanung berücksichtigt werden.

Im Vergnügungsstättenkonzept wurde ausgehend von einer Bestandsanalyse ein Standortentwicklungskonzept abgeleitet. Es zeigt potentiell geeignete Standorte für Vergnügungsstätten, Bordelle und bordellähnliche Nutzungen bzw. Zielrichtungen für die gebietstypische Zulässigkeit dieser Nutzungen.

Die Standortentwicklung im Hinblick auf Vergnügungsstätten und Sexangebote in Bergedorf soll gemäß Vergnügungsstättenkonzept auf folgenden Leitlinien basieren:

- Sicherung der Funktionsvielfalt,
- Erhalt und Entwicklung von Straßen- und Stadtbild / Gestaltung,
- Gegensteuerung des „Trading-Downs“ (Absenkung des Qualitätsniveaus),
- Standortsicherung sozialer und kultureller Einrichtungen,
- störungsfreies Wohnumfeld mit gesicherter Nahversorgung,
- geordnete Entwicklung von Vergnügungsstätten und sexuellen Dienstleistungs- und Einzelhandelsangeboten und
- Sicherung bedeutsamer Gewerbestandorte.

In dem Konzept werden geeignete Standorte für die unterschiedlichen betrachteten städtebaulichen Nutzungstypen definiert. Das Gewerbe- und Industriegebiet Allermöhe wird im Vergnügungsstättenkonzept – ebenso wie im Gewerbeflächenkonzept – als Gebiet mit gesamtstädtischer Bedeutung klassifiziert. Hierfür werden folgende Entwicklungsziele definiert:

- Die gesamtstädtisch bedeutsamen GE/GI-Gebiete sollen sich zu einer Marke mit internationaler Ausrichtung und Stärke sowie Wiedererkennungswert entwickeln. Diese Charakteristika sollen die gesamtstädtisch bedeutsamen GE/GI ausschließlich prägen. Sonstige, nur lokal ausgerichtete Betriebe und Betriebe, die nicht produktions- oder logistikorientiert sind, würden eine solche Marke verunklaren.
- Das Ansiedlungsziel der überregional bedeutsamen Unternehmen stellt hohe Ansprüche an die Lagequalität und Standortimage und ist demnach nicht mit bordellähnlichen Nutzungen vereinbar.
- Vergnügungsstätten als untergeordnete Nutzungen (gem. aktueller BauNVO ausnahmsweise zulässig) sind künftig stets generell unzulässig
- Außengestaltung von Vergnügungsstätten und bordellähnlichen Nutzungen (Abschottung nach außen oder übersteigerte Außenwerbung) beeinträchtigen die städtebauliche Qualität des GE und mindern die Vermarktungschancen für derzeit noch brach liegende Flächen
- Flächenvorbehalt für überregional bedeutsame Unternehmen (Logistik, Produktion, Industrie)
- Ansiedlung von Bordellen oder Vergnügungsstätten steht den städtebaulichen Entwicklungszielen entgegen

Das Vergnügungsstättenkonzept kommt zu dem Schluss, dass Vergnügungsstätten und Bordelle/bordellähnliche Nutzungen im Gewerbe- und Industriegebiet Allermöhe künftig nicht vorstellbar sind und künftig ausgeschlossen werden sollten.

3.3 Angaben zum Bestand

3.3.1 Naturräumliche Gegebenheiten

Das Plangebiet liegt inmitten der Vier- und Marschlande, einer alten Kulturlandschaft, die durch das ebene Relief, die Sammel- und Beetgräben und die landwirtschaftliche Nutzung mit Grünland und Acker geprägt ist. Großräumlich grenzen an das Plangebiet die Kulturlandschaften Billwerder (im Norden), Tatenberg (im Süden) und Allermöhe (im Osten). Die Höhenentwicklung der schützenswerten Kulturlandschaft wird beispielsweise durch die Kirchspiele in Allermöhe (15 m Höhe über Gelände) und Billwerder geprägt. Der nordwestlich an das Plangebiet angrenzende Schlickhügel hat eine Höhe von etwa 38 m über Normal-Null (NN). Die kubischen Gewerbebauten im Geltungsbereich haben Gebäudehöhen von ebenfalls bis zu ca. 38 m über Gelände und sind auch in der dörflichen Umgebung weithin sichtbar.

Nordöstlich und südöstlich des Plangebiets befinden sich Wald, Bahnanlagen und Kleingartenflächen, unmittelbar südwestlich verläuft die Marschenautobahn A 25.

3.3.2 Städtebaulicher Bestand

Das Gewerbegebiet Allermöhe ist weitgehend bebaut bzw. versiegelt. Der Anteil ungenutzter Grundstücke liegt bei etwa 10%, die sich gleichmäßig über das Gebiet verteilen. Leerstände sind nur vereinzelt zu verzeichnen (zwei Gebäude im November 2011). Im Nordwesten des Plangebiets, der als Industriegebiet festgesetzt ist, haben schwerpunktmäßig Logistikbetriebe mit großvolumigen Hallenbauten ihren Standort. Im Süden des Gebiets ist die Parzellierung kleinteiliger, dort befinden sich Gewerbebetriebe unterschiedlicher Branchen. Im Bereich um den Billwerder Ring (Geltungsbereich Bebauungsplan Billwerder 11/ Allermöhe 11) findet sich kleinteilige Bebauung auf entsprechend kleinen Grundstücken.

Kennzeichnend für das Gebiet sind Logistik- bzw. Speditionsunternehmen sowie Distributionszentren zahlreicher bekannter Firmen. Hinzu kommen Betriebe unterschiedlicher Größe aus diversen Branchen, u.a. Bauunternehmen, Fahrzeugtechnik, Heiz- und Kältetechnik, Schiffeinrichter, Elektrotechnik, Industrielackierung und Karosseriebau.

Im Bereich der Plangebietsgrenzen verlaufen Entwässerungsgräben, zudem wird das Gebiet von dem Moorfleeter Randgraben durchquert.

In Ost-West-Richtung verlaufen zwei Richtfunktrassen für den Telekommunikationsverkehr über den Geltungsbereich.

4 Umweltbericht

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht erforderlich (vgl. Ziffer 3.1.3.3).

5. Planinhalt

5.1 Art der baulichen Nutzung

Die Freie und Hansestadt Hamburg benötigt kurzfristig verfügbare Industrie- und Gewerbeflächen, um auf potenzielle Investoren ggf. schnell reagieren zu können. Das Gewerbegebiet Allermöhe ist eines der größten Gewerbegebiete in Hamburg. Zugleich bietet es ausgezeichnete Standortvoraussetzungen, da es über große zusammenhängende Flächen verfügt, durch die unmittelbare Nähe der A 25 hervorragend erschlossen ist und große Abstände zu emissionsempfindlichen Gebieten aufweist.

Flächen dieser Lagequalität sind in Hamburg nur begrenzt vorhanden und nicht beliebig vermehrbar. Es ist für den Wirtschaftstandort Hamburg von wesentlicher Bedeutung, diese

Flächen auch zukünftig für solche gewerbliche Nutzungen freizuhalten, die auf eine leistungsfähige überörtliche Verkehrsanbindung und große zusammenhängende Flächenzuschnitte in besonderer Weise angewiesen sind. Dies betrifft insbesondere produzierende Unternehmen und Unternehmen der Logistikbranche. Für diese Unternehmen ist es zudem von besonderer Bedeutung, den in Gewerbe- bzw. Industriegebieten grundsätzlich zulässigen Störgrad vollständig in Anspruch nehmen zu können.

Planungsrechtlich sind jedoch verschiedene Nutzungen allgemein oder ausnahmsweise zulässig, die diesem Ziel entgegenstehen. Dies sind Nutzungen, die einen erheblichen Flächenbedarf nach sich ziehen, ohne zum produzierenden Gewerbe oder zur Logistikbranche zu gehören, die städtebauliche Spannungen auslösen oder die durch ihre Schutzbedürftigkeit Beschränkungen für industrielle und gewerbliche Betriebe (Emissionen) zur Folge haben können:

- Vergnügungsstätten (im GE-Gebiet aufgrund der hier geltenden BauNVO 1977 als Gewerbebetriebe allgemein zulässig)
- Bordelle und bordellartige Betriebe (als Gewerbebetriebe im GE-Gebiet allgemein zulässig)
- Anlagen für sportliche Zwecke (im GI-Gebiet und im GE-Gebiet gemäß BauNVO 1977 als Ausnahme zulässig).
- Betriebswohnungen (im GE- und GI-Gebiet ausnahmsweise zulässig)
- Anlagen für kirchliche, soziale (ausgenommen Kindergärten), kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke (im GE- und im GI-Gebiet ausnahmsweise zulässig)

Diese Nutzungen sollen jeweils im gesamten Plangebiet ausgeschlossen werden. Lediglich Kindergärten sollen im Industrie- und Gewerbegebiet weiterhin ausnahmsweise zulässig bleiben. Zwar sind auch Kindergärten schutzbedürftige Nutzungen, allerdings ist es in einem der größten Gewerbegebiete in Hamburg vor dem Hintergrund der anzustrebenden Vereinbarkeit von Familie und Beruf geboten, auch zukünftig Einrichtungen für die Kinderbetreuung in Arbeitsplatznähe zu ermöglichen. Hinsichtlich der Schutzbedürftigkeit ist zudem zu berücksichtigen, dass Kindergärten in aller Regel nur tagsüber genutzt werden, so dass im Unterschied zu Betriebswohnungen ein nächtlicher Immissionsschutz nicht erforderlich ist.

Zu den Nutzungen im Einzelnen:

Vergnügungsstätten und Bordelle

Es ist in jüngster Zeit eine verstärkte Nachfrage nach Nutzungen festzustellen, die der Nutzungsart Vergnügungsstätten zuzuordnen sind. Ansatzweise sind derartige Nutzungen im Plangebiet bereits vorhanden („Eventhalle“, Spielsalon Wilhelm-Ivan-Ring / Hans-Duncker-Straße). Vergleichbare Neuansiedlungen sind angefragt, überwiegend in bereits bestehenden Hallen.

Dieser Entwicklung soll angesichts der Lagequalität des Gebiets und der städtebaulichen Ziele Hamburgs, Flächen für produzierendes Gewerbe und Logistikbetriebe zu sichern, entgegengetreten werden. Vergnügungsstätten können in Gewerbe- und Industriegebieten zu Funktionsverlusten führen, weil diese Nutzungen erfahrungsgemäß hohe Mieten erwirtschaften können, so dass es zu einer Verdrängung produzierender Betriebe kommen kann. Sie sind vielfach bis in die späte Nacht geöffnet und ziehen einen völlig anderen Kundenkreis an, als dies bei Industrie- und Gewerbebetrieben der Fall ist. Dies kann dazu führen, dass die Seriosität des Standorts und damit die Qualität des Gebiets als „Adresse“ beeinträchtigt werden. Das Umfeld der vorhandenen, teilweise arbeitsplatzintensiven gewerblichen und industriellen Betriebe, die teilweise Weltruf genießen und viele nationale und internationale Kontakte pflegen, soll vor Abwertungsprozessen geschützt werden. Es liegt im gesamtstädtischen Interesse, dass das Image des Industrie- und Gewerbegebiets weiterhin seriös und das Plangebiet als Standort für wertschöpfende Arbeitsplätze attraktiv bleibt.

Die Lage des Plangebiets unmittelbar an der Autobahn und fernab von Wohngebieten kann zudem den Wunsch nach Ansiedlung von Bordellen mit sich bringen. Diese Nutzung kann das Gebiet in seiner Lagequalität und wiederum als „Adresse“ für Unternehmen ebenfalls erheblich beeinträchtigen. Daher werden Bordelle und bordellartige Betriebe (z.B. entsprechende Zimmervermietungen) ausgeschlossen. Solche Nutzungen können und sollten an-

dernorts, z.B. im Vergnügungsviertel von St. Pauli oder Gewerbegebiet Havighorster Weg, untergebracht werden.

Die Bebauungsplanänderung ist mit dem Vergnügungsstättenkonzept vereinbar, da in gesamtstädtisch bedeutsamen Gewerbegebieten wie im Bereich dieser Bebauungsplanänderung solche Nutzungen nicht vorgesehen sind. Die bestehenden Nutzungen genießen Bestandsschutz.

Anlagen für sportliche Zwecke

Anlagen für sportliche Zwecke haben vielfach einen erheblichen Flächenbedarf. Dieser steht nicht im Einklang mit der Lagequalität dieser Fläche und widerspricht wiederum dem Ziel, Flächen für produzierendes Gewerbe und Logistikbetriebe zu sichern.

Betriebswohnungen

Es sind insgesamt zehn genehmigte Betriebswohnungen im Plangebiet vorhanden, schwerpunktmäßig im Süden und Südosten des Plangebiets. Dies betrifft folgende Grundstücke (Stand November 2011):

- Hans-Duncker-Straße 5
- Billwerder Ring 6
- Billwerder Ring 8
- Rungedamm 18b
- Rungedamm 31
- Rungedamm 35
- Hermann-Wüsthof-Ring 11
- Werner-Witt-Straße 1
- Wilhelm-Ivan-Ring 15
- Dwengerkamp 4

Die Bewohner von Betriebswohnungen haben gemäß § 1 Abs. 6 BauGB den Anspruch darauf, dass gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet werden. Das führt zu Einschränkungen für die im GE- und insbesondere im GI-Gebiet zulässigen Betriebe. Eine der besonderen Standortqualitäten dieses Gebiets besteht darin, dass keine schutzbedürftigen Nutzungen in der Umgebung vorhanden sind. Dies ist eine in der Großstadt Hamburg seltene Situation. Es gibt in Hamburg zahlreiche Gewerbegebiete, die aufgrund der Nähe von Wohnbebauung immissionsschutztechnisch eingeschränkt werden müssen und daher als Standorte für zahlreiche Betriebe von vornherein ausscheiden.

Es wird nicht verkannt, dass es Gewerbebetriebe gibt, die Bedarf nach Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal haben können, beispielsweise auf Grund von Sicherheitsabwägungen oder zur Sicherstellung von Warenannahmen. Dieser Bedarf kann jedoch in der Regel hinsichtlich der Aufsicht durch mobiles Sicherheitspersonal oder technische Überwachungsanlagen und hinsichtlich Bereitschaft durch entsprechende Dienstpläne organisiert werden. Solche Maßnahmen bzw. Regelungen erscheinen zumutbar. In der Abwägung überwiegt das Interesse, in Anbetracht der in Hamburg generell knappen Flächen die spezifischen Standortqualitäten dieses Gebiets auch zukünftig zu sichern. Daher werden Betriebswohnungen ausgeschlossen. Der Ausschluss dient den Belangen solcher Betriebe, die auf störungsunempfindliche Standorte insbesondere zur Nachtzeit angewiesen sind. Demgegenüber müssen die Belange der Betriebe, die tatsächlich zwingend auf eine Betriebswohnung angewiesen sind, zurücktreten.

Eine Zulassung von Betriebswohnungen auf dem Wege der Befreiung bleibt grundsätzlich möglich. Wenn allerdings die ausgeschlossene Nutzung ohnehin nur ausnahmsweise zulässig wäre, ist die Anwendung von § 31 Abs. 2 BauGB auf besondere Ausnahmesituationen begrenzt (offenbar nicht beabsichtigte Härte, Wohl der Allgemeinheit erfordert die Befreiung).

Die bestehenden bzw. genehmigten Wohnungen genießen Bestandsschutz.

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

Auch diese Anlagen haben aufgrund ihrer Zweckbestimmung einen besonderen Schutzanspruch. Aus den im Zusammenhang mit den Betriebswohnungen angeführten Erwägungen sollen daher auch diese Nutzungen ausgeschlossen werden. Hinzu kommt, dass für diese Anlagen aus dem Gebiet heraus kein Bedarf besteht. Gleichzeitig ist das Gewerbegebiet aufgrund seiner städtebaulichen Struktur für diese Nutzungen wenig geeignet und kann aufgrund seiner wohngebietsfernen Lage auch keine Versorgungsfunktionen für andere Gebiete wahrnehmen.

Eine Ausnahme bilden in diesem Zusammenhang Kindergärten. Für diese Nutzungen ist ein Bedarf aus dem Gebiet heraus denkbar, insbesondere durch Eltern, die auf dem Weg zum Arbeitsplatz ihre Kinder zu einer Betreuungseinrichtung bringen. Vor dem Hintergrund der angestrebten Vereinbarkeit von Familie und Beruf sollen Einrichtungen für die Kinderbetreuung daher weiterhin ausnahmsweise zulässig bleiben.

§ 2 Nr. 3: In den Gewerbegebieten sind Vergnügungsstätten, Bordelle und bordellartige Betriebe unzulässig. Ausnahmen für Wohnungen nach § 8 Abs. 3 Nummer 1 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 15. September 1977 (BGBl. I S. 1764) sowie für Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke werden ausgeschlossen. Einrichtungen für die Kinderbetreuung sind ausnahmsweise zulässig.

§ 2 Nr. 4: In den Industriegebieten werden Wohnungen nach § 9 Abs. 3 Nummer 1 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133) zuletzt geändert am 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548, 1551)) und für Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke ausgeschlossen. Einrichtungen für die Kinderbetreuung sind ausnahmsweise zulässig.

Ein maßgebliches Entscheidungskriterium für die Erteilung der Ausnahme sind die auf den jeweiligen Nachbargrundstücken vorhandenen gewerblichen Nutzungen bezüglich ihrer Lärm- oder Geruchsemissionen oder hinsichtlich ihres Verkehrsaufkommens. Bei der Planung von Kinderbetreuungseinrichtungen sind Möglichkeiten einer Lärm abgewandten Grundrissgestaltung bzw. eine Lärm abgewandte Orientierung der Freiflächen auszuschöpfen. Im Rahmen der Entscheidung über die Erteilung der Ausnahme ist auch die Regelung des § 15 Abs. 1 BauNVO zu berücksichtigen. Danach kann ein Vorhaben im Einzelfall unzulässig sein, wenn es unzumutbaren Belästigungen oder Störungen ausgesetzt wird. Das kann dazu führen, dass Anträge auf die Errichtung von Kitas auf entsprechend stark belasteten Grundstücken im Plangebiet - beispielsweise in der unmittelbaren Nachbarschaft eines großen Speditionsunternehmens - nicht genehmigt werden können.

5.2 Auswirkungen auf bestehende Nutzungen / Planungsschäden

Die getroffenen Festsetzungen haben Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen innerhalb des Plangebiets. Die bestehenden Betriebswohnungen sowie die beiden vorhandenen Vergnügungsstätten haben zukünftig nur noch Bestandsschutz. Die ausgeübten Nutzungen dürfen fortgesetzt werden, auch Modernisierungen sind zulässig, soweit sie für die Fortführung der Nutzung geboten oder erforderlich sind, jedoch keine Erweiterungen. Die Prüfung eines möglichen Planungsschadens nach §§ 39 ff. BauGB ergibt Folgendes:

Gemäß § 42 Abs. 2 Satz 2 BauGB entsteht ein Planungsschaden durch Eingriffe in zulässige, jedoch noch nicht verwirklichte Nutzungen nur dann, wenn die zulässigen Nutzungen innerhalb einer Frist von sieben Jahren ab Zulässigkeit aufgehoben oder geändert werden. Planungsrechtliche Grundlage des Gewerbegebiets Allermöhe sind die Bebauungspläne Allermöhe 16/ Moorfleet 7/ Billwerder 14 vom 8. August 1978 und Billwerder 11/ Allermöhe 11 vom 24. Oktober 1978, zuletzt geändert am 4. November 1997. Zwar wurden beide Pläne durch den Bebauungsplan Allermöhe 27 geändert. Die Änderungen hatten jedoch weder die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten noch von Betriebswohnungen zum Gegenstand, beide Nutzungen sind seit Inkrafttreten der beiden Bebauungspläne, d.h. seit dem Jahr 1978, durchgängig zulässig. Dies ergibt sich nicht zuletzt aus der Festsetzung § 2 Nr. 12 der Verordnung über den Bebauungsplan Allermöhe 27, wonach die bisherigen planungsrechtlichen

Festsetzungen der Bebauungspläne Allermöhe 16/ Moorfleet 7/ Billwerder 14 und Billwerder 11/ Allermöhe 11 (im Übrigen) bestehen bleiben.

Ein etwaiger Planungsschaden kann sich daher allein aus Eingriffen in ausgeübte Nutzungen gemäß § 42 Abs. 3 BauGB ergeben. Er ergibt sich insbesondere dann, wenn die Ausübung der verwirklichten Nutzung oder die sonstige Möglichkeit der wirtschaftlichen Verwertung des Grundstücks, die sich aus der verwirklichten Nutzung ergeben, unmöglich gemacht oder wesentlich erschwert werden.

Vergnügungsstätten

Die im Plangebiet vorhandene Spielhalle befindet sich als untergeordnete Nutzung auf einem Tankstellengrundstück. Die Spielhalle ist vor einiger Zeit erweitert worden. Sie kann im Rahmen des Bestandsschutzes weiter genutzt werden, Erweiterungen oder Neuerrichtungen sind zukünftig nicht mehr möglich. Vor dem Hintergrund der Hauptnutzung Tankstelle, die uneingeschränkt zulässig bleibt, und der erst kürzlich erfolgten Erweiterung ist ein wesentlicher Planungsschaden nicht ersichtlich.

Hinsichtlich der „Eventhalle“ kann sich ein Planungsschaden im Wesentlichen aus einer fehlenden Erweiterungsmöglichkeit und eines unzulässigen Wiederaufbaus (z.B. nach Totalschaden) ergeben. Hinzu kommt, dass diese Halle hinsichtlich ihrer baulichen Anlage nicht ausschließlich als Vergnügungsstätte genutzt werden kann. Beispielsweise können dort auch Versammlungen oder Tagungen stattfinden, etwa im Zusammenhang mit den in den Gewerbe- und Industriegebieten ansässigen Unternehmen. Das Grundstück selbst kann weiterhin auf andere Weise vielfältig gewerblich genutzt werden. Daher ist auch hier ein wesentlicher Planungsschaden nicht ersichtlich.

Betriebswohnungen

Vorauszuschicken ist, dass Betriebswohnungen von vornherein dem Betrieb in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sein müssen. Dies war in der für das GE-Gebiet anzuwendenden BauNVO 1977 zwar nicht ausdrücklich erwähnt, entsprach jedoch auch vor 1990 der Rechtsprechung. Die Ergänzung durch die BauNVO 1990 hat lediglich klarstellenden Charakter.

In Bezug auf Betriebswohnungen ist ein Planungsschaden in zweierlei Hinsicht denkbar:

1. durch die zukünftig fehlende Möglichkeit der Errichtung einer Betriebswohnung kann eine gewerbliche Nutzung nicht fortgeführt werden bzw. wird erheblich erschwert,
2. zukünftig fehlende Erweiterungsmöglichkeiten und unzulässige Wiederaufbaumaßnahmen.

Zu 1.: Es sind im Gebiet keine ausgeübten Nutzungen bekannt oder erkennbar, die ohne die potentielle Möglichkeit zur Errichtung von Betriebswohnungen nicht fortgeführt werden könnten oder wesentlich erschwert würden. Aufgaben der Sicherung und Überwachung werden vielfach durch mobiles Servicepersonal wahrgenommen. Gelegentlich wahrzunehmende betriebliche Aufgaben außerhalb regulärer Arbeitszeiten können durch entsprechende Dienstpläne organisiert werden. Dies erscheint zumutbar.

Zu 2.: Erweiterungen bestehender Wohnungen unterliegen zum einen der Einschränkung, dass weiterhin eine Unterordnung zum Betrieb gegeben sein muss. Zum anderen besteht in jedem Fall eine Zweckbindung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal bzw. Betriebsinhaber und Betriebsleiter. Ein Planungsschaden wäre im wesentlichen dann denkbar, wenn durch Änderungen der betrieblichen Abläufe zusätzlicher Bedarf an Betriebs- und Bereitschaftspersonal besteht, das aus zwingenden betrieblichen Gründen ständig anwesend sein und daher seinen Wohnsitz auf dem Betriebsgelände haben muss. In Bezug auf die bestehenden Betriebswohnungen besteht eine solche Konstellation augenscheinlich nicht, zumal wiederum der Einsatz von mobilem Servicepersonal in der Regel zumutbar sein dürfte.

Auch Wiederaufbaumaßnahmen (z.B. nach Totalschaden) sind zukünftig ausgeschlossen. Ein Planungsschaden wird nicht verkannt, allerdings kann das Grundstück weiterhin vielfältig gewerblich genutzt werden.

Zusammenfassung

Neue Betriebswohnungen und Vergnügungsstätten sind künftig unzulässig. Die Nutzungen, soweit vorhanden, genießen nur noch Bestandsschutz. Der Bebauungsplan bedeutet also für die genannten Nutzungen die Aufhebung einer zulässigen und ausgeübten Nutzung im Sinne von § 42 Absätze 1 und 3 BauGB und löst einen Entschädigungsanspruch für den verringerten Bodenwert aus, wenn dieser nicht nur unwesentlich gemindert sein sollte. Eine Entschädigungspflicht nach § 42 Absatz 4 BauGB wegen Eingriffs in die ausgeübte Nutzung ist theoretisch denkbar aber nicht ersichtlich.

Sofern Schadensersatz zu zahlen wäre, wäre zu berücksichtigen, dass weiterhin die meisten gewerblichen bzw. industriellen Nutzungen zulässig sind und sich insofern der Bodenwert nur in zu vernachlässigender Größe vermindern würde.

5.3 Berücksichtigung der 110-KV-Leitung

Eine 110-KV-Hochspannungsleitung überspannt den Geltungsbereich von der nordwestlichen bis zur südöstlichen Plangebietsgrenze. Aus Gründen der gesundheitlichen Vorsorge ist es erforderlich, Einrichtungen der Kinderbetreuung im Umfeld dieser Leitung auszuschließen.

§ 2 Nr. 5: In einem Abstand von 50 m vom Lot des äußeren Leiters der 110 KV-Leitung sind Einrichtungen der Kinderbetreuung unzulässig.

6. Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft

Der Geltungsbereich ist bereits bebaut bzw. auf Grundlage des bestehenden Baurechts bebaubar. Die vorgenommenen Änderungen betreffen allein den Ausschluss bestimmter Nutzungen. Sie haben keinerlei Auswirkungen auf den Naturhaushalt und daher auch keine Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zur Folge.

Es sind gemäß § 1a BauGB keine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierungen bzw. Festsetzungen von Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen des Bebauungsplans erforderlich.

7. Aufhebung bestehender Pläne/Hinweis auf Fachplanung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans behalten die Festsetzungen der Bebauungspläne Allermöhe 16/ Moorfleet 7/ Billwerder 14 vom 8. August 1978 (HmbGVBl. S. 327), Billwerder 11/ Allermöhe 11 vom 24. Oktober 1978 (HmbGVBl. S. 381), zuletzt geändert am 4. November 1997 (HmbGVBl. S. 494, 495, 504) sowie Allermöhe 27 vom 21. Februar 2006 (HmbGVBl. S. 93), soweit sie von den Änderungen nicht berührt werden, weiterhin ihre Gültigkeit.

8. Flächen- und Kostenangaben

Das Plangebiet ist etwa 177,7 ha groß.

Der Freien und Hansestadt Hamburg entstehen aus der Verwirklichung des Plans voraussichtlich keine Kosten. Planungsschäden sind nicht ersichtlich.