

ist ein Kinderspielplatz auf dem Baugrundstück oder in der Nähe anzulegen; je Wohnung sind in der Regel 5,0 qm erforderlich. Die Herichtung wird im Baugenehmigungsverfahren näher festgelegt. Müllgefäße müssen so untergebracht sein, daß sie von den öffentlichen Wegen nicht sichtbar sind. Ist ein Wohnweg länger als 50,0 m, so sind die Müllgefäße für alle an dem Wohnweg belegenen Grundstücke nicht mehr als 15,0 m von den Fahrwegen entfernt unterzubringen.

6. Die Stellflächen für Kraftfahrzeuge dienen zur Erfüllung der Verpflichtungen nach der Verordnung über Garagen und Einstellplätze vom 17. Februar 1939 (Reichsgesetzblatt I Seite 219) im Wohngebiet geschlossener Bauweise, für Reihenhäuser und im Sondergebiet "Läden", und zwar in erster Linie für die Baugrundstücke, auf denen sie ausgewiesen sind. Die Flächen dürfen als Einstellplätze und als Garagen unter Erdgleiche genutzt werden. Eingeschossige Garagen sind zulässig, wenn die benachbarte Bebauung und ihre Nutzung nicht beeinträchtigt werden. Auch die nicht überbaubaren Grundstücksteile sind als Garagen unter Erdgleiche nutzbar, wenn Wohnruhe und Gartenanlagen nicht erheblich beeinträchtigt werden.
7. Das festgesetzte Leitungsrecht berechtigt die Freie und Hansestadt Hamburg und die von ihr Beauftragten, unterirdische öffentliche Sielanlagen herzustellen und zu unterhalten. Für den Bau und die Unterhaltung dürfen vorübergehend auch benachbarte unbebaute Flächen benutzt werden. 2,0 m beiderseits der Sielachse sind bauliche Vorhaben und solche Nutzungen unzulässig, welche die Unterhaltung beeinträchtigen können.
8. Soweit der Bebauungsplan keine besonderen Bestimmungen trifft, gelten die Baunutzungsverordnung mit Ausnahme der §§ 3 Absatz 3, 4 Absatz 3 und 8 Absatz 3 Nummer 2 sowie die Baupolizeiverordnung für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 8. Juni 1938 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts 21302-n), insbesondere § 33 für Gebäude mit mehr als vier Vollgeschossen.

B e g r ü n d u n g

Vom 20. Januar 1964

Der Bebauungsplan Eidelstedt 2 ist auf Grund des Bundesbaugesetzes - BBauG - vom 23. Juni 1960 (Bundesgesetzblatt I Seite 341) entworfen worden. Er hat nach der Bekanntmachung vom 22. November 1962 (Amtlicher Anzeiger Seite 1135) öffentlich ausgelegen.

II

Der nach § 1 der Verordnung über die Bauleitplanung nach dem Bundesbaugesetz (3. DVO/BBauG) vom 24. Mai 1961 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 173) als Flächennutzungsplan fortgeltende Aufbauplan der Freien und Hansestadt Hamburg vom 16. Dezember 1960 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 463)

weist das Plangebiet überwiegend als Wohnbaugebiet aus. Zwischen Dallbregen und Pinneberger Chaussee sind Flächen für Arbeitsstätten vorgesehen. Ein in Nord-Südrichtung verlaufender Grünzug ist eingetragen. Die Pinneberger Chaussee ist als überörtliche Verkehrsstraße hervorgehoben.

III

Im westlichen Teil des Plangebiets befindet sich an den Straßen Dürenackersweg, Dallbregentieg und teilweise an der Pinneberger Chaussee eine Wohnbebauung. Größere Flächen zwischen Dallbregen und Pinneberger Chaussee werden gewerblich genutzt. Nördlich des Lentfördener Weges schließt sich unmittelbar an die Anlagen der AKN-Eisenbahn ein kleineres konzentriert genutztes Fabrikationsgelände an. Das übrige Gelände wurde bisher vorwiegend landwirtschaftlich, zum Teil auch kleingärtnerisch genutzt.

Mit dem Plan sollen die städtebauliche Ordnung der bebauten Teile des Plangebiets gesichert, die bauliche Entwicklung der unbebauten Teile geordnet und der Standort zentraler Einrichtungen für die Bevölkerung festgelegt werden. Unter weitgehender Berücksichtigung der bereits vorhandenen Bauten grenzt der Bebauungsplan die verschiedenen Nutzungen voneinander ab und schafft ferner die Voraussetzungen für verbesserte Verkehrsverhältnisse. Ausgewiesen sind überwiegend ein- bis viergeschossige Wohnhäuser sowie fünf neugeschossige Wohnhäuser. Zwischen Pinneberger Chaussee und Dallbregen sowie nördlich des Lentfördener Weges sind Gewerbegebiete vorgesehen. Die Ladengruppe östlich Dallbregen dient der Versorgung der Bevölkerung in den umliegenden Wohngebieten.

Um die Verkehrsverhältnisse zu verbessern und das Gelände weiter zu erschließen sind der Ausbau der vorhandenen Straßen und die Anlage neuer Straßen erforderlich. Die Eisenbahnstrecke Eidelstedt - Quickborn soll ausgebaut werden. Für den Gemeinbedarf sind Flächen für eine Schule, ein Jugendheim und ein Kindertagesheim ausgewiesen. Ihre Lage ist bestimmt durch die Einzugsbereiche dieser Einrichtungen. Auf der Schulfläche soll eine zwanzigklassige Volksschule mit Spielfläche gebaut werden. Der erste Bauabschnitt umfaßt zwölf Klassenräume. An die Gemeinbedarfsflächen schließen sich Grünflächen an. Die Grünflächen sollen Fußwegverbindungen von den Gemeinbedarfsflächen, der Ladengruppe am Dallbregen und dem Bahnhof Eidelstedt zu den nördlichen Wohngebieten aufnehmen.

IV

Das Plangebiet ist etwa 322 000 qm groß. Hiervon werden für Straßen etwa 46 240 qm (davon neu etwa 26 800 qm), für Bahnanlagen etwa 2 400 qm, für Grünflächen etwa 14 400 qm, für Schule, Kindertages- und Jugendheim etwa 33 800 qm benötigt.

Die für den Bau der Schule und des Kindertages- und Jugendheimes ausgewiesenen Flächen stehen bereits im Eigentum der Stadt. Teile der Straßen und des öffentlichen Grünzuges müssen von der Freien und Hansestadt Hamburg noch erworben werden. Betroffen sind ein eingeschossiges Gebäude sowie drei Behelfsbauten mit zwei Läden und fünf Wohnungen.

Weitere Kosten werden durch den Ausbau der Straßen, die Herrichtung der öffentlichen Grünflächen sowie den Bau der Schule, des Kindertagesheimes und des Jugendheimes entstehen.

V

Die Grundstücke können nach den Vorschriften des Vierten Teiles des Bundesbaugesetzes umgelegt und in ihren Grenzen neu geregelt sowie nach den Vorschriften des Fünften Teils enteignet werden.

B e g r ü n d u n g

zur Änderung des Bebauungsplans Eidelstedt 2

Vom 12.11.1991

1. Grundlage und Verfahrensablauf

Grundlage für die Änderung des Bebauungsplans Eidelstedt 2 ist das Baugesetzbuch in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (Bundesgesetzblatt I Seite 2254), zuletzt geändert am 23. September 1990 (Bundesgesetzblatt II Seiten 885, 1122).

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluß E 4/88 vom 3. November 1988 (Amtlicher Anzeiger Seite 2105) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung und die öffentliche Auslegung der Planänderung haben nach den Bekanntmachungen vom 25. Oktober 1988 und vom 17. Mai 1991 (Amtlicher Anzeiger 1988 Seite 1989, 1991 Seite 1117) stattgefunden.

Das ursprünglich vorgesehene Gebiet der Planänderung wurde nach der öffentlichen Auslegung auf die schraffiert dargestellte Fläche reduziert, da im restlichen Gebiet der Planänderung noch langwierige Bodenuntersuchungen erforderlich sind; hierfür kann das Planverfahren erst nach Abschluß der Bodenuntersuchungen fortgesetzt werden.

2. Inhalt des Flächennutzungsplans

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 21. Dezember 1973 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 542) stellt den Geltungsbereich der Planänderung als gewerbliche Bauflächen dar.

3. Anlaß und Ziel der Planänderung

Durch die Aufnahme einer textlichen Vorschrift in den Bebauungsplan Eidelstedt 2 soll die planungsrechtliche Voraussetzung für den Ausschluß von Einzelhandelsbetrieben

und gewerblichen Freizeiteinrichtungen im Gewerbegebiet östlich der Pinneberger Chaussee geschaffen werden (siehe schraffiert dargestellte Fläche im anliegenden Übersichtsplan). Außerdem soll die Ansiedlung von Spielhallen und ähnlichen Unternehmen sowie von Vorführ- und Geschäftsräumen, deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, ausgeschlossen werden. Dies geschieht durch Anwendung des § 1 Absätze 5 und 9 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 mit der Änderung vom 23. September 1990 (Bundesgesetzblatt I Seite 133, Bundesgesetzblatt II Seiten 885, 1124) bei Fortbestand der bislang geltenden Nutzungsart "Gewerbegebiet" entsprechend der Baunutzungsverordnung vom 26. Juni 1962 (Bundesgesetzblatt I Seite 429). Die Regelung zum Ausschluß von Spielhallen u.ä. nimmt auch auf § 25 c Absatz 3 der Baunutzungsverordnung 1990 Bezug, nach der ein Ausschluß solcher Betriebe auch in Baugebieten erfolgen kann, die auf der Grundlage einer früheren Fassung der Baunutzungsverordnung aufgestellt worden sind. Dazu im einzelnen:

- Die unmittelbare Nahversorgung für die angrenzenden Wohngebiete wird durch die im Plangebiet vorhandenen und durch Sondergebietsausweisung für Läden ausdrücklich gewollten kleineren Läden gesichert. Um dieses Planziel zu bekräftigen und außerdem das im Sinne des Ordnungsplans "Zentrale Standorte - Flächen des Einzelhandels" und nach den "Leitlinien des Senats für den Einzelhandel im Rahmen der Hamburger Stadtentwicklungspolitik" geplante und mit erheblichem Einsatz realisierte (südlich des Plangebiets liegende) Eidelstedter Zentrum in seiner städtebaulichen Entwicklung zu fördern, ist es notwendig, die im Gewerbegebiet nicht er-

wünschten Ansiedlungen von Einzelhandelsbetrieben auszuschließen. Es ist ein städtebauliches Anliegen, eine von Zentralität und Erreichbarkeit bestimmte Standortverteilung des Einzelhandels vorzunehmen und eine Ablenkung von Kaufkraft in andere Bereiche (etwa in Gewerbegebiete) zu verhindern. Weiterhin soll den wirtschaftspolitischen Bestrebungen Hamburgs, hochwertige und verkehrsgünstige Flächen für produzierendes Gewerbe im Nordwesten der Stadt zu sichern und vorzuhalten, Rechnung getragen werden.

- Die Sicherung von erschlossenen Flächen für produzierendes Gewerbe hat zur Folge, daß gewerbliche Freizeiteinrichtungen, Spielhallen und ähnliche Unternehmen ebenfalls auszuschließen sind. Eine in den letzten Jahren beobachtete Entwicklung hat gezeigt, daß Betreiber dieser Betriebsarten gerade diejenigen bereits erschlossenen und verkehrsgünstigen Bereiche bevorzugen, die von der städtebaulichen Zuordnung den produzierenden Betrieben vorbehalten bleiben sollen. Deshalb ist es notwendig, im Gewerbegebiet gewerbliche Freizeiteinrichtungen (wie Squash- und Tennishallen, Bowlingbahnen) auszuschließen und keine Ausnahmen für Spielhallen und ähnlichen Unternehmen im Sinne von § 33i der Gewerbeordnung, die der Aufstellung von Spielgeräten mit oder ohne Gewinnmöglichkeiten dienen, sowie Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, zuzulassen. Damit soll einer Verdrängung der im Gewerbegebiet städtebaulich erwünschten Nutzungen (produzierendes Gewerbe) durch die vorgenannten gewerblichen Freizeiteinrichtungen sowie durch Spielhallen, Sex-(Video-)Kinos, Live-Darstellungen oder ähnliche entgegengewirkt werden. Es ist zu befürchten, daß

durch eine Zulassung der angesprochenen Branchen und Gewerbebezüge auf der im Nahbereich von Wohnungen liegenden Fläche eine nachteilige Strukturveränderung dieses Gebiets eintreten würde. Die Gefahr einer Verdrängung bestehender Gewerbebetriebe aus dem Gewerbegebiet ist auch dadurch gegeben, daß die Betreiber von Spielhallen in der Lage sind, höhere Mieten bzw. Pachten zu zahlen. Der Ausschluß von Verkaufsräumen und Verkaufsflächen, deren Zweck auf den Verkauf von Artikeln mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist (sog. Sex-Shops), ergibt sich aus der Einordnung dieser Nutzungsart zu den Einzelhandelsbetrieben.

Der nördliche Bereich des Bebauungsplangebiets liegt im Einzugsbereich des Wasserwerkes Stellingen. Zum Schutz der Trinkwasserversorgung ist die Ausweisung eines Schutzgebiets geplant. Das Gebiet soll in einem förmlichen Verfahren nach § 27 in Verbindung mit § 96 des Hamburgischen Wassergesetzes vom 20. Juni 1960 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 335), zuletzt geändert am 21. Januar 1991 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 16), festgesetzt werden. Im Rahmen der Schutzgebietsausweisung können sich Verbote, Nutzungsbeschränkungen und Duldungspflichten ergeben. Auf einem nördlichen Bereich der schraffiert dargestellten Fläche waren verschiedene Firmen mit kleingewerblicher Mischnutzung ansässig (Süßwarenherstellung, kunststoffverarbeitender Betrieb, Schlosserei, Druckerei, Tankstelle, Maschinenreparatur- und Kfz-Werkstatt mit Waschhalle). Hier besteht wegen der Lage zum Einzugsgebiet des Wasserwerks Stellingen noch Untersuchungsbedarf, weil von einer Kontaktmöglichkeit oberflächennaher mit tieferliegenden wasserführenden Schichten ausgegangen wird. Grundwasseruntersuchungen sollen Aufschluß darüber geben, ob und inwieweit Schadstoffe in tiefere Bodenschichten versickert sind und sich horizontal ausgedehnt haben.

Erst nach Abschluß der notwendigen Untersuchungen läßt sich abschließend beurteilen, ob die Ausweisung von Bauflächen weiterhin in dem seit 1964 planungsrechtlich gesicherten Umfang aufrechterhalten bleiben kann. Unabhängig vom Ausgang der Untersuchungen ist aber die textliche Änderung des Bebauungsplans zum Ausschluß von Einzelhandelsbetrieben, gewerblichen Freizeiteinrichtungen sowie Spielhallen und ähnlichen Unternehmen geboten, weil es sich hier nicht um eine bodenrelevante neue Flächenfestsetzung, sondern um die planungsrechtliche Nutzungsbeschränkung einer bestehenden Gebietsfestlegung handelt. Die Planänderung ist unter Beachtung der bauleitplanerischen Abwägung in dem geschilderten Verfahren vertretbar.

Insgesamt wird durch die Planänderung die Konzeption des Bebauungsplans Eidelstedt 2 nur unwesentlich geändert; bei der Vielzahl der verbleibenden Nutzungen bleibt die das Gewerbegebiet prägende Zweckbestimmung weiterhin gewahrt. Der Ausschluß der Nutzungen stellt eine städtebaulich notwendige Regelung dar, die sowohl unter Beachtung der Bedürfnisse der Bevölkerung als auch unter Beachtung von Belangen der Wirtschaft gerechtfertigt ist. Der Ausschluß von Nutzungsarten führt nicht zu Veränderungen und Bewertungen anderer Aspekte, etwa Straßenführung, Lärmbelastung o.ä..