

FREIE UND HANSESTADT HAMBURG

Begründung

zur

2. Änderung des Bebauungsplans Groß Borstel 10

1	Anlass und Ziel der Planung	2
2	Grundlage und Verfahrensablauf	2
3	Planerische Rahmenbedingungen	3
3.1	Rechtlich beachtliche Tatbestände	3
3.1.1	Flächennutzungsplan.....	3
3.1.2	Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutz	3
3.2	Andere rechtlich beachtliche Tatbestände	4
3.2.1	Bestehende Bebauungspläne	4
3.2.2	Hinweise aus dem Fachinformationssystem Bodenschutz / Altlasten .	4
3.2.3	Kampfmittelverdachtsflächen	5
3.2.4	Baumschutz	5
3.3	Andere planerisch beachtliche Tatbestände	5
3.3.1	Fachtechnische Untersuchungen und Gutachten.....	5
3.3.2	Übergeordnete Programm- und Entwicklungspläne	5
3.3.3	Störfallbetriebe.....	5
3.3.4	Bauschutzbereich	5
3.4	Angaben zum Bestand	5
3.4.1	Lage des Plangebietes	5
3.4.2	Gegenwärtige Nutzungen	6
3.4.3	Ver- und Entsorgung.....	6
4	Erfordernis einer Umweltprüfung	6
5	Planinhalt und Abwägung	6
6	Maßnahmen zur Verwirklichung/Bodenordnung	11
7	Fortgelten bestehender Pläne	11
8	Flächen- und Kostenangaben	11

1 Anlass und Ziel der Planung

Das Industrie- und Gewerbegebiet Sportallee, das nordwestlich vom Weg beim Jäger und südöstlich von der Alsterkrugchaussee begrenzt wird, umfasst eine Flächengröße von rund 62 ha. Aufgrund seiner Lage im Umfeld des Flughafens Hamburg-Fuhlsbüttel gehört es zum wichtigsten Gewerbebestandort im Bezirk Hamburg-Nord und hat durch die bereits ansässigen flughafenaffinen Gewerbe- und Industriebetriebe eine gesamtstädtische Bedeutung. Es ist daher planerisches Ziel, an diesem Standort vorrangig Arbeitsstättenflächen für Handwerks- und Gewerbebetriebe im engeren Sinne (produzierendes und dienstleistendes Gewerbe), die auf einen Standort in Industrie und Gewerbegebieten angewiesen sind, zu sichern. Dies entspricht den Zielsetzungen des Gewerbeflächenentwicklungskonzepts für den Bezirk Hamburg-Nord und den Gewerbebestandort Sportallee, wonach die vorhandenen Gewerbe- und Industrieflächen gesichert und gestärkt werden sollen.

Der Gewerbebestandort Sportallee ist einem fortwährenden Umnutzungsdruck besonders durch Anträge für Hotelnutzungen ausgesetzt, die dort planungsrechtlich derzeit zulässig sind, aber nicht den oben genannten Zielen entsprechen.

Durch den Bebauungsplan Groß Borstel 10 (2. Änderung) sollen nun im Bereich der Gewerbe- und Industriegebiete die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um insbesondere die Ansiedlung von Beherbergungsbetrieben, aber auch von Vergnügungsstätten und Bordellen zu unterbinden. Damit sollen die als Industrie und Gewerbegebiet ausgewiesenen Flächen für das produzierende Gewerbe, beziehungsweise für gewerbegebietstypische Nutzungen verfügbar bleiben und vor einer Verdrängung geschützt werden. Aus den gleichen Gründen sollen des Weiteren Lagerhäuser und -plätze, Anlagen für sportliche Zwecke / gewerbliche Freizeiteinrichtungen und Festhallen teilweise eingeschränkt werden.

2 Grundlage und Verfahrensablauf

Grundlage für die Änderung des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch (BauGB). in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3635), [zuletzt geändert am 20. Dezember 2023 \(BGBl. I Nr. 394, S. 1, 28\)](#).

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss N5/20 (Amtl. Anz. Nr. 84 vom 25. September 2020, Seite 1925) eingeleitet.

Der Bebauungsplan wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB geändert. Durch die Änderung sind die Grundzüge der Planung nicht berührt, da lediglich das Spektrum bereits heute zulässiger Nutzungen um einzelne Nutzungen reduziert wird (wie Beherbergungsbetriebe, Bordelle und bordellartige Betriebe sowie Vergnügungsstätten) bzw. nur Ausnahmsweise zugelassen werden sollen (wie Festhallen, Anlagen für sportliche Zwecke / gewerbliche Freizeiteinrichtungen, Lagerhäuser und Lagerplätze in Verbindung mit einem Gewerbebetrieb), um so den Gebietscharakter durch produzierende und verarbeitende Gewerbe zu stärken. Die ausgeschlossenen Nutzungen zählen zudem nicht zu den maßgeblich den Gebietscharakter prägenden Nutzungen. Die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13 BauGB sind des Weiteren gegeben, weil

- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird,
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen und
- keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Bestehende Nutzungen, die mit den geplanten Festsetzungen nicht vereinbar wären, sind nicht bekannt. Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung und vom Umweltbericht abgesehen.

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit und die 1. öffentliche Auslegung des Plans sowie die 2. Öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 26. Februar 2021 (Amtl. Anz. S. 290), vom 08. Februar 2022 (Amtl. Anz. Nr. 11 S.158) sowie vom 02. Januar 2024 (Amtl. Anz. S. 1), stattgefunden.

Eine Planzeichnung erübrigt sich, da ausschließlich textliche Regelungen getroffen werden, deren Bezug zur Gebietsabgrenzung aus der Anlage zur Verordnung über die Änderung des Gesetzes über den Bebauungsplan Groß Borstel 10 hervorgeht.

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 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 485) stellt alle Änderungsbereiche mit Ausnahme des westlichen Randes des nordwestlichen Änderungsbereiches als gewerbliche Bauflächen dar. Der westliche Rand des nordwestlichen Änderungsbereiches ist als Grünfläche dargestellt.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans sind damit gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt.

3.1.2 Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutz

Das Landschaftsprogramm für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 363) stellt alle Änderungsbereiche mit Ausnahme des westlichen Randes des nordwestlichen Änderungsbereiches als Milieu Gewerbe / Industrie und Hafen dar. Der westliche Rand des nordwestlichen Änderungsbereiches ist als Milieu Kleingärten und darüber hinaus als Grüner Ring dargestellt. Für alle Änderungsbereiche gilt die Darstellung Entwicklungsbereich Naturhaushalt.

Die Karte Arten- und Biotopschutz als Teil des Landschaftsprogramms stellt für alle Änderungsbereiche mit Ausnahme des westlichen Randes des nordwestlichen Änderungsbereiches den Biotopentwicklungsraum Industrie-, Gewerbe- und Hafentflächen dar. Der

westliche Rand des nordwestlichen Änderungsbereiches stellt den Biotopentwicklungsraum Sonderstandorte mit sonstigen Grünanlagen dar.

Eine Änderung der Darstellungen im Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutzprogramm ist nicht erforderlich.

3.2 Andere rechtlich beachtliche Tatbestände

3.2.1 Bestehende Bebauungspläne

Im Plangebiet gilt bisher der Bebauungsplan Groß Borstel 10 vom 02. März 1970 (HmbGVBl. S. 100) mit den Änderungen vom 05. Dezember 2016 (HmbGVBl S. 505). Einzelne Teilbereiche des Bebauungsplans Groß Borstel 10 wurden im Zuge der Überplanung durch die Bebauungspläne Groß Borstel 14, Groß Borstel 19 und Groß Borstel 26 aufgehoben.

Der Bebauungsplan Groß Borstel 10 setzt Gewerbegebiete mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,0 sowie Industriegebiete mit einer GRZ von 0,7 bis 0,8 und einer Baumassenzahl (BMZ) von 6,0 bis 9,0 fest. In den Gewerbegebieten sind höchstens vier Geschosse zulässig. Weitere Festsetzungen: Allgemeines Wohngebiet (II, o, GRZ 0,4, GFZ 0,3) Grünflächen, Baugrundstücke für den Gemeinbedarf sowie Straßenverkehrsflächen.

In den Gewerbe- und Industriegebieten sind Einzelhandelsnutzungen mit der Änderung vom 05. Dezember 2016 unzulässig.

Durch den Kreuzungsbau des Straßenknotenpunktes Weg beim Jäger / Alsterkrugchaussee ist die Straßenverkehrsflächenfestsetzung in diesem Bereich (nordöstlicher Rand des Flurstücks 2655, Flurstück 2279, nordöstlicher Teil des Flurstücks 2794, Flurstück 2793 und der nordöstliche Rand des Flurstücks 2962 der Gemarkung Groß Borstel) funktionslos geworden. Die Ecksituation wurde durch einen Hotelneubau neu geordnet. Das Gebiet der Änderung erstreckt sich daher auch auf diese Flächen.

3.2.2 Hinweise aus dem Fachinformationssystem Bodenschutz / Altlasten

Die Informationen zum Bodenschutz / Altlasten sind in der Begründung des Bebauungsplans Groß Borstel 10 der 1. Änderung vom 05. Dezember 2016 ausreichend berücksichtigt worden, eine Neubewertung ist nicht notwendig.

Unabhängig hiervon sind Bodenverunreinigungen insbesondere auf gewerblich genutzten Flächen natürlich nicht auszuschließen. Im Fall von Eingriffen in den Untergrund sind orientierende Erkundungsmaßnahmen im Vorwege dringend angeraten. Im Falle einer Umnutzung der Flächen zu einer bodenschutzrechtlich sensibleren Nutzung (Wohnen, Freizeit, Kinderspielflächen) ist das Fachamt Verbraucherschutz, Gewerbe und Umwelt zu beteiligen.

Darüber hinaus gilt:

Treten während Erdarbeiten Auffälligkeiten (verdächtige Gerüche, Bodenverfärbungen, austretende Flüssigkeiten, Behältnisse oder ähnliches) über das bereits Bekannte hinaus auf, sind die Arbeiten unverzüglich zu unterbrechen und das Bezirksamt Hamburg-

Nord, Verbraucherschutzamt, Kümmellstraße 5, 20249 Hamburg, Tel.: 42804-6353 oder über die Emailadresse umweltschutz@hamburg-nord.hamburg.de zu benachrichtigen.

Das bei Baumaßnahmen anfallende Aushubmaterial ist zu untersuchen und sofern ein Wiedereinbau auf dem Grundstück nicht möglich ist - entsprechend dem Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212), **zuletzt geändert am 2. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 56 S. 3)**, - ordnungsgemäß zu entsorgen.

3.2.3 Kampfmittelverdachtsflächen

Nach dem heutigen Kenntnisstand kann das Vorhandensein von Bombenblindgängern aus dem 2. Weltkrieg nicht ausgeschlossen werden. Bei geplanten Bauvorhaben ist der Kampfmittelräumdienst zu kontaktieren.

3.2.4 Baumschutz

Für die im Änderungsbereich vorhandenen Bäume und Hecken gilt die Hamburgische Baumschutzverordnung (BaumschutzVO) vom 28. Februar 2023, (HmbGVBL. Nr. 10, Seite 81, 126)

3.3 Andere planerisch beachtliche Tatbestände

3.3.1 Fachtechnische Untersuchungen und Gutachten

Es bestand keine Notwendigkeit Gutachten anzufertigen.

3.3.2 Übergeordnete Programm- und Entwicklungspläne

Es liegt kein Programmplan oder Entwicklungskonzept für das Gebiet der Änderung vor.

3.3.3 Störfallbetriebe

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich zwei Störfallbetriebsbereiche im Sinne des §3 BImSchG, deren angemessene Sicherheitsabstände sich mit dem Plangebiet teilweise überschneiden (s. a. Kapitel 5).

3.3.4 Bauschutzbereich

Das Planungsgebiet liegt im Bauschutzbereich gem. § 12 des Luftverkehrsgesetzes (LuftVG) sowie im Anlagenschutzbereich gem. § 18 LuftVG des Verkehrsflughafens Hamburg-Airport.

3.4 Angaben zum Bestand

3.4.1 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet des geltenden Bebauungsplans Groß Borstel 10 liegt im Bezirk Hamburg-Nord, Stadtteil Groß Borstel (Ortsteil 406).

Der Geltungsbereich wird begrenzt durch: Weg beim Jäger - über die Flurstücke 2468 und 2289 - die nördliche Grenze des Flurstücks 2282 - über die Flurstücke 2282, 2248, 2239 der Gemarkung Groß Borstel - Obenhauptstraße - Weg beim Jäger - Alsterkrugchaussee – Hindenburgstraße - die Südgrenze der Flurstücke 1770, 8289 und 2466 der Gemarkung Groß Borstel - Sportallee - die Südgrenzen der Flurstücke 1531, 2083, über die Flurstücke 2074 und 2341 - die östlichen Grenzen der Flurstücke 2341, 594, 2005, über das Flurstück 2005, die östliche und südöstliche Grenze des Flurstücks 2005, die östlichen Grenzen der Flurstücke 837, 2161 der Gemarkung Groß Borstel - Alsterkrugchaussee - Katharina-Jacob-Weg - Paeplowweg - Paeplostieg.

Die Grenzen des Plangebietes und des Änderungsbereichs sind der Anlage zur Verordnung über die Änderung des Gesetzes über den Bebauungsplan Groß Borstel 10 zu entnehmen.

3.4.2 Gegenwärtige Nutzungen

Das Gebiet der Änderung ist hauptsächlich durch industrie- und gewerbegebietstypische, großmaßstäbliche flughafenaffine Gewerbe- und nachgeordnet auch Bürostrukturen geprägt. Im Nordosten des Gebietes an der Alsterkrugchaussee liegen Flächen des Kfz-Handels und –Gewerbes sowie drei Beherbergungsstätten (Flurstücke 2794, 2962, 2944; Flurstück 2727; Flurstück 56). Ein weiteres Hotel liegt an der Hindenburgstraße (Flurstück 1722). Vereinzelt befinden sich im Gebiet Einzelhandelsbetriebe.

3.4.3 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist voll erschlossen. Durch die Änderung des Bebauungsplans erfolgt keine Änderung der Erschließungssituation.

Im Bereich der geplanten Änderung befinden sich eine Gasdruckregelanlage, -versorgungsleitungen und -hausanschlüsse für die auf den Flurstücken befindlichen Gebäude von Gasnetz Hamburg.

4 Erfordernis einer Umweltprüfung

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

Die Änderung des Bebauungsplans führt zu keiner zusätzlichen Versiegelung von bebaubaren Grundstücksflächen oder sonstigen Eingriffen in Natur und Landschaft. Es sind hierdurch keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen des Naturhaushalts im Änderungsgebiet zu erwarten.

5 Planinhalt und Abwägung

Das Umfeld des Flughafens Hamburg-Fuhlsbüttel ist der wichtigste Gewerbebestandort für den Bezirk Hamburg-Nord und als solcher von gesamtstädtischer Bedeutung. Das Änderungsgebiet ist intensiv durch flughafenaffine Gewerbe- und Industriebetriebe genutzt. Flächen dieser Lagequalität sind in Hamburg nur begrenzt vorhanden und nicht beliebig

vermehrbar. Es ist für den Wirtschaftsstandort Hamburg von wesentlicher Bedeutung, diese Flächen auch zukünftig für solche gewerbliche Nutzungen freizuhalten. Der Erhalt von für Hamburg und dem Bezirk Hamburg-Nord wichtigen Industrie- und Gewerbeflächen ist auch ein wesentliches Ziel des Flächennutzungsplanes und des Gewerbeflächenkonzeptes.

Städtebauliche Zielsetzung im Gewerbebestandort Sportallee ist es also, die Flächen für Industrie und Gewerbebetriebe im engeren Sinne (produzierendes, verarbeitendes und dienstleistendes Gewerbe), die auf einen Standort im Gewerbegebiet bzw. Industriegebiet angewiesen sind, zu sichern.

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 Handwerk, 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. Daher werden Nutzungen eingeschränkt oder ausgeschlossen, die nicht zu den Kernfunktionen eines Gewerbe- und Industriegebietes, hier den industriell-gewerblichen Betrieben gehören.

In § 2 der Verordnung wird folgende Nummer 4 angefügt:

Ausschluss von Beherbergungsstätten

4.1. In den Gewerbegebieten sind Beherbergungsstätten nach § 2 der Verordnung über den Bau und Betrieb von Beherbergungsstätten vom 5. August 2003 (HmbGVBl. S. 448) mit Ausnahme der mit „(C)“ bezeichneten Flächen unzulässig.

Das Gewerbegebiet ist einem fortwährenden Umnutzungsdruck besonders durch Anträge für Hotelnutzungen ausgesetzt, die dort planungsrechtlich derzeit zulässig sind, aber nicht den oben genannten Zielen entsprechen.

Veranlasst durch einen Vorbescheidsantrag für eine Hotelnutzung in dem Gewerbegebiet Sportallee, sollen mit der Änderung des Bebauungsplans Groß Borstel 10 weitere Beherbergungsbetriebe jedweder Art ausgeschlossen werden, dazu zählen neben Hotels und Pensionen auch Boardinghäuser und Service Apartments.

Für die bestehenden Gewerbestrukturen wird durch den Ansiedlungsausschluss von Beherbergungsstätten sichergestellt, dass den ansässigen Betrieben auch zukünftig Flächen, insbesondere im produzierenden Bereich sowie im Handwerk oder ähnlichem, vorbehalten bleiben. Gleichzeitig bedeutet dieses zuverlässige Planungs- und Nutzungssicherheit für bestehende sowie neue Betriebe und schützt deren Belange hinsichtlich Investitions- bzw. Entwicklungsmöglichkeiten. Damit wird eine mögliche Konfliktsituation zwischen den Gewerbe- und Industriebetrieben und stöempfindliche Beherbergungsbetrieben vermieden. Ein Beherbergungsbetrieb, z.B. ein Hotel, ist auf einen Standort im Gewerbe- und Industriegebiet nicht angewiesen. Der klassische Hotelstandort ist das Misch- oder Kerngebiet. Durch die Genehmigung eines Beherbergungsbetriebes könnten sich bedingt durch die erhöhten Schutzansprüche der nicht gebietstypischen Nutzungen möglicherweise Einschränkungen für industriell-gewerbliche Betriebe ergeben. Damit wird die langfristige Funktionalität des Gebietes in Frage gestellt. Darüber hinaus sind in dem Gewerbegebiet Sportallee auf Grund der Flughafennähe und der Lage an der Magistrale Alsterkrugchaussee – Langenhorner Chaussee im Bestand bereits einige

Hotels vorhanden, sodass nicht von einem weiteren örtlichen Bedarf ausgegangen werden kann.

Auf den Flurstücken 2794, 2944 und 2962 der Gemarkung Groß Borstel im Eckbereich Weg beim Jäger/Alsterkrugchaussee Nr. 459, auf Flurstück 2727 der Gemarkung Groß Borstel an der Alsterkrugchaussee Nr. 445 und Flurstück 56 der Gemarkung Groß Borstel an der Alsterkrugchaussee Nr. 439 befinden sich drei genehmigte Beherbergungsbetriebe. Ihre Ansiedlung an dieser Stelle in Flughafennähe an der Magistrale Alsterkrugchaussee ist städtebaulich vertretbar, soll aber die Ausnahme bleiben.

Zur angemessenen Berücksichtigung der Belange der vorhandenen Beherbergungsbetriebe in Bezug auf Erweiterungen, Änderungen oder Erneuerungen sind die betreffenden Flurstücke von der Planänderung ausgenommen. Sie sind in der Anlage zur Verordnung mit (C) bezeichnet.

Die Regelung unter 4.1 bezieht sich nicht auf den an der Hindenburgstraße 171 (Flurstück 1722 der Gemarkung Groß Borstel) genehmigten Hotelbetrieb – dieser vorhandene Hotelbetrieb, der Bestandsschutz genießt, befindet sich in einem Industriegebiet.

Ausschluss von Bordellen und bordellartigen Betrieben im Gewerbegebiet

4.2. In den Gewerbe- und Industriegebieten sind Bordelle und bordellartige Betriebe sowie Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, unzulässig.

Im Sinne der Baunutzungsverordnung 2017 können Bordelle und bordellartige Betriebe als normaler Gewerbebetrieb eingestuft werden und sind deshalb in einem Gewerbegebiet oder in einem Industriegebiet allgemein zulässig. Die Lage des Gewerbegebiets Sportallee mit seiner verkehrsgünstigen Lage an der Hauptverkehrsstraße Alsterkrugchaussee und in Flughafennähe kann die Ansiedlung von Bordellen und bordellartigen Betrieben begünstigen. Um jedoch eine städtebauliche Fehlentwicklung in dem Gewerbegebiet Sportallee zu verhindern, werden Bordelle und bordellartige Betriebe sowie Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, ausgeschlossen.

Der genannte Nutzungstyp kann zu Beeinträchtigungen der Gewerbegebiete führen, da sie geeignet sind aufgrund höherer Flächenrenditen andere Gewerbebetriebe zu verdrängen. Durch ihren Ausschluss soll einer gewerbegebietstypischen Fehlentwicklung und Verdrängung der geplanten Hauptnutzungen, die in der Regel mit solchen Einrichtungen einhergehen, vorgebeugt werden.

Ausschluss von Vergnügungsstätten mit Ausnahme von Festhallen

4.3. In den Gewerbegebieten werden Ausnahmen für Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Ausgenommen hiervon sind Festhallen. Festhallen sind ausnahmsweise zulässig.

Der Ausschluss von Vergnügungsstätten ist notwendig, zu denen auch Spielhallen, Wettbüros und ähnliche Unternehmen im Sinne von § 1 Abs. 2 des Hamburgischen Spielhallengesetzes in der Fassung vom 04.12.2012 (HmbGVBl. S. 505), [geändert am 17. Februar 2021 \(HmbGVBl. S. 75, 77\)](#), die der Aufstellung von Spielgeräten mit oder

ohne Gewinnmöglichkeiten dienen, gehören. Damit soll einer Verdrängung der gewünschten Gewerbenutzung verhindert und einer städtebaulich unerwünschten Fehlentwicklung und Zweckentfremdung gewerblicher Bauflächen entgegengewirkt werden. Die Gefahr einer Verdrängung ist dadurch gegeben, dass z.B. die Betreiberinnen und Betreiber von Spielhallen in der Lage sind höhere Mieten bzw. Pachten zu zahlen als andere Betriebe.

Hiervon ausgenommen sind Festhallen. Da das Gewerbegebiet Sportallee in einer isolierten Lage bzw. relativ weit weg von störungsempfindlichen Nutzungen liegt und voraussichtlich keine Beeinträchtigung der Nachbarschaft verursacht werden kann, eignet es sich grundsätzlich für bestimmte lärmintensive Nutzungen wie Festhallen. Daher soll es im Einzelfall vorbehalten sein, Festhallen in dem Gewerbegebiet Sportallee zu genehmigen.

Annahmen von Anlagen für sportliche Zwecke / gewerbliche Freizeiteinrichtungen

4.4. In den Gewerbegebieten sind Anlagen für sportliche Zwecke / gewerbliche Freizeiteinrichtungen (wie Squash- und Tennishallen, Bowlingbahnen) nur ausnahmsweise zulässig.

Anlagen für sportliche Zwecke / gewerbliche Freizeiteinrichtungen haben vielfach einen erheblichen Flächenbedarf, was wiederum dem Ziel, Flächen für produzierendes Gewerbe, Handwerksbetriebe sowie Logistikbetriebe zu sichern, widerspricht, daher sind diese nur ausnahmsweise zulässig. Denn grundsätzlich soll eine Verdrängung von Nutzungen vermieden werden, die von der städtebaulichen Zuordnung her auf einen Standort in Flughafennähe ausgerichtet sind. Die Möglichkeit Anlagen für sportliche Zwecke / gewerbliche Freizeiteinrichtungen u.a. für Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer des Gewerbegebiets anzubieten, wird auf einen geringen Anteil der gesamten Gewerbegebietsauslastung damit beschränkt.

Es werden Anlagen für sportliche Zwecke / gewerbliche Freizeiteinrichtungen nicht ausgeschlossen, durch die die ausnahmsweise Zulässigkeit unterliegen sie jedoch einer Einzelfallprüfung. Da Sportanlagen / gewerbliche Freizeiteinrichtungen teilweise nur schwer städtebaulich integrierbar sind, soll es der für das Planungsrecht zuständigen Abteilung unter Berücksichtigung der Abwägung des Bebauungsplans im Einzelfall vorbehalten sein, Sportanlagen / gewerbliche Freizeiteinrichtungen in dem Gewerbegebiet Sportallee zu genehmigen. Die Festsetzung als ausnahmsweise Nutzung soll außerdem dazu dienen, dass Sportanlagen / gewerbliche Freizeiteinrichtungen in einem zahlenmäßig größeren Umfang nicht zugelassen werden.

Lagerhäuser und Lagerplätze sind nur in Verbindung mit gewerblichen Betrieben zulässig

4.5. In den Gewerbe- und Industriegebieten sind Lagerhäuser und Lagerplätze nur zulässig, wenn sie in einem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Gewerbebetrieb stehen.

Die gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO und § 9 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen selbstständigen Lagerhäuser und Lagerplätze stellen in den Gewerbe- und Industriegebieten zumeist flächenintensive Nutzungen dar, die darüber hinaus häufig nur wenige Arbeitsplätze bieten können. Um auch zukünftig Flächen für Handwerksbetriebe, produzierende

Gewerbebetriebe und Logistikbetriebe zu sichern, sind daher Lagerhäuser und Lagerplätze nur zulässig, wenn sie Bestandteil eines im Gebiet ansässigen Betriebes des produzierenden Gewerbes, Handwerksbetriebes oder eines Logistikbetriebes sind und sie damit in einem unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit diesem Betrieb stehen. Diese Art von Lagerhäusern und Lagerplätzen sind gerade für Betriebe des produzierenden Gewerbes von großer Bedeutung und können somit dazu beitragen, das Gebiet für diese Art von Betrieben attraktiv zu halten. Durch die Festsetzung bleibt die Möglichkeit erhalten, ergänzende und unterstützende Lagerhäuser und Lagerplätze für produzierende Gewerbebetriebe, Handwerksbetriebe und Logistikbetriebe im Gewerbegebiet Sportallee anzusiedeln.

Keine Beeinträchtigungen des Naturhaushalts

Gegenüber dem bestehenden Planrecht und der bestehenden Bebauung sind keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen des Naturhaushalts in den Änderungsgebieten zu erwarten. Die vorgesehenen Festsetzungen lösen kein naturschutzrechtliches Ausgleichserfordernis aus, da die möglichen Eingriffe bereits auf der Grundlage des bisher geltenden Planrechtes zulässig waren.

Immissionsschutz

Auf die Aufnahme von Lärmschutzfestsetzungen für Arbeitsstätten in den Gewerbegebieten sowie zum Schutz von in Teilen noch zulässigen Beherbergungsnutzungen (Teilbereiche mit Bezeichnung „(C)“) wird verzichtet, da für diese Nutzungen kein besonderer Lärmschutzanspruch besteht und die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen gegen Außenlärm über die bauordnungsrechtliche Verpflichtung gemäß § 18 Abs. 2 HBauO gesichert sind. Vor diesem Hintergrund ist davon auszugehen, dass gesunde Arbeitsverhältnisse in Bezug auf den Lärmschutz gewahrt sind sowie eine für Gästezimmer in Beherbergungsstätten ausreichende Lärminderung erzielt wird.

Teile des Plangebietes liegen innerhalb der angemessenen Sicherheitsabstände von zwei Störfallbetrieben (Lufthansa Technik AG mit einem Abstand von 600 m und AFS Aviation Fuel Services GmbH mit einem Abstand von 150 m). In den betroffenen Flächen ist mit Ausnahme der mit „(C)“ bezeichneten Teilfläche an der Alsterkrugchaussee allerdings im Regelfall nicht mit der Ansiedlung schutzbedürftiger Nutzungen zu rechnen. Zwar können auch Gewerbebetriebe im Sinne des Störfallrechts auch zu den öffentlich genutzten Gebäuden zählen und schutzbedürftig sein, wenn sich dort ein relevanter, unbestimmter Personenkreis aufhalten kann, insbesondere eine ins Gewicht fallende Anzahl von Kunden oder Besuchern. Allerdings wäre eine derartige Nutzung nur im Ausnahmefall zulässig und stünde unter dem Genehmigungsvorbehalt einer entsprechenden nachvollziehenden Abwägung im Baugenehmigungsverfahren. Die Gewerbegebietsflächen in ihrer Funktion können daher grundsätzlich auch innerhalb des angemessenen Sicherheitsabstandes ausgenutzt werden, sodass die Unterschreitung des angemessenen Sicherheitsabstandes zu keinen Konflikten mit den grundsätzlichen Planungszielen führt.

In der mit „(C)“ bezeichneten Teilfläche an der Alsterkrugchaussee sind Beherbergungsstätten nach wie vor zulässig. Beherbergungsstätten sind gemäß Bauprüfdienst 2018-2 „Störfallbetriebe und schutzwürdige Nutzungen im bauaufsichtlichen Genehmigungsver-

fahren und in immissionsschutzrechtlichen Verfahren (BPD Störfallbetriebe)“ der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen ab einer Gästezimmerzahl von 100 als schutzbedürftig zu bewerten. Auf der vom angemessenen Sicherheitsabstand mit „(C)“ bezeichneten Fläche an der Alsterkrugchaussee befindet sich bereits ein Hotelbetrieb (Motelnutzung Alsterkrugchaussee 455-459), sodass keine neue störfallrechtliche Gemengelage geschaffen wird. Zudem wird das bestehende Gebäude nur randlich im Norden vom angemessenen Sicherheitsabstand tangiert. Die Festsetzung der Zulässigkeit von Beherbergungsbetrieben auf dieser Fläche trägt zudem lediglich der bestehenden Situation Rechnung und verschärft auch die bestehende Gemengelage nicht.

Insgesamt wird daher keine Konfliktsituation mit Störfallbetrieben geschaffen.

6 Maßnahmen zur Verwirklichung/Bodenordnung

Die Planung umfasst für die Änderungsbereiche ausschließlich Einschränkungen in der Art der baulichen Nutzung. Für die Verwirklichung der Planung sind bauliche und bodenordnerische Maßnahmen nicht erforderlich.

7 Fortgelten bestehender Pläne

Für den Geltungsbereich der Änderung bleiben im Übrigen die bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Groß Borstel 10 vom 2. März 1970 (HmbGVBl. S. 100) bestehen.

8 Flächen- und Kostenangaben

Das Gebiet der Planänderung umfasst eine Größe von ca. 33 ha. Es resultieren aus der Planänderung keine Veränderungen der Flächengrößen der Gewerbe- und Industriegebiete oder der angrenzenden Verkehrsflächen.

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