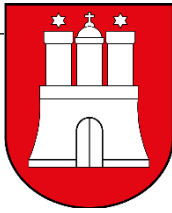


FREIE UND HANSESTADT HAMBURG



Begründung

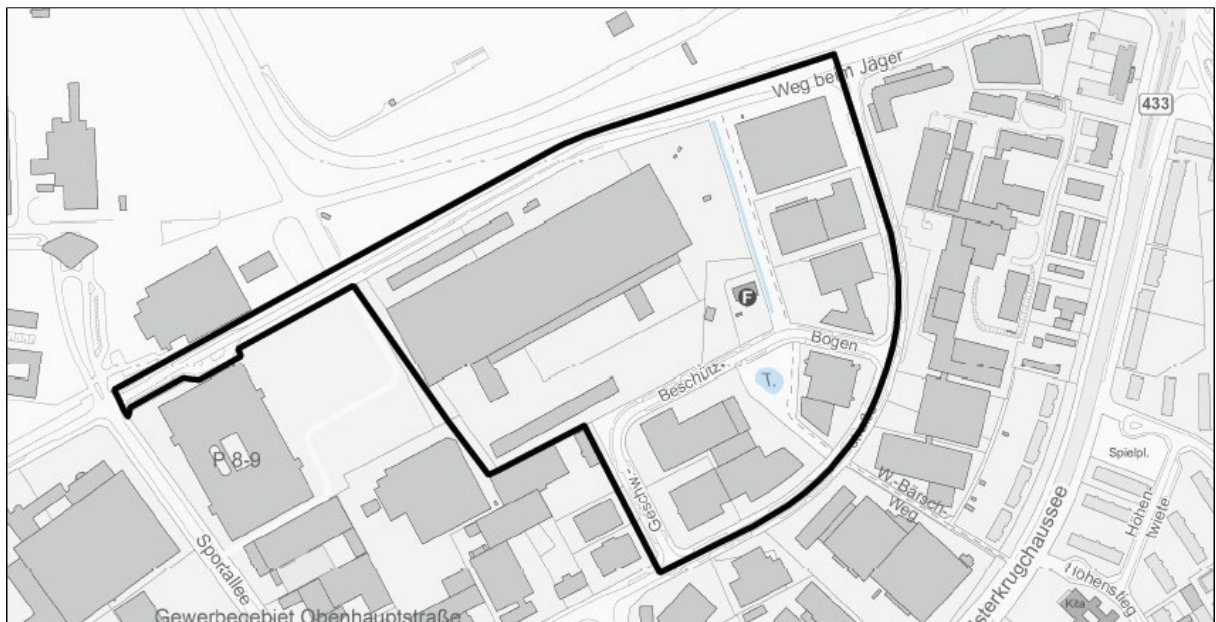
zur

1. Änderung des Bebauungsplans

Groß Borstel 14

Bezirk Hamburg-Nord

Ortsteil 406



Inhaltsverzeichnis

1	Anlass und Ziel der Planung	3
2	Grundlage und Verfahrensablauf	3
3	Planerische Rahmenbedingungen	4
3.1	Rechtlich beachtliche Tatbestände	4
3.1.1	Flächennutzungsplan.....	4
3.1.2	Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutz	4
3.2	Andere rechtlich beachtliche Tatbestände	4
3.2.1	Bestehende Bebauungspläne	4
3.2.2	Hinweise aus dem Fachinformationssystem Bodenschutz / Altlasten .	5
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
3.4	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	9
7	Fortgelten bestehender Pläne	9
8	Flächen- und Kostenangaben	10

1 Anlass und Ziel der Planung

Das 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 Gewerbestandort im Bezirk Hamburg-Nord und hat durch die bereits ansässigen flughafenaffinen Gewerbe- und Industriebetriebe eine gesamtstädtische Bedeutung. Es ist daher planerisches Ziel, in dem Gewerbegebiet vorrangig Arbeitsstättenflächen für Handwerks- und Gewerbebetriebe im engeren Sinne (produzierendes und dienstleistendes Gewerbe), die auf einen Standort in Gewerbegebieten angewiesen sind, zu sichern. Dies entspricht den Zielsetzungen des Gewerbeflächenentwicklungskonzepts für den Bezirk Hamburg-Nord für das Gewerbegebiet Sportallee, wonach die vorhandenen Gewerbe- und Industrieflächen gesichert und gestärkt werden sollen.

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.

Durch den Bebauungsplan Groß Borstel 14 – 1. Änderung sollen nun im Bereich der Gewerbegebiete die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um insbesondere die Ansiedlung von Beherbergungsbetrieben, aber auch von Bordellen zu unterbinden. Damit sollen die als 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 Büronutzungen, Lagerhäuser und –plätze 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. 3634), zuletzt geändert am 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6 S. 1). Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss N4/20 (Amtl. Anz. Nr. 84 vom 25. September 2020, Seite 1925) eingeleitet und wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. Von einer Umweltprüfung kann gemäß § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen werden.

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit und die öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 26. Februar 2021 (Amtl. Anz. S. 289) und vom 08. Februar 2022 (Amtl. Anz. S. 160), 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 14 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 Hafenflächen 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 14 vom 15. Februar 1993 (HmbGVBl. S. 49).

Der Bebauungsplan Groß Borstel 14 setzt im Geltungsbereich dieser Verordnung Gewerbegebiete mit einer GRZ von 0,8 und einer GFZ von 2,0 fest. Im nördlichen Bereich des Bebauungsplans wird eine maximale Gebäudehöhe von 25,3 m bis 29,6 m (ca. 2 Vollgeschosse) bezogen auf Normalnull (NN) als Höchstmaß festgesetzt. In den beiden südlich festgesetzten Gewerbegebieten sind höchstens drei Geschosse zulässig.

Das Gesetz über den Bebauungsplan Groß Borstel 14 umfasst den Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben, Tankstellen, gewerblichen Freizeiteinrichtungen und Vergnügungstätten.

3.2.2 Hinweise aus dem Fachinformationssystem Bodenschutz / Altlasten

Im Altlasthinweiskataster der Behörde für Umwelt, Energie, Klima und Agrarwirtschaft (BUKEA) sind für das Plangebiet keine planungsrelevanten Hinweise auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen verzeichnet.

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. S. 81)

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 Achtungs- bzw. angemessene Sicherheitsabstände sich mit dem Plangebiet teilweise überschneiden. Für Planungen schutzwürdiger Vorhaben im Plangebiet ist die Zulässigkeit nach §50 BImSchG im Einzelfall zu prüfen.

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 14 liegt im Bezirk Hamburg-Nord, Stadtteil Groß Borstel (Ortsteilnummer 406).

Der Geltungsbereich wird durch den Weg beim Jäger, die Obenhauptstraße, über die Flurstücke 2239, 2248, 2282, die südliche Grenze des Flurstücks 2275, über die Flurstücke 2289, 2468 und 2469 der Gemarkung Groß Borstel begrenzt.

Das Änderungsgebiet ist in Blöcke aufgeteilt und umfasst insgesamt 4 Teilbereiche im Geltungsbereich des Bebauungsplans Groß Borstel 14:

Der Teilbereich 1 umfasst den Bereich zwischen Weg beim Jäger und Geschwister-Beschütz-Bogen, westlich der Grünfläche mit den Flurstücken 2386, 2399, 2400, 1510, 2275 und Teilflächen von 2468 und 2289 der Gemarkung Groß Borstel.

Der Teilbereich 2 umfasst den Bereich zwischen Weg beim Jäger und Geschwister-Beschütz-Bogen, östlich der Grünfläche mit den Flurstücken 2306, 2300, 2301, 2302, 2303, 2304, 2305, 2151, 2167 und 2310 der Gemarkung Groß Borstel.

Der Teilbereich 3 umfasst den Bereich zwischen Geschwister-Beschütz-Bogen und Obenhauptstraße, nordöstlich der Grünfläche mit dem Flurstück 2157 der Gemarkung Groß Borstel.

Der Teilbereich 4 umfasst den Bereich zwischen Geschwister-Beschütz-Bogen und Obenhauptstraße, südwestlich der Grünfläche mit den Flurstücken 2138 und 2156 der Gemarkung Groß Borstel.

Die Grenzen des Plangebietes und des Änderungsbereiches mit den Teilbereichen 1 bis 4 sind der Anlage zur Verordnung über die Änderung des Gesetzes über den Bebauungsplan Groß Borstel 14 zu entnehmen.

3.4.2 Gegenwärtige Nutzungen

Das Gebiet der Änderung ist durch einen großmaßstäblichen Hallenbau für die Luftfahrtindustrie sowie durch Büro- und Logistikstrukturen geprägt. Im Nordosten des Änderungsgebiets befinden sich zudem mehrere Stellplatzanlagen für den Flughafen.

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 Gashausanschlüsse 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 Gewerbestandort 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 Gewerbegebiet Sportallee ist es also, die Flächen für 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 des Gesetzes wird folgende Nummer 11 angefügt:

Ausschluss von Beherbergungsstätten

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

Veranlasst durch einen Vorbescheidsantrag für eine Hotelnutzung in dem Gewerbegebiet Sportallee, soll das Plangebiet Groß Borstel 14 in den Gewerbegebieten für gebiets-typische Nutzungen dadurch gesichert werden, dass Beherbergungsbetriebe jedweder Art, ausgeschlossen werden, dazu zählen neben Hotels und Pensionen auch Boarding-häuser 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 Gewerbebetrieben und störeffindliche Beherbergungsbetrieben vermieden. Ein Beherbergungsbetrieb z.B. ein Hotel ist auf einen Standort im Gewerbegebiet 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.

Ausschluss von Bordellen und bordellartigen Betrieben im Gewerbegebiet

„11.2. In den Gewerbegebieten sind Bordelle und bordellartige Betriebe sowie Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, unzulässig.“

Gemäß Baunutzungsverordnung 1990 können Bordelle und bordellartige Betriebe als normaler Gewerbebetrieb eingestuft werden und sind deshalb in einem Gewerbegebiet 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.

Lagerhäuser und Lagerplätze sind nur in Verbindung mit gewerblichen Betrieben zulässig

„11.3. In den Gewerbegebieten sind Lagerhäuser und Lagerplätze nur zulässig, wenn sie in einem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Gewerbebetrieb stehen. Offene Lagerplätze dürfen nur in den rückwärtigen Grundstücksteilen untergebracht werden.“

Die gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen selbstständigen Lagerhäuser und Lagerplätze stellen in den Gewerbegebieten 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.

Darüber hinaus dürfen offene Lagerplätze nur in den rückwärtigen Grundstücksteilen untergebracht werden, um den gestalterischen Anspruch an die Gewerbegebiete zu unterstützen. Diese Festsetzung soll sicherstellen, dass der Charakter eines gestalterisch hochwertigen Gewerbegebietes nicht durch offene Lagerflächen optisch negativ beeinträchtigt wird.

Einschränkung von Büronutzung

„11.4. In den Gewerbegebieten sind Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, die nicht in einem räumlichen und wirtschaftlichen Zusammenhang mit einem Gewerbebetrieb stehen, nur ausnahmsweise zulässig.“

Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, die nicht in einem räumlichen und wirtschaftlichen Zusammenhang mit einem Gewerbebetrieb stehen, sind nur ausnahmsweise zulässig, um auch zukünftig Flächen für Handwerksbetriebe, produzierende Gewerbebetriebe oder Logistikbetriebe zu sichern, die aufgrund ihrer Eigenschaften auf ein entsprechendes Baugebiet angewiesen sind. Aufgrund der Knappheit an Gewerbeflächen im Bezirk Hamburg – Nord sollen gewerbliche Flächen für arbeitsplatzintensive Betriebe vorgehalten werden. Die mit reinen Büronutzungen verbundenen Renditeerwartungen beinhalten die Gefahr einer konkreten Destabilisierung und Schwächung von Gewerbegebieten. Es gilt die Entwicklung weg vom Produktions- und Logistikstandort hin zu einem Bürostandort oder Einzelhandelsstandort aufzuhalten. Daher ist für eigenständige Büronutzungen ohne Bezug auf einen Gewerbebetrieb ein Ausschluss erforderlich.

Vorhandene Büronutzungen genießen Bestandsschutz und können sich im Rahmen der genehmigten Nutzung weiter entwickeln.

Der Ausschluss bzw. die Einschränkung einzelner 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 und noch eine Vielzahl gewerblicher Nutzungen zulässt, die eine wirtschaftliche Ausnutzbarkeit der Grundstücke erlaubt. Die ausnahmsweise Zulässigkeit erlaubt Büronutzungen dort wo sie in untergeordnetem Maße in Gewerbegebieten bereits ansässig sind und stadtwirtschaftlich passen

Keine Beeinträchtigungen des Naturhaushalts

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

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 14 vom 15. Februar 1993 (HmbGVBl. S. 49) bestehen.

8 Flächen- und Kostenangaben

Das Gebiet der Planänderung umfasst eine Größe von ca. 10 ha. Es resultieren aus der Planänderung keine Veränderungen der Flächengrößen der Gewerbegebieten oder der angrenzenden Verkehrsflächen.

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