

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Groß Borstel 19

Archiv

1. Verfahrensablauf

17.10.79

Grundlage des Bebauungsplans ist das Bundesbaugesetz in der Fassung vom 18. August 1976 (Bundesgesetzblatt I Seite 2257). Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschuß N 5/77 vom 24. November 1977 (Amtlicher Anzeiger Seite 1847) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Darlegung und Anhörung und die öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 22. November 1977 und 19. Juli 1978 (Amtlicher Anzeiger 1977 Seite 1823 und 1978 Seite 1317) stattgefunden.

2. Inhalt des Flächennutzungsplans

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 21. Dezember 1973 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 542) mit seiner Siebzehnten Änderung stellt das Gebiet überwiegend als gewerbliche Bauflächen dar. Entlang der Alsterkrugchaussee sind Wohnbauflächen und im Südwesten des Plangebiets Grünflächen dargestellt. Die Alsterkrugchaussee und der südwestliche Teil der Sportallee sind als Hauptverkehrsstraßen hervorgehoben.

3. Anlaß der Planung

Der Bebauungsplan wurde aufgestellt, um nach den Darstellungen im Flächennutzungsplan neue Flächen für Gewerbegebiete auszuweisen und Festsetzungen für den Ausbau von Straßen und Grünflächen zu treffen. Mit dem

Bebauungsplan sollen kleinere Gewerbegrundstücke auf Flächen bereitgestellt werden, die im Bebauungsplan Groß Borstel 10 für ein Paketzustellamt, eine Krankenwagenzentrale und ein Polizeidienstgebäude festgesetzt waren, aber nicht mehr benötigt werden. Auf die im Bebauungsplan Groß Borstel 10 festgesetzte Fläche für eine Krankenwagenzentrale kann verzichtet werden, da die Kranken- und Unfallwagen heute den jeweiligen Feuerwachen und Allgemeinen Krankenhäusern unterstellt sind und von dort aus auch eingesetzt werden.

Die Kapazitätsreserven bei dem Paketpostamt an der Kaltenkirchener Straße reichen für die Paketzustellung der Stadtteile Winterhude, Niendorf und Fuhlsbüttel aus. Mit der Neugliederung der Polizei in Bezirksdirektionen und der Schaffung von Großraumrevierwachen wird die Absicht aufgegeben, an der Alsterkrugchaussee ein neues Polizeidienstgebäude zu errichten.

4. Angaben zum Bestand

Das Plangebiet wird im nördlichen Teil kleingärtnerisch genutzt. Am Paeplowweg befindet sich eine etwa 3 ha große Brachlandfläche. An der Alsterkrugchaussee, Sportallee und an der Straße Heimkehr sind einige eingeschossige Wohnhäuser vorhanden. Die Grundstücke zwischen Alsterkrugchaussee und Sportallee werden vorwiegend gewerblich genutzt.

5. Planinhalt

Um den steigenden Bedarf an kleinen Gewerbegrundstücken zu decken, ist außer der Umwandlung der Gemeinbedarfsflächen in Gewerbegebiet auch die Umwandlung einer

bislang als Industriegebiet festgesetzten Fläche an der Sportallee in Gewerbegebiet vorgesehen.

Für das Gewerbegebiet wird unter Beachtung der Begrenzung des Bauschutzbereichs für den Flughafen Fuhlsbüttel eine dreigeschossige Nutzung auf den Flächen nördlich Alsterkrugchaussee sowie westlich Sportallee und eine viergeschossige Nutzung auf den übrigen Flächen festgesetzt. Für die viergeschossig ausgewiesenen gewerblichen Bauflächen nördlich der Sportallee wird im Hinblick auf die geplante Ansiedlung von mittleren und kleineren Betrieben auf Grundstücken bis zu etwa 3 000 m² Größe und auf die Nähe zum Flughafen das nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 15. September 1977 (Bundesgesetzblatt I Seite 1764) zulässige Maß der baulichen Nutzung unterschritten, um in diesem Bereich eine unerwünschte Massierung der Baukörper zu verhindern. Zur Erschließung der Gewerbegrundstücke ist eine von der Sportallee abzweigende bügel-förmige Erschließungsstraße von 15,5 m Breite erforderlich. Eine Erschließung unter Beibehaltung des früher geplanten und parzellierten Paeplowwegs steht dem Planungsziel entgegen. Die bügel-förmige Erschließungsstraße soll einen Parkstreifen für Kraftfahrzeuge mit Pflanzinseln erhalten.

Die parallel zur Sportallee in Ost-West-Richtung verlaufende Parkanlage ist ein Teil einer Grünverbindung zum Eppendorfer Moor und Borsteler Jäger. Sie soll Rad- und Fußwegverbindungen zu den weiter entfernten Erholungsgebieten aufnehmen. Durch den von der bügel-förmigen Erschließungsstraße ausgehenden Grünstreifen wird eine direkte Verbindung vom Gewerbegebiet zu dieser Grünverbindung ermöglicht.

Die Attraktivität der Parkanlage wird durch den vorhandenen Alleecharakter der Sportallee gesteigert.

Außerdem wird es durch die Führung der Parkanlage entlang der Sportallee möglich, mit einer geringeren Fläche für die Parkanlage gegenüber einer Führung durch das Gewerbegebiet, wie es in einer Anregung während der Planauslegung vorgeschlagen wurde, auszukommen.

Die im Bebauungsplan Groß Borstel 10 festgesetzte Verbindungsstraße Alsterdorf - Niendorf ist nicht in die Neuplanung übernommen worden, weil ihre Realisierung ungewiß ist. Um den späteren Bau dennoch nicht auszuschließen, wird an der Alsterkrugchaussee eine Fläche zunächst als Parkanlage ausgewiesen, die bereits jetzt von der Alsterkrugchaussee eine Verbindung zu der nördlich angrenzenden Parkanlage und damit zur Grünverbindung von der Alster zum Eppendorfer Moor und Borsteler Jäger herstellt. Eine Verwirklichung dieser Straßenverbindung und der Anschluß der Gewerbeerschließungsstraße an die Verbindungsstraße setzen ein neues Planverfahren voraus.

Die Straße Sportallee und ein Teilstück der Alsterkrugchaussee sind entsprechend dem Bestand übernommen worden.

6. Aufhebung bestehender Pläne, Hinweise auf Fachplanungen

Für das Plangebiet werden insbesondere die Festsetzungen des Bebauungsplans Groß Borstel 10 vom 2. März 1970 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 100), der Flächen für Gemeinbedarf (Paketzustellamt, Krankenzentralen und Polizei) und Industriegebiet ausweist, geändert.

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Flughafens Fuhlsbüttel. Für alle baulichen Vorhaben gelten die einschränkenden Vorschriften des Luftverkehrsgesetzes in der Fassung vom 4. November 1968 (Bundesgesetzblatt I Seite 1114), zuletzt geändert am 16. August 1977 (Bundesgesetzblatt I Seite 1577).

Ferner liegt das gesamte Plangebiet nach der Verordnung über die Festsetzung des Lärmschutzbereichs für den Verkehrsflughafen Hamburg (Fuhlsbüttel) vom 24. Mai 1976 (Bundesgesetzblatt I Seite 1309) in der Schutzzone 2 des Lärmschutzbereichs. Für die Errichtung der im Gewerbegebiet ausnahmsweise zulässigen Betriebswohnungen sind die vorgeschriebenen Schallschutzmaßnahmen zu treffen, vgl. §§ 5 bis 7 des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm vom 30. März 1971 (Bundesgesetzblatt I Seite 282) sowie die Verordnung über bauliche Schallschutzanforderungen nach dem Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm vom 5. April 1974 (Bundesgesetzblatt I Seite 903).

7. Flächen und Kostenangaben

Das Plangebiet ist etwa 128 100 m² groß. Hiervon entfallen auf die Straßen etwa 27 800 m² (davon neu etwa 10 300 m²) und auf die neue öffentliche Parkanlage etwa 16 400 m². Die Flächen für die neuen Straßen und die Parkanlage sind im Eigentum der Freien und Hansestadt Hamburg. Auf den Flächen für die neuen Straßen befinden sich sechs bewohnte Behelfsheime und fünf Sommerlauben. Bei der Herrichtung der Parkanlage sind drei Wohngebäude mit insgesamt dreizehn Wohnungen zu entfernen. Die Herrichtung der Parkanlage wird jedoch solange nicht realisiert, wie die Häuser an der Straße Heimkehr bewohnt sind.

Weitere Kosten entstehen durch die Herrichtung der Parkanlage, durch den Ausbau der Straßen und den Sielbau.

8. Maßnahmen zur Verwirklichung

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

9. Grundsätze für soziale Maßnahmen

Die Freien und Hansestadt Hamburg wird zu gegebener Zeit mit den Eigentümern und Nutzungsberechtigten der neu für öffentliche Zwecke zugunsten Hamburgs festgesetzten Flächen Verhandlungen über die Räumung der betroffenen Grundstücksteile und der Baulichkeiten führen. Sie wird darauf hinwirken, daß nachteilige Auswirkungen für die Betroffenen vermieden oder doch gemildert werden.

Hamburg wird im Rahmen der Rechtsordnung Entschädigung leisten, Ersatzwohnraum nachweisen sowie Finanzierungs- und sonstige Hilfen gewähren (z.B. durch Wohngeld, bei der Selbstbeschaffung von Wohnraum und beim Umzug).

Soweit den durch Festsetzungen im Bebauungsplan Betroffenen kein Rechtsanspruch zusteht, beschränkt sich die Hilfe auf eine umfassende Beratung.

Wenn Gebäude geräumt und abgebrochen oder Grundstücke von sonstigen Nutzungen freigemacht werden müssen, um sie einer dem Bebauungsplan entsprechenden privaten Nutzung zuzuführen, wird Hamburg darauf hinwirken, daß nachteilige Auswirkungen für die Betroffenen möglichst vermieden oder doch gemildert werden. Hamburg wird die Betroffenen insbesondere beraten und ihnen im Rahmen der Rechtsordnung Hilfen gewähren. Als solche Hilfen kommen z.B. bei Vorliegen der gesetzlichen Voraussetzungen die Gewährung von Wohngeld und der Nachweis von Ersatzwohnraum in Frage.

In besonderen Fällen kommt auch ein Härteausgleich in Betracht (§§ 122 a und 122 b des Bundesbaugesetzes).

Weitere Informationen über die Planverwirklichung gibt das Bezirksamt Hamburg-Nord.

FREIE UND HANSESTADT HAMBURG

Begründung zur Änderung des Bebauungsplans Groß Borstel 19

1	Anlass und Ziel der Planung	2
2	Grundlage und Verfahrensablauf	3
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	Altlastenverdächtige Flächen	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	Leitlinien für den Einzelhandel	6
3.4	Angaben zum Bestand	6
3.4.1	Lage des Plangebietes	6
3.4.2	Gegenwärtige Nutzung	7
3.4.3	Ver- und Entsorgung.....	7
4	Erfordernis einer Umweltprüfung.....	7
5	Planinhalt und Abwägung	7
6	Maßnahmen zur Verwirklichung/Bodenordnung.....	9
7	Fortgelten bestehender Pläne	9
8	Flächen- und Kostenangaben	10

1 Anlass und Ziel der Planung

In den letzten Jahren ist zunehmend das Eindringen von Einzelhandelsnutzungen in verkehrsgünstige Lagen von Gewerbe-, Industrie-, Misch- und Kerngebieten zu beobachten. Diese Entwicklung führt zum sukzessiven Verlust insbesondere der knappen Arbeitsstättenflächen in innerstädtischen Lagen Hamburgs und zu einer Verschiebung des Bodenpreisgefüges.

Es besteht weiterhin ein großer Bedarf an gewerblichen Bauflächen, welcher durch regelmäßige Anfragen nach verfügbaren, erschlossenen Gewerbeflächen bei der Wirtschaftsförderung nachgewiesen ist. Dem steht ein hoher Nachfragedruck nach Standorten für Einzelhandelsbetriebe wie beispielsweise Discounter auf diesen gewerblichen Bauflächen gegenüber, der durch regelmäßige Anfragen bzw. Bauvoranfragen bei der Verwaltung deutlich wird.

Auf Grund veränderter Standortkriterien gewinnen hierbei insbesondere nicht zentrenintegrierte, verkehrsorientierte Lagen an Bedeutung. Bevorzugt in Gewerbegebieten ist infolgedessen ein Verdrängungsprozess von gewerblichen Nutzungen durch Einzelhandelsnutzungen insbesondere durch Lebensmitteldiscounter festzustellen.

Diese Entwicklung führt zum sukzessiven Verlust der knappen gewerblichen Bauflächen in innerstädtischen Lagen Hamburgs und zu einer Verschiebung des Bodenpreisgefüges. Da die Bodenpreise für Gewerbegebiete um etwa 50 % unter den Preisen für Wohnbauflächen und teilweise um 70 % bis 90 % unter denen für Kerngebiete, aber auch um 50 % bis 70 % unter denen für Sondergebiete für Läden liegen, sind Gewerbegebiete für den Einzelhandel hoch attraktiv, zumal zunehmend selbst auf kurzer Entfernung mit Kraftfahrzeugen eingekauft wird und in Gewerbegebieten regelmäßig ausreichend Stellplätze angeboten bzw. tatsächlich gebaut werden dürfen.

Wegen der höheren Flächenproduktivität des Einzelhandels erhöhen sich bei einem entsprechenden Wettbewerb tendenziell die Bodenpreise in Gewerbegebieten. Dadurch verschlechtern sich die Ansiedlungschancen für produzierendes Gewerbe, Handwerksbetriebe und andere Gewerbebetriebe.

Ziel der Planänderung ist es, über den Ausschluss von Einzelhandel eine vorrangige Sicherung von Arbeitsstättenflächen für Handwerks- und Gewerbebetriebe im engeren Sinne (produzierendes und dienstleistendes Gewerbe), die auf einen Standort in Gewerbegebieten angewiesen sind, zu erreichen. Grundlage hierfür ist ein Gutachten aus 2010, welches die Gefahr des Eindringens von Einzelhandel in diese Flächen festgestellt hat und das den Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen mit dem Mittel der verbindlichen Bauleitplanung empfiehlt.

Durch die Planänderung wird in den Gebieten der Änderung des Bebauungsplans Groß Borstel 19 die Zulässigkeit des Einzelhandels neu geregelt. Das Umfeld des Flughafens Hamburg-Fuhlsbüttel ist der wichtigste Gewerbebestandort für den Bezirk Hamburg-Nord und als solcher auch von gesamtstädtischer Bedeutung. Das Änderungsgebiet ist bereits intensiv durch flughafenaffine Gewerbe- und Industriebetriebe genutzt. Die Ansiedlung der hierin eingestreuten Einzelhandelsnutzungen stellt mit Blick auf die Zielstellung der Arbeitsstättenversicherung eine Fehlentwicklung dar, der entgegenzuwirken ist. Zur vorrangigen Sicherung der Gewerbeflächen im Umfeld des Flughafens Hamburg-Fuhlsbüttel insbesondere für flughafenaffine Nutzungen durch

Betriebe aus den Bereichen Logistik, Lagerei bzw. Zulieferung sollen auch deshalb Einzelhandelsbetriebe weitestgehend ausgeschlossen werden.

2 Grundlage und Verfahrensablauf

Grundlage für die Änderung des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2415), zuletzt geändert am 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722, 1731).

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss N 8/14 vom 22. August 2014 (Amtl. Anz. 1566) eingeleitet und wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit und die öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 5. August 2011 (Amtl. Anz. S. 1795) und vom 09. September 2014 (Amtl. Anz. S.1780), 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 19 hervorgeht.

Der Regelungsinhalt im Rahmen des Bebauungsplanänderungsverfahrens wird bewusst auf die Regelung von Einzelhandel beschränkt, um eine Konzentration auf den dringenden Schutz der Gewerbegebiete zu ermöglichen.

3 Planerische Rahmenbedingungen

3.1 Rechtlich beachtliche Tatbestände

3.1.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Freien und Hansestadt Hamburg in der Fassung der Neubekanntmachung vom 22. Oktober 1997 stellt die Teilbereiche 1 bis 3 des Änderungsbereichs als Gewerbliche Baufläche dar. Der Teilbereich 4 wird als Wohnbaufläche dargestellt. Diese Darstellung weicht von den Festsetzungen des Bebauungsplans ab.

Die abweichende Darstellung des Flächennutzungsplans hat eine Größe von weniger als 2 ha und kann daher als unwesentliche Abweichung betrachtet werden. 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 der Freien und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 stellt den südöstlichen Änderungsbereich als Milieu Gartenbezogenes Wohnen und alle übrigen Änderungsbereiche als Milieu Gewerbe / Industrie und Hafen dar. Im Bereich der Sportallee in Verlängerung des Paeplowwegs wird eine grüne Wegeverbindung in Richtung Kleingartenanlagen dargestellt. Für alle Änderungsbereiche gilt die Darstellung Entwicklungsbereich Naturhaushalt.

Das Arten- und Biotopschutzprogramm als Teil des Landschaftsprogramms stellt für den südöstlichen Änderungsbereich den Biotopentwicklungsraum Offene Wohnbebauung mit artenreichen Biotopelementen, wie Hecken, Knicks, Tümpel, Ruderalflächen, Gehölzbeständen, Bäumen und Wiesen, bei hohem Anteil an Grünflächen (11a) und für alle übrigen Änderungsbereiche den Biotopentwicklungsraum Industrie-, Gewerbe- und Hafensflächen (14a) 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 der Bebauungsplan Groß Borstel 19 vom 17. Oktober 1979 (HmbGVBl. S. 308).

Der Bebauungsplan setzt im Geltungsbereich dieser Verordnung ein Gewerbegebiet mit einer GRZ von 0,8 und einer GFZ von 2,0 fest. Es sind je nach Teilfläche höchstens drei oder vier Geschosse zulässig.

3.2.2 Altlastenverdächtige Flächen

Im Hamburgischen Fachinformationssystem Bodenschutz / Altlasten der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt (BSU) sind innerhalb des Geltungsbereichs der Planänderung folgende Flächen verzeichnet:

Flächennummer	Belegenheit	Einstufung nach BBodSchG
6642-102/00	Sportallee 79	Keine

6642-102/00 Sportallee 79, Spezifizierung: keine (ehem. Herstellung und Lagerung Organisch- chemischer Produkte OCP)

Aufnahme in das Kataster aufgrund von Hinweisen auf einen Betrieb der „Hanseatischen Isoliermittel GmbH & Co.“.

Nach der historischen Erkundung befand sich auf dem Standort nur ein Büro- und Lagerstandort. Gefahrstoffe wurden dort, wenn überhaupt, nur untergeordnet gehandhabt.

Gem. des Bauantrags erfolgte die Produktion an den Standorten Drochtersen, Essen und Mainburg.

Eine Gefährdung von Boden und Grundwasser ist nicht erkennbar.

Als erledigt eingestuft.

Aus Sicht des Bodenschutzes ergeben sich hieraus folgende Anforderungen für das Planverfahren: Keine

Nach §9 Abs.5 Nr.3 BauGB als besonders mit umweltgefährdenden Stoffen verunreinigt zu kennzeichnenden Flächen: Keine

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 Fax -6706, 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 4. April 2016 (BGBl. I S. 569, 584) - 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 Baumschutzverordnung vom 17. September 1948 (Sammlung des bereinigten Hamburgischen Landesrechts 791-i), zuletzt geändert am 11. Mai 2010 (HmbGVBl, S. 350, 359, 369).

3.3 Andere planerisch beachtliche Tatbestände

3.3.1 Fachtechnische Untersuchungen und Gutachten

Im Vorwege wurde im Auftrag des Bezirks Hamburg-Nord ein Gutachten zur Sicherung von Arbeitsstättenflächen gegen eindringenden zentrenschädigenden Einzelhandel erarbeitet. Als Ergebnis der Untersuchung wurden mehrere Gebiete ermittelt, für die eine Änderung der Verordnung bzw. des Gesetzes erforderlich ist, um die Flächen für Arbeitsstätten zu sichern und eine weitere Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben stärker steuern zu können, hierunter auch der Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung.

3.3.2 Übergeordnete Programm- und Entwicklungspläne

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

3.3.3 Leitlinien für den Einzelhandel

Die Senatskommission für Stadtentwicklung und Wohnungsbau hat die „Hamburger Leitlinien für den Einzelhandel – Ziele und Ansiedlungsgrundsätze“ vom 23. Januar 2014 beschlossen. Die vorgenannten Leitlinien enthalten eine Konzeption für die Ansiedlung nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe, auch zur Deckung des täglichen oder periodischen Grundbedarfs, sowie Konkretisierungen der Stadtteilzentren und der Ortsteilzentren.

Eine einheitliche Hamburger Sortimentsliste als Bestandteil der Leitlinien soll die Abgrenzung zwischen zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten definieren und für Unternehmen gleiche und verlässliche Rahmenbedingungen bei der Standortwahl im Hamburger Stadtgebiet liefern. Es handelt sich damit um eine abschließende und verbindliche Konzeption, in der die Kriterien für eine verträgliche Ansiedlung von Einzelhandel benannt, und auch die Voraussetzungen für Ausnahmen von diesen Regeln definiert werden. Dabei werden auch die besonderen Erfordernisse zur Deckung des täglichen oder periodischen Grundbedarfs berücksichtigt. Einheitliche Kriterien für die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben sorgen für eine, auch von der jüngeren Rechtsprechung wiederholt geforderte, Gleichmäßigkeit der Anwendung von § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO für die Zulässigkeit von baulichen Nutzungen.

3.4 Angaben zum Bestand

3.4.1 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet des geltenden Bebauungsplans Groß Borstel 19 liegt im Bezirk Hamburg-Nord, Stadtteil Groß Borstel (Ortsteilnummer 406). Der Geltungsbereich wird durch die Sportallee, die nordöstliche Grenze des Flurstücks 1945 der Gemarkung Groß Borstel, die Alsterkrugchaussee, Sportallee, Flurstück 249 (Heimkehr), über das Flurstück 2005, die westliche Grenze der Flurstücke 1974, 1985 und 2049, über die Flurstücke 2341, 2034, 2074, 2083 der Gemarkung Groß Borstel sowie die Straße Heselstücken begrenzt.

Das Gebiet der Änderung ist unterteilt in die Teilbereiche 1 - 4.

Der Teilbereich 1 umfasst das Gewerbegebiet westlich Heselstücken mit den Flurstücken 1974, 1985, 2049, 2033, die östliche Ecke des Flurstücks 2341, den östlichen Bereich des Flurstücks 2034, sowie jeweils ein südliches Teilstück der Flurstücke 2074 und 2083 der Gemarkung Groß Borstel.

Der Teilbereich 2 umfasst das Gebiet zwischen der Sportallee im Osten und der Straße Heselstücken im Süden, Westen und Norden. Dieser Teilbereich umfasst die Flurstücke 1943, 2048, 1916, 1717, 1908, 1909, 1910, 1864, 2075, 2088, 1844, 2189, 2206, 2188, 2134, 2018, 2003 und 1979 der Gemarkung Groß Borstel.

Im Teilbereich 3 südlich Heselstücken liegen die Flurstücke 2006, 1827, 1776, 2044, 2106, 2159, 2132, 2160, 1292, 2098 der Gemarkung Groß Borstel.

Der südliche Teilbereich 4 zwischen Sportallee im Norden und der Alsterkrugchaussee im Süden umfasst die Flurstücke 1839, 1853, 1854, 1945 der Gemarkung Groß Borstel.

Die Grenzen des Plangebiets und des Geltungsbereichs der Änderung des Bebauungsplans sind der Anlage zur Verordnung über die Änderung des Gesetzes über den Bebauungsplan Groß Borstel 19 zu entnehmen.

3.4.2 Gegenwärtige Nutzung

Das Gebiet der Änderung war zum Zeitpunkt der Kartierung im März 2010 vollständig bebaut. Geprägt ist es durch gewerbegebietstypische, großmaßstäbliche Gewerbehallen und Bürostrukturen mit folgenden eingestreuten Einzelhandelsnutzungen: Farben-Großhandel mit angeschlossenen Einzelhandel (Flurstück 1839 der Gemarkung Groß Borstel, Sportallee 2), Golfzubehör-Lagerverkauf (Flurstück 1910 der Gemarkung Groß Borstel, Heselstücken 4), Teppich-Lagerverkauf (Flurstück 2088 der Gemarkung Groß Borstel, Heselstücken 8).

3.4.3 Ver- und Entsorgung

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

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 zu sonstigen Eingriffen in Natur und Landschaft. Es sind keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen des Naturhaushalts im Änderungsgebiet zu erwarten.

5 Planinhalt und Abwägung

Allgemeiner Ausschluss von Einzelhandel in den Gewerbegebieten mit Ausnahme des Versandhandels

§ 1 a (1) „In den Gewerbegebieten sind Einzelhandelsbetriebe mit Ausnahme von Betrieben des Versandhandels unzulässig.“

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. Die Ansiedlung der hierin eingestreuten Einzelhandelsnutzungen stellt mit Blick auf die Zielstellung der Arbeitsstättensicherung eine Fehlentwicklung dar. Es erfolgt deshalb mit dieser Festsetzung ein weitgehender Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen.

Die vorhandenen eingestreuten Einzelhandelsbetriebe genießen Bestandsschutz und können sich im Rahmen der genehmigten Nutzung weiter entwickeln. Unter Abwägung

mit den grundrechtlichen Gewährleistungen insbesondere aus Art. 12 Abs. 1 GG und Art. 14 Abs. 1 GG werden aber eine Wiederaufnahme bzw. der Wiederaufbau einer aufgegebenen Nutzung durch die Planänderung unterbunden.

Bei den Einzelhandelsbetrieben handelt es sich um einen Farben-Großhandel (Flurstück 1839 der Gemarkung Groß Borstel, Sportallee 2), einem Lagerverkauf für Golfzubehör (Flurstück 1910 der Gemarkung Groß Borstel, Heselstücken 4) und Teppich-Lagerverkauf (Flurstück 2088 der Gemarkung Groß Borstel, Heselstücken 8).

Für die bestehenden Gewerbestrukturen wird durch den Ansiedlungsausschluss von Einzelhandelsbetrieben 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. Dies gilt insbesondere für flughafenaffine Gewerbebetriebe aus den Bereichen Logistik, Technologie bzw. Zulieferung.

Auf Grundlage des vorliegenden Gutachtens zur Sicherung von Arbeitsstättenflächen im Bezirk Hamburg-Nord von 2010 wird dem Interesse der Allgemeinheit einer Erreichung der Planungsziele, wie in Kapitel 2 beschrieben, Vorrang vor den Eigentümerinteressen gegeben.

Die Regelungen zum Einzelhandelsausschluss folgen auch den „Hamburger Leitlinien für den Einzelhandel – Ziele und Ansiedlungsgrundsätze“ vom 23.01.2014. Die vorgenannten Leitlinien stellen in Verbindung mit Festsetzungen des Flächennutzungsplans ein städtebauliches Entwicklungskonzept nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB dar.

Im Gebiet der Änderung wird grundsätzlich auf eine bestandssichernde Festsetzung im Sinne einer ausnahmsweisen Zulässigkeit der ausgeschlossenen Nutzungen nach § 1 Abs. 10 BauNVO verzichtet.

Vom Einzelhandelsausschluss ausgenommen sind Betriebe des Versandhandels. Diese Betriebe sind aufgrund ihrer Anforderungen an Verkehrsinfrastruktur und den Flächenbedarf eher in Gewerbegebieten als in anderen Baugebieten integrationsfähig. Die Zulässigkeit dieser Form des Einzelhandels ist in den Gewerbegebieten daher vertretbar.

Weitere Regelungsbedarfe wie die Regelung von Vergnügungsstätten wurden in diesem Planverfahren nicht gesehen, da eine Ansiedlung dieser Betriebe in diesem Planfall für hinnehmbar gehalten wird.

§ 1 a (2) „Ausnahmsweise können Verkaufsstätten zugelassen werden, die in einem unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit einem Gewerbe- oder Handwerksbetrieb stehen (Werksverkauf), wenn die jeweilige Summe der Verkaufs- und Ausstellungsfläche nicht mehr als zehn von Hundert der Geschossfläche des Betriebs beträgt.“

Durch diese Regelung wird es den Gewerbe- und Handwerksbetrieben ermöglicht, ihre Produkte auch Endverbrauchern zu präsentieren und an diese zu vertreiben. Insbesondere die Einrichtung von Show-Rooms stellt eine moderne Form der Präsentation von Handwerks- und Gewerbebetrieben dar. Dies soll aber nur in deutlich untergeordnetem Umfang zum eigentlichen Betriebszweck erfolgen, weshalb eine Beschränkung

der Verkaufs- und Ausstellungsfläche auf zehn von Hundert der Geschossfläche des Betriebs erfolgt. Einer schleichenden Verfestigung und Ausbreitung der Einzelhandelsnutzung soll so vorgebeugt werden.

§ 1 a (3) *„Kioske mit einer Verkaufsfläche von höchstens 30 m² je Betrieb können ausnahmsweise zugelassen werden.“*

Durch diese Regelung können in den großflächigen Gewerbegebieten im Plangebiet Kioske ausnahmsweise zugelassen werden. Die Nahversorgung der in den Gewerbebetrieben Beschäftigten bleibt so weiterhin möglich. Die Flächenbeschränkung erfolgt sachgerecht auf 30 m².

§ 1 a (4) *„Im Teilbereich 2“ der Anlage sind Einzelhandelsbetriebe, die mit Teppichen handeln, diese ausstellen oder lagern, ausnahmsweise zulässig.“*

Die Festsetzung bezieht sich auf einen bestehenden, im Teilbereich 2 auf Flurstück 2088 der Gemarkung Groß Borstel, Heselstücken 8 ansässigen Teppichhandel. Für diesen werden so Entwicklungsmöglichkeiten auf den eigenen Flächen sowie Erweiterungsmöglichkeiten in benachbarte Flächen gesichert.

Teppiche gehören zu den sogenannten „großformatigen Gütern“. Der Handel mit diesen Gütern und deren Lagerung ist auf Grund des benötigten Flächenbedarfs in zentraler Lage schwer zu integrieren. Die Sicherung einer solchen Nutzung im Teilbereich mit der Ordnungszahl 2 ist städtebaulich vertretbar. Wesentliche negative Auswirkungen auf ansässige Gewerbebetriebe, wie Verdrängungseffekte, sind durch die getroffene Ausnahme nicht zu erwarten. Der Flächenbedarf des im Teilbereich mit der Ordnungszahl 2 ansässigen Teppichhandels ist im Verhältnis zur Gesamtfläche der im Bebauungsplan Groß-Borstel 19 als Gewerbegebiete ausgewiesenen Flächen von nachrangiger Bedeutung.

Keine Beeinträchtigungen des Naturhaushalts

Gegenüber dem bestehenden Planrecht und der bestehenden Bebauung sind keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen des Naturhaushalts im Änderungsgebiet 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 19 vom 17. Oktober 1979 (HmbGVBl. 308) bestehen.

Für das Gebiet der Änderung (mit den Teilbereichen 1 bis 4) erfolgt eine Umstellung auf die Baunutzungsverordnung 1990. Außerhalb des Gebietes der Änderung gilt die Baunutzungsverordnung von 1977 fort.

8 Flächen- und Kostenangaben

Das Gebiet der Planänderung umfasst eine Größe von ca. 8,6 ha. Es resultieren aus der Planänderung keine Veränderungen der Flächengrößen der Gewerbegebiete oder der angrenzenden Verkehrsflächen.

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