

Begründung

zur

Änderung des Bebauungsplans

Groß Borstel 26

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	6
3.2.4	Baumschutz.....	6
3.3	Andere planerisch beachtliche Tatbestände	6
3.3.1	Fachtechnische Untersuchungen und Gutachten	6
3.3.2	Übergeordnete Programm- und Entwicklungspläne	6
3.3.3	Leitlinien für den Einzelhandel	6
3.4	Angaben zum Bestand	7
3.4.1	Lage des Plangebietes	7
3.4.2	Gegenwärtige Nutzung	7
3.4.3	Ver- und Entsorgung.....	7
4	Erfordernis einer Umweltprüfung.....	7
5	Planinhalt und Abwägung	8
6	Maßnahmen zur Verwirklichung/Bodenordnung.....	10
7	Fortgelten bestehender Pläne	10
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 26 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. Zur vorrangigen Sicherung der Gewerbeflächen im Umfeld des Flughafens Hamburg-Fuhlsbüttel für flughafenaffine Nutzungen durch Betriebe aus den Bereichen Logistik, Lagerei bzw. Zulieferung sollen deshalb Einzelhandelsbetriebe 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 9/14 vom 22. August 2014 (Amtl. Anz. S. 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.1781), stattgefunden.

Eine Planzeichnung erübrigt sich, da ausschließlich textliche Regelungen getroffen werden, deren Bezug zur Gebietsabgrenzung aus der Anlage zur Verordnung über die Änderung der Verordnung über den Bebauungsplan Groß Borstel 26 hervorgeht.

Der Regelungsinhalt im Rahmen des Bebauungsplanänderungsverfahrens wird bewusst auf die Regelung von Einzelhandel, Bordellen und bordellartigen Betrieben 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 den Änderungsbereich als Gewerbliche Baufläche dar. Ein Teil des südwestlichen Änderungsbereichs 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 südlichen Änderungsbereich als Milieu Gartenbezogenes Wohnen und den nördlichen Änderungsbereich als Milieu Gewerbe / Industrie und Hafen dar. Für beide Änderungsbereiche gilt die Darstellung Entwicklungsbereich Naturhaushalt. Entlang des Paeplowwegs wird eine grüne Wegeverbindung dargestellt.

Das Arten- und Biotopschutzprogramm als Teil des Landschaftsprogramms stellt für den südlichen Änderungsbereich den Biotopentwicklungsraum Offene Wohnbebauung mit artenreichen Biotoperelementen, wie Hecken, Knicks, Tümpel, Ruderalflächen, Ge-

hölzbeständen, Bäumen und Wiesen, bei hohem Anteil an Grünflächen (11a) und für den nördlichen Änderungsbereich den Biotopentwicklungsraum Industrie-, Gewerbe- und Hafentflächen (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 26 vom 19. Juli 2005 (HmbGVBl. S. 347).

Der Bebauungsplan setzt im Geltungsbereich dieser Verordnung ein Gewerbegebiet mit einer GRZ von 0,6 und einer GFZ von 1,6 fest. Es sind höchstens drei Geschosse zulässig. Die Bauweise ist als offen festgesetzt.

Die Verordnung über den Bebauungsplan Groß Borstel 26 enthält eine Regelung zum Einzelhandel, die aber keinen Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen umfasst, sondern lediglich formuliert: „...Läden können ausnahmsweise zugelassen werden.“ Diese Festsetzung wird gestrichen.

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-G004	Weg beim Jäger	Keine

6642-G004 Grundwasserverunreinigung Weg beim Jäger, Spezifizierung: GW MEV

Großflächige Grundwasserverunreinigung, ausgehend von der Luftwerft Hamburg (6444-003/10).

1983 ergaben Untersuchungen, dass mind. 1 Mio. Kubikmeter des Grundwassers auf einer Fläche von 25 Hektar durch gelöste Schadstoffe verunreinigt sind.

Seit 1987 wird die Sanierung vom privaten Pflichtigen (Firma Philips, heute NXP) ausgeführt.

An der tiefsten Stelle einer 50 x 80 m großen Baugrube wurden kerosinhaltige Verunreinigungen festgestellt. Potentielle Schadensquelle war das Tanklager zwischen den Flugzeughallen 1/2 und 3/4. Weitere Untersuchungen bestätigten, dass darüber hinaus Undichtigkeiten in dem Sielnetz unterhalb der Flugzeughallen zu den Verunreinigungen beigetragen haben. Eine weitere Kontaminationsquelle war eine undichte Kerosinleitung zu einem Düsenprüfstand.

Das Grundstück (6444-003/10) ist die Quelle für die GW-Schäden Paeplowweg 6442-G001, Weg beim Jäger 6444-G001 und Obenhauptstraße 6642-G004.

Von den Verunreinigungen betroffen sind Boden, Bodenluft, das nur lokal ausgebildete Stauwasser sowie vor allem der erste Grundwasserleiter, mit einer südlichen Fließrichtung. Eine vertikale Verfrachtung von Schadstoffen in tiefere Aquifere ist nicht zu besorgen.

Die Erkundungen ergaben auf einer Fläche von ca. 25 ha unterschiedliche Verunreinigungsschwerpunkte im Grundwasser mit Halogenkohlenwasserstoffen (LHKW), aromatischen Kohlenwasserstoffen (BTX) sowie Kerosin als Schwimmphase, die durch defekte Siele, undichte Lagertanks, Tropfverluste u. a. entstanden sind. Im Hauptschadenszentrum wurden Konzentrationen für LHKW bis zu 12.000 mg/l und für BTEX bis zu 45.000 mg/l im Grundwasser gemessen.

Seit August 1995 ist eine über die Grundstücksgrenze der DLH nach Süden gerichtete LHKW-Fahne Paeplowweg (bis zu 7.326 mg/l) im ersten Grundwasserleiter bekannt, die von der Umweltbehörde im direktem Zusammenhang zum LHKW-Grundwasserschaden der Lufthansa vermutet wurde. Ein naturwissenschaftlicher Beweis dieser These konnte jedoch zunächst nicht erbracht werden. Es wurde deshalb mit der DLH vereinbart, dass die DLH in einem ersten Schritt die Fahne Weg beim Jäger ab dem 3. Quartal 1996 auf ihre Kosten hydraulisch saniert. Ein über mindestens zwei Jahre ausgelegtes sanierungsbegleitendes Überwachungsprogramm sollte zusätzliche Erkenntnisse über die möglichen hydraulischen/hydrochemischen Zusammenhänge zur Heranziehung des Sanierungspflichtigen des Grundwasserschadens Paeplowweg liefern.

Seit 2004/2005 erkennt die Lufthansa an, dass die südwestliche Grundwasser-Fahne Paeplowweg von dem Grundwasser-Schaden der Lufthansa aus geht. Ebenso die südöstliche Grundwasser-Fahne über die Obenhauptstraße (6642-G004).

Der Grundwasserschaden wird seit 1986 saniert. In dem Sanierungszeitraum bis Ende 2007 wurden dem Untergrund ca. 65,5 t Schadstoffe entnommen.

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

Hinweis: Bei Baumaßnahmen, die eine Grundwasserabsenkung erforderlich machen, sind Mehrkosten für die Behandlung des gefördert Grundwassers möglich. Außerdem ist zu prüfen ob unterirdische Bauteile mit Grundwasserkontakt in besonderer Weise auszuführen oder zu schützen sind.

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 26 liegt im Bezirk Hamburg-Nord, Stadtteil Groß Borstel (Ortsteilnummer 406). Der Geltungsbereich wird durch die Hindenburgstraße, die Alsterkrugchaussee, die südwestliche Grenze der Flurstücke 1583 und 2286 sowie die südliche Grenze des Flurstücks 2285 der Gemarkung Groß Borstel, die Sportallee, die nordwestliche Grenze der Flurstücke 1824 und 8288 der Gemarkung Groß Borstel begrenzt.

Das Gebiet der Änderung umfasst die Flurstücke 1583, 2284, 1386, 1445, 1200, 1339, 1255, 1745, 1762, 1699, 1425, 1693, 1744, 1278, 471 sowie den Norden des Flurstücks 8288 und das Flurstück 8287 der Gemarkung Groß Borstel.

Die Grenzen des Plangebiets und des Geltungsbereichs der Änderung des Bebauungsplans sind der Anlage zur Verordnung über die Änderung der Verordnung über den Bebauungsplan Groß Borstel 26 zu entnehmen.

3.4.2 Gegenwärtige Nutzung

Das Gebiet der Änderung war zum Zeitpunkt der Kartierung im März 2010 in seinem südwestlichen Teilbereich mit Wohngebäuden in offener Bauweise bebaut. Außerdem besteht hier an der Alsterkrugchaussee ein Lebensmittel-Discounter (Flurstücke 1583, 2284, 1386 der Gemarkung Groß Borstel). Im nordöstlichen Teilbereich wurde die bisherige Kleingartennutzung und Garagenanlage geräumt. Diese Fläche liegt nun brach.

3.4.3 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist 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

„12.1 Im Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe mit Ausnahme von Betrieben des Versandhandels unzulässig.“

Das Umfeld des Flughafens Hamburg-Fuhlsbüttel ist der wichtigste Gewerbestandort für den Bezirk Hamburg-Nord und als solcher von gesamtstädtischer Bedeutung. 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 auf eine bestandssichernde Festsetzung im Sinne einer ausnahmsweisen Zulässigkeit der ausgeschlossenen Nutzungen nach § 1 Abs. 10 BauNVO verzichtet. Vereinzelt vorhandene Einzelhandelsbetriebe genießen Bestandschutz 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.

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.

„12.2 Von der Festsetzung nach Nummer 12.1 ausgenommen sind die mit „(C)“ bezeichneten Flächen.“

Vom Einzelhandelsausschluss ausgenommen wird die mit „(C)“ bezeichnete Fläche (Flurstück (1583, 2284 und 1386 der Gemarkung Groß Borstel, Alsterkrugchaussee 309). Auf dieser besteht bereits eine Einzelhandelsnutzung durch einen Lebensmittel-Discounter. Diese bestehende Einzelhandelseinrichtung übernimmt eine Nahversorgungsfunktion für die umliegenden Wohn-, Gewerbe- und Industriegebiete und wird so planungsrechtlich gesichert. Mit dieser Ausnahmeregelung werden die im Bestand existierenden Einzelhandelsstrukturen vom Einzelhandelsausschluss ausgenommen. Damit erfolgt eine langfristige Sicherung der bestehenden Nahversorgungsfunktion für die umliegenden Wohn-, Gewerbe- und Industriegebiete. Den Bewohnerinnen und Bewohnern sowie den Beschäftigten der umliegenden Betriebe wird so die Möglichkeit gegeben, in angemessener Entfernung zu ihrem Wohnort ihre Grundbedarfe zu decken. Der Zielsetzung der „Leitlinien für den Einzelhandel“, eine wohnortnahe Grundversorgung zu gewährleisten, wird damit entsprochen.

„12.3 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.

Keine weiteren ausnahmsweisen Zulassungen von Läden

„In § 2 wird Nummer 1 folgendermaßen geändert: Der Teilsatz „Läden können ausnahmsweise zugelassen werden“ wird gestrichen.“

Das mit diesem Teilsatz verfolgte Ziel ist die Sicherung der Nahversorgung vor allem der Mitarbeiter der umliegenden Gewerbe- und Industriebetriebe durch Läden. Diese ist durch den bereits angesiedelten und planungsrechtlich gesicherten Discounter mit Backshop auf den mit „(C)“ bezeichneten Flächen (Flurstücke 1583, 2284 und 1386 der Gemarkung Groß Borstel, Alsterkrugchaussee 309) ausreichend gewährleistet und planungsrechtlich gesichert.

Vereinzelte vorhandene ausnahmsweise bereits zugelassene Läden genießen Bestandsschutz und können sich im Rahmen der genehmigten Nutzungen 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.

Ausschluss von Bordellen und bordellartigen Betrieben im Gewerbegebiet

„12.4 Im Gewerbegebiet sind Bordelle und bordellartige Betriebe unzulässig.“

Gemäß Baunutzungsverordnung 1990 können Bordelle als normaler Gewerbebetrieb eingestuft werden und sind deshalb in einem Gewerbegebiet allgemein zulässig. Um jedoch eine städtebauliche Fehlentwicklung in diesem Gewerbegebiet zu verhindern, werden Bordelle und bordellartige Betriebe ausgeschlossen.

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

Weiteres städtebauliches Ziel ist es, den regelmäßig durch die Ansiedlung solcher Betriebe verbundene negativen Einfluss auf die Standortbedingungen im Sinne einer Abwertung zu unterbinden. Außerdem führt die Ansiedlung solcher Betriebsarten regelmäßig zu einer Störung der zulässigen Nutzungen in kleineren Gewerbegebieten und in Gemengelagen sowie zu Nachbarschaftskonflikten, auch in benachbarten oder umliegenden Wohngebieten durch An- und Abfahrten und durch Lärmbelastigungen insbesondere nachts und an Sonn- und Feiertagen.

Gegebenenfalls vorhandene Betriebe im Bereich der Planänderung genießen Bestandsschutz und können sich im Rahmen der genehmigten Nutzung weiter entwickeln. Eine Wiederaufnahme bzw. der Wiederaufbau einer aufgegebenen Nutzung wird aber durch die Planänderung unterbunden.

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 den Änderungsbereich ausschließlich Einschränkungen in der Art der baulichen Nutzung. Für die Verwirklichung der Planung sind bauliche und bodenordnerische Maßnahmen nicht erforderlich.

7 Fortgelten bestehender Pläne

In § 2 Nummer 1 wird der Teilsatz „Läden können ausnahmsweise zugelassen werden“ gestrichen.

Im Übrigen bleiben für den Geltungsbereich der Änderung die bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Groß Borstel 26 vom 19. Juli 2005 (HmbGVBl. 347) bestehen.

8 Flächen- und Kostenangaben

Das Gebiet der Planänderung umfasst eine Größe von ca. 2,3 ha. Es resultieren aus der Planänderung keine Veränderungen der Flächengrößen des Gewerbegebiets oder der angrenzenden Verkehrsflächen. Der Freien und Hansestadt Hamburg entstehen durch die Realisierung der Planung keine Kosten.