

**Begründung**  
**zum Bebauungsplan Groß Borstel 26**

1. Grundlage und Verfahrensablauf.....	2
2. Anlass der Planung .....	2
3. Planerische Rahmenbedingungen .....	2
3.1 Rechtlich beachtliche Tatbestände.....	2
3.1.1 Flächennutzungsplan.....	2
3.1.2 Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutzprogramm	3
3.1.3 Andere rechtlich beachtliche Tatbestände.....	3
3.2 Andere planerische Tatbestände.....	3
3.3 Angaben zum Bestand.....	4
4. Umweltverträglichkeitsprüfung .....	4
5. Planinhalt und Abwägung .....	4
5.1 Gewerbegebiet .....	4
5.2 Private Grünflächen.....	6
5.3 Straßenverkehrsfläche/Erschließung .....	7
5.4 Baumschutz- und Begrünungsmaßnahmen.....	7
5.5 Oberflächenentwässerung.....	9
5.6 Maßnahmen zum Schutz des Bodens .....	9
5.7 Lärmschutzbereich .....	9
5.8 Bauschutzbereich .....	10
6. Beeinträchtigung von Natur und Landschaft.....	10
6.1 Eingriffsbeschreibung und Kompensation .....	10
6.2 Beschreibung und Bewertung der externen Ausgleichsmaßnahmen .....	11
6.3 Naturschutzfachliche Gesamtbeurteilung.....	13
7. Maßnahmen zur Verwirklichung.....	13
8. Aufhebung bestehender Pläne.....	13
9. Flächen- und Kostenangaben.....	13
9.1 Flächenangaben.....	13
9.2 Kostenangaben.....	13
Anlage 1 .....	14
Anlage 2 .....	15

## **1. Grundlage und Verfahrensablauf**

Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2415), geändert am 3. Mai 2005 (BGBl. S. 1224, 1226). In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan bauordnungs-, abwasser- und naturschutzrechtliche Festsetzungen. Da das Planverfahren bereits vor In-Kraft-Treten dieser Gesetzesänderung, d.h. vor dem 20. Juli 2004 förmlich eingeleitet wurde, wird er gemäß § 233 Absatz 1 i. V. mit § 244 Absatz 2 des Baugesetzbuches nach den bisher geltenden Rechtsvorschriften abgeschlossen.

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss N 1 / 2000 vom 10. Januar 2000 (Amtl. Anz. S. 338) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung und die öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 12. April 2001 und 21. April 2004 (Amtl. Anz. 2001 S. 1330 und 2004 S. 795) stattgefunden.

## **2. Anlass der Planung**

Der Bebauungsplan Groß Borstel 10 vom 02.03.1970 soll teilweise ersetzt werden.

Es sollen die rechtlichen Grundlagen für die Ausweisung von gewerblichen Nutzungen im Flughafenumfeld an der Hauptverkehrsstraße Alsterkrugchaussee geschaffen werden. Außerdem soll eine besondere gestalterische Betonung im Kreuzungsbereich Alsterkrugchaussee/Hindenburgstraße ermöglicht werden. Dafür werden Flächen für Allgemeines Wohngebiet und Teile der bestehenden Kleingartenflächen aufgegeben.

Die Bebaubarkeit orientiert sich an der planungsrechtlich abgesicherten städtebaulichen Entwicklung der Gewerbegebiete nördlich und südlich des Plangebiets und führt diese fort.

Des Weiteren werden vorhandene Dauerkleingartenflächen gesichert und Teile der Kleingartenanlage neu geordnet.

## **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 (HmbGVBl. S. 485) stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Wohnbauflächen und Gewerbegebiet dar. Die Alsterkrugchaussee ist als sonstige Hauptverkehrsstraße hervorgehoben.

### 3.1.2 Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutzprogramm

Das Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutzprogramm für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 (HmbGVBl. S. 363) stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans im Landschaftsprogramm die Milieus „Gartenbezogenes Wohnen“, „Gewerbe / Industrie und Hafen“, „Sonstige Hauptverkehrsstraße“ und die milieuübergreifenden Funktionen „Grüne Wegeverbindung“, „Entwicklungsbereich Naturhaushalt“, im Arten- und Biotopschutzprogramm den Biotopentwicklungsraum: „offene Wohnbebauung mit artenreichen Biotopelementen“, „Industrie- Gewerbe und Hafentflächen“ (Nr. 14a) und „Hauptverkehrsstraßen (14e)“ dar.

### 3.1.3 Andere rechtlich beachtliche Tatbestände

#### Bestehende Bebauungspläne

Der Bebauungsplan Groß Borstel 10 vom 02.03.1970 (HmbGVBl. S. 100), zuletzt geändert am 4. November 1997 (HmbGVBl. S. 494, 495, 502) weist für den Bereich Dauerkleingärten, öffentliche Parkanlage, Bodenordnungsgebiet Allgemeines Wohngebiet (II- geschossige offene Bauweise, zwei Wohneinheiten) sowie Straßenverkehrsflächen aus.

#### Lärmschutzbereich

Das gesamte Plangebiet liegt nach der Verordnung über die Festsetzung des Lärmschutzbereichs für den Verkehrsflughafen Hamburg (Fuhlsbüttel) vom 24. Mai 1976 (BGBl. S.1309) innerhalb der Lärmschutzzone 2.

#### Bauschutzbereich

Das Plangebiet befindet sich im Bauschutzbereich des Flughafens Hamburg-Fuhlsbüttel gemäß Luftverkehrsgesetz in der Fassung vom 27. März 1999 (BGBl. I S. 551), zuletzt geändert am 19. April 2005 (BGBl. I S. 1070).

#### Erfordernis einer Umweltverträglichkeitsprüfung

Für das Vorhaben besteht keine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) gemäß §§ 3b bis 3f des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung vom 5. September 2001 (BGBl. I S. 2351), zuletzt geändert am 3. Mai 2005 (BGBl. I S. 1224, 1227).

### 3.2 Andere planerische Tatbestände

Folgende Planwerke sind zur Vorbereitung und als Grundlage des Bebauungsplanentwurfs herangezogen worden:

- Städtebauliches Gutachten „Südliches Flughafenumfeld / Vorbereitende Bauleit- und Landschaftsplanung“ (Juli 2000)
- Städtebaulich- landschaftsplanerische Untersuchung „Magistrale Alsterkrugchaussee / Räumliches Leitbild“ (Dezember 2000)
- Eine Schalltechnische Untersuchung zur vorbereitenden Bauleitplanung „Südliches Flughafenumfeld“ (April 2000)

### **3.3 Angaben zum Bestand**

An der Alsterkrugchaussee befinden sich im Wesentlichen ein- und zweigeschossige Ein- und Zweifamilienhäuser, ein Verbrauchermarkt (Flurstücke 1583, 2284, 1386) sowie ein Kosmetikstudio (Flurstück 1278).

Auf den Grundstücken befinden sich erhaltenswerte Bäume und Hecken.

Der Paeplowweg stellt eine öffentliche Wegeverbindung von der Hindenburgstraße über die Alsterkrugchaussee zur Sportallee dar und erschließt die vorhandenen Kleingärten (Flurstück 1887).

Im Kleingartengebiet befindet sich der Kleingartenverein 428 mit 12 Parzellen und einem Behelfsheim (Flurstück 1824) und der Kleingartenverein 433 mit 15 Parzellen.

Des Weiteren befinden sich auf den Grünflächen 2 Garagenhöfe (ca. 13 Stellplätze) sowie 4 offene Stellplätze.

Im Plangebiet befinden sich Erdgasleitungen der Firma E.ON Hanse und Elektrizitätsleitungen, insbesondere eine 110-kV-Übertragungsleitung der Hamburgischen Elektrizitätswerke AG (HEW).

## **4. Umweltverträglichkeitsprüfung**

Es war keine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) erforderlich (siehe Ziffer 3.1.3).

## **5. Planinhalt und Abwägung**

### **5.1 Gewerbegebiet**

Entlang der Alsterkrugchaussee Nummern 309 bis 343 und an der Hindenburgstraße/ Ecke Alsterkrugchaussee, auf Teilen des Flurstücks 1887, werden Flächen für Gewerbegebiet festgesetzt.

Damit soll die erfolgte städtebauliche Entwicklung des näheren Umfelds weitergeführt werden. Städtebauliches Ziel ist, in diesem Teil der Stadt, der wesentlich von Gewerbenutzungen geprägt ist, die Ansiedlung weiterer gewerblicher Nutzungen zu fördern und zu ermöglichen.

Die Nähe der neuen gewerblichen Grundstücke zum Flughafen und ihre Lage zwischen der Alsterkrugchaussee und dem Industriegebiet an der Sportallee bieten gute Standortbedingungen für die Ansiedlung neuer Gewerbebetriebe und können einen Beitrag zur Minderung des Mangels an Gewerbegrundstücken im Norden und Westen Hamburgs leisten.

Die heute hier vorhandenen Einfamilienhäuser sind auf Grund der Lage zwischen dem Industriegebiet an der Sportallee und der Hauptverkehrsstraße Alsterkrugchaussee mit ihrer Verkehrsemission nicht zukunftsfähig planerisch absicherbar. Sie sind auch nicht geeignet, das einer Haupteinfallstraße Hamburgs angemessene städtebauliche Erscheinungsbild entstehen zu lassen, weil die vorhandene Wohnzeile lediglich einen kurzen und isolierten Bebauungsab-

schnitt der ansonsten überwiegend mit Gewerbegebäuden geprägten Bebauung des Nordwestrandes der Alsterkrugchaussee darstellt

Die vorhandene Wohnbebauung hat Bestandsschutz.

Die vorhandenen eingeschossigen Gebäude, die sich außerhalb der überbaubaren Fläche befinden, haben gleichfalls Bestandsschutz. Aus städtebaulichen Gründen konnten sie nicht planungsrechtlich abgesichert werden. Aus stadtgestalterischen Gründen und wegen der Entwicklung des Straßenraums der Alsterkrugchaussee mit ihrer Funktion als Magistrale, wird die Bauflucht des nördlich gelegenen Bereichs aufgenommen. Somit kann eine einheitliche Straßenrandbebauung entstehen, die sich auf das Stadtbild positiv auswirkt. Mit der Festsetzung der Fläche zum Ausschluss von Nebenanlagen im südlichen Gewerbegebiet zur Alsterkrugchaussee soll das gewünschte Bild planerisch unterstützt werden.

Der Kreuzungsbereich Alsterkrugchaussee / Hindenburgstraße wird aus städtebaulichen Gründen betont und in besonderer Weise gestaltet. Die Bebauungsmöglichkeit wird zurückgesetzt und zwingend dreigeschossig ausgewiesen. Der Eckbereich soll hainartig mit blühenden Bäumen bepflanzt werden.

Auf diese Weise wird die gewünschte räumliche Gestaltungsabsicht mit grüner Akzentuierung deutlich sichtbar sein und eine Verbindung zwischen dem Grünzug Paeplowweg und der begrünten Hindenburgstraße, die zum Alstergrünzug führt, hergestellt.

An der Alsterkrugchaussee wird dreigeschossige offene Bauweise festgesetzt. Damit wird eine städtebaulich erwünschte Verdichtung, in Anlehnung an die südlich vorhandene Bebauung (außerhalb dem Plangebiet) ermöglicht.

In beiden Gewerbegebieten wird eine Flächenausweisung mit einer Grundflächenzahl von 0,6 und einer Geschossflächenzahl von 1,8 getroffen.

Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,6 liegt unterhalb der Obergrenze des baulichen Nutzungsmaßes nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (Bundesgesetzblatt I Seite 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (Bundesgesetzblatt I Seiten 466, 479). Sie berücksichtigt einen angemessenen Spielraum für die Anordnung und Gestaltung zukünftiger Nutzungen und die Unterbringung der sich aus der Nutzung ergebenden Stellplätze und soll einen Abstand zur angrenzenden Privaten Grünfläche ermöglichen. Gleichzeitig soll genügend Raum für offene Boden- und Vegetationsflächen erhalten bleiben und der vorhandene Baum- und Strauchbestand berücksichtigt werden.

Mit der ebenfalls unter der Obergrenze des baulichen Nutzungsmaßes nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung liegenden Geschossflächenzahl von 1,8 wird eine Höchstgrenze gesetzt, die für die angestrebte bauliche Entwicklung einen angemessenen Spielraum bietet.

In den Gewerbegebieten sind gewerbliche Freizeiteinrichtungen (wie Squash- und Tennishallen, Bowlingbahnen) unzulässig; Läden können ausnahmsweise zugelassen werden; Ausnahmen für Vergnügungsstätten werden ausgeschlos-

sen (§ 2 Nummer 1). Damit soll die geplante Nutzungsstruktur gesichert werden. Die Flächen sollen gewerblichen Nutzungen vorbehalten und vor Verdrängung durch unerwünschte Nutzungen z.B. Squashzentren, Tennishallen, Bowlingbahnen sowie Spielhallen, Diskotheken etc., die in der Regel höhere Mieterträge erbringen, geschützt werden. Ausnahmen für Läden, z.B. für die tägliche Versorgung der im Plangebiet arbeitenden Bevölkerung, können zugelassen werden. Solche Läden sollten überwiegend in einer für diesen Versorgungszweck üblichen Größenordnung ermöglicht werden. Es ist davon auszugehen, dass diese Einrichtungen, einzeln oder in ihrer Addition, sich nicht negativ auf den Verkehr oder auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche auswirken.

Auf den Flächen mit Ausschluss von Nebenanlagen, Garagen und Stellplätzen des Gewerbegebietes an der Alsterkrugchaussee ausnahmsweise in bis zu 5 m Tiefe Stellplätze angelegt werden können, wenn dabei 20 vom Hundert der Grundstücksbreite nicht überschritten werden. Notwendige Zufahrten sind zulässig (§ 2 Nummer 2). Damit sollen Besucherstellplätze bei weitgehender Erhaltung offener Vegetationsflächen ermöglicht werden.

Auf der Fläche mit Ausschluss von Nebenanlagen, Garagen und Stellplätzen des Gewerbegebietes Ecke Alsterkrugchaussee / Hindenburgstraße kann ausnahmsweise eine untergeordnete befestigte Fläche als Zuwegung für Fußgänger angelegt werden (§ 2 Nummer 3). Die Fläche soll als weitgehend begrünter, nicht unterbauter oder versiegelter Boden der Anpflanzung von Bäumen dienen, wobei eine Zuwegung nicht ausgeschlossen werden soll, so dass die zukünftige Gewerbefläche die attraktive Adresse an der Alsterkrugchaussee nutzen kann.

## **5.2 Private Grünflächen**

### **5.2.1 Dauerkleingärten**

Im Plangebiet befindet sich der Kleingartenverein 428 Alsterkrug (Dauerkleingärten) und der Kleingartenverein 433. Von letzterem wird der östliche Teil als Gewerbegebiet überplant, wodurch 8 Parzellen entfallen. Durch strukturelle Verdichtung auf den Restflächen dieses Vereins können ca. 4 Parzellen zusätzlich geschaffen werden, so dass im Ergebnis nur ca. 4 Parzellen verloren gehen.

Die Umsetzung der städtebaulichen Zielsetzung, Gewerbeflächen in dem Bereich zu schaffen, sowie die gestalterische Aufwertung des Kreuzungsbereichs an der Magistrale Alsterkrugchaussee zu ermöglichen, hat Vorrang vor dem Erhalt von Kleingärten, die zwischen Industriegebiet und dem Eckbereich einer Hauptverkehrsstraße gelegen sind.

Der Grünzug mit den Kleingärten wird als private Grünfläche Dauerkleingärten gesichert. Damit bleibt die öffentliche Durchwegung (Paeplowweg) von der Alsterkrugchaussee zur Sportallee erhalten. Der Eingangsbereich an der Alsterkrugchaussee wird offen und großzügig gestaltet. An der Sportallee wird eine Fläche für die erforderlichen Stellplätze gesichert.

### 5.2.2 Obstwiese

Im Süden an der Sportallee werden die Flurstücke 2287, 2286 und 2285 als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Obstwiese“ ausgewiesen. Grundeigentümer ist der auf den Flurstücken 1583, 2284 und 1386 entstandene Verbrauchermarkt. Im Rahmen des Bauantrages wurde wegen des höheren Bebauungs- und Versiegelungsgrades durch den Verbrauchermarkt an Stelle der früheren Nutzungen das Anlegen von Grünausgleichsmaßnahmen (Obstwiese) vertraglich gesichert.

Gleichzeitig wurde auf der Fläche die Schaffung und Unterhaltung einer öffentlichen fußläufigen Anbindung an den Verbrauchermarkt einschließlich Beleuchtung und Entwässerung vertraglich gesichert.

### 5.3 Straßenverkehrsfläche/Erschließung

Die im Plangebiet vorhandenen Straßenverkehrsflächen sind ausreichend dimensioniert und werden planrechtlich aus dem bisher geltenden Bebauungsplan Groß Borstel 10 übernommen. Das Planrecht entspricht dem Bestand.

### 5.4 Baumschutz- und Begrünungsmaßnahmen

Im Plangebiet befinden sich erhaltenswerte und dem Baumschutz unterliegende Bäume. Für sie gilt die Baumschutzverordnung vom 17. September 1948 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landrechts I 791-i), zuletzt geändert am 2. Juli 1981 (HmbGVBl. S. 167).

Soweit erhaltenswerte Bäume für die städtebauliche Situation maßgebend von Bedeutung sind, ist im Plan die Erhaltung von Einzelbäumen und Hecken festgesetzt.

Weiterhin sind im Planbild folgende Anpflanzgebote festgesetzt:

An der rückwärtigen Grenze des Gewerbegebietes ist zu den Kleingärten ein 5m breiter Gehölzstreifen vorgesehen und mit (A) bezeichnet, um die Grünfläche, insbesondere den hier verlaufenden öffentlichen Verbindungsweg optisch mit einer Grünkulisse zu fassen und Störungen aus der Gewerbenutzung zu mindern.

Des weiteren ist im Eckbereich Alsterkrugchaussee / Hindenburgstraße eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen dargestellt.

Gemäß § 2 Nummer 4 gilt für die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern: Die mit „(A)“ bezeichnete Fläche ist dicht zu bepflanzen, dabei ist mindestens für je 2 m<sup>2</sup> eine Pflanze zu verwenden. Die mit „(B)“ bezeichnete Fläche ist mit blühenden Bäumen einer Art hainartig zu bepflanzen. Um die Schutzwirkung der Fläche („A“) sicher zu stellen, ist die Dichte der Bepflanzung geregelt. Außerdem sind in Nummer 6 die zu verwendenden Pflanzgrößen festgelegt, so dass die Pflanzung in absehbarer Zeit Wirkung erzielt. Ziel ist eine dichte, mindestens 2 m hohe Gehölzstruktur, die Sicht- und Emissions-

schutz bietet. Vorhandene Gehölze sind, soweit sie diesem Ziel entsprechen, in die Bepflanzung zu integrieren.

Im Eckbereich – Fläche (B) – ist dagegen eine auffällige Baumbepflanzung Ziel der Ausweisung, die den Kreuzungsbereich in besonderer Weise prägt und dadurch zur Orientierung beiträgt. Es soll ein Baumhain aus auffällig blühenden Bäumen entstehen, der das Motiv des signifikanten Apfelbaumes auf der gegenüberliegenden Seite der Kreuzung aufnimmt. Daher sind mindestens mittelgroß werdende Arten wie *Sorbus aria*, *Prunus avium* 'Plena', *Pyrus calleryana* 'Chanticleer' oder auch Arten wie *Castanea sativa* oder *Aesculus carnea* 'Briotii' zu verwenden. Mit der Baumgruppe soll der von Süden kommende Grünzug in Gestalt der stark grün geprägten Hindenburgstrasse hier seinen Endpunkt finden und in den Grünzug Paeplowweg übergehen.

An der rückwärtigen Grenze des Gewerbegebietes an der Hindenburgstrasse ist als Schutzpflanzung zu den Kleingärten eine Heckenpflanzung vorgeschrieben. Um eine kräftige und dauerhafte Entwicklung zu gewährleisten, soll eine offene Vegetationsfläche von mindestens 1,50 m Breite vorgesehen werden.

In § 2 Nummer 5 ist festgesetzt, dass auf ebenerdigen Stellplatzanlagen für je vier Stellplätze ein großkroniger Baum zu pflanzen ist. Im Kronenbereich jedes Baumes ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m<sup>2</sup> anzulegen. Mit dieser Festsetzung soll sichergestellt werden, dass auch bei einer Stellplatzanlage ein Mindestmaß an Begrünung erfolgt. Ferner dient die Baumpflanzung der Verbesserung des Kleinklimas sowie der Filterung von Staub und Schadstoffen aus der Luft. Eine offene Vegetationsfläche von 12 m<sup>2</sup> ist anzulegen, weil der Kronenbereich der Bäume, der in etwa dem Wurzelbereich entspricht, mindestens jedoch eine 12 m<sup>2</sup> große Pflanzfläche, nicht versiegelt werden soll. Durch das Freihalten der Pflanzfläche bleibt der Boden offenporig und leicht durchwurzelbar, wodurch die Standortbedingungen für den Baum verbessert werden. Des Weiteren nimmt der Boden das Niederschlagswasser zur Versorgung des Baumes auf.

In § 2 Nummer 6 ist festgesetzt, dass für festgesetzte Baum-, Strauch- und Heckenanpflanzungen standortgerechte Laubholzarten zu verwenden sind. Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 18 cm, in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen, aufweisen, Sträucher sind mindestens als 2 x verpflanzte Ware mit einer Höhe von 100 –125 cm zu pflanzen. Mit dieser Festsetzung wird sichergestellt, dass Arten mit guter Entwicklungsperspektive verwendet werden in Größen, die sich in absehbarer Zeit zu Gehölzen mit den gewünschten Funktionen entwickeln.

In § 2 Nummer 7 ist festgesetzt, dass für die nach Planzeichnung zu erhaltenden Bäume und Hecken bei Abgang Ersatzpflanzungen vorzunehmen sind. Außerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind Geländeaufhöhungen oder Abgrabungen im Kronenbereich dieser Bäume unzulässig. Mit dieser Vorschrift sollen bei natürlichem Abgang der Bäume und der Hecke Ersatzpflanzungen und damit der erhaltenswerte Baumbestand in seiner Qualität langfristig sichergestellt werden. Geländeaufhöhungen sind unzulässig, weil sie zu einer Verdichtung des Wurzelraums führen, der in seiner Ausdehnung dem Kro-



nenbereich entspricht, wodurch die Sauerstoffversorgung der Feinwurzel gestört wird und weil sich die Zerstörung der belebten Bodenzone im Kronenbereich negativ auf die Vitalität der Bäume auswirkt. Abgrabungen sind unzulässig, weil sie zu erheblichen Wurzelverlusten, damit zu einer verminderten Nährstoff- und Wasserversorgung und infolge zu einer Schwächung der betroffenen Bäume führen.

Nach § 2 Nummer 8 sind die nicht überbauten Flächen auf Tiefgaragen mit einem mindestens 50 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und zu begrünen. Soweit Bäume anzupflanzen sind, muss auf einer Fläche von mindestens 12 m<sup>2</sup> je Baum die Schichtstärke mindestens 1 m betragen. Damit soll sichergestellt werden, dass die Versiegelung offener Bodenflächen durch eine ausreichend starke Bodenschicht als Überdeckung der Tiefgarage ausgeglichen und eine angemessene Begrünung mit ausreichenden Wachstumsbedingungen ermöglicht wird.

Im Plangebiet werden Erhaltungsgebote für Bäume und Hecken festgesetzt. Die Erhaltungsgebote sichern eine ökologisch und optisch wirksame Eingrünung der Bauflächen.

### **5.5 Oberflächenentwässerung**

Die privaten Stellplätze und Fahrwege in den Gewerbegebieten soll unter dem Aspekt des vorbeugenden Grundwasserschutzes luft- und wasserundurchlässig gestaltet werden und das auf den Freiflächen anfallende Niederschlagswasser sollte in das vorhandene Mischwassersystem eingeleitet werden. Die Niederschläge der Dachflächen sollten möglichst auf eigenem Grund gesammelt und zur Versickerung gebracht werden, die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes ist vorher dahingehend zu untersuchen.

### **5.6 Maßnahmen zum Schutz des Bodens**

Nach § 2 Nummer 9 wird festgesetzt, dass das in den Gewerbegebieten auf den Straßen- und Hofflächen anfallende Niederschlagswasser zusammen mit dem Schmutzwasser in das öffentliche Mischwassersystem einzuleiten ist.

Damit soll eine Verschmutzung des Grundwassers verhindert werden.

### **5.7 Lärmschutzbereich**

Das gesamte Plangebiet liegt nach der Verordnung über die Festsetzung des Lärmschutzbereichs für den Verkehrsflughafen Hamburg (Fuhlsbüttel) vom 24. Mai 1976 (BGBl. I S. 1309) innerhalb der Lärmschutzzone 2. Dabei handelt es sich um einen fluglärmbelasteten Bereich, in dem erhöhte bauliche Schallschutzanforderungen für schutzbedürftige Anlagen sowie Wohnungen gelten.

Das Gebiet ist gleichzeitig durch den Fahrverkehr auf der Alsterkrugchaussee stark lärmvorbelastet. Die festgesetzte Nutzung als Gewerbegebiet ist die Konsequenz der Berücksichtigung dieser Vorbelastung.

Für die im Baugenehmigungsverfahren zu stellenden Anforderungen sind die Technischen Baubestimmungen -Schallschutz- vom 10. Januar 1991 (Amtl. Anz. S. 281), geändert am 28. September 1993 (Amtl. Anz. S. 2121) maßgebend.

## **5.8 Bauschutzbereich**

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Flughafens Fuhlsbüttel. Für alle baulichen Vorhaben gelten die Einschränkungen des Luftverkehrsgesetzes in der Fassung vom 27. März 1999 (BGBl. I S. 551), zuletzt geändert am 19. April 2005 (BGBl. I S. 1070). Die sich aus dem Luftverkehrsgesetz ergebenden Beschränkungen hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung werden durch die getroffenen planerischen Festsetzungen berücksichtigt.

## **6. Beeinträchtigung von Natur und Landschaft**

Die Festsetzung von Gewerbegebiet an Stelle der bisherigen Nutzungen führt zu erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch einen höheren Bebauungs- und Versiegelungsgrad. Daher sind die Gewerbeflächen umgrenzt als Grundstücke, denen Ausgleichsmaßnahmen zu geordnet sind

Entsprechend wird gemäß § 2 Nummer 10 das Flurstück 10292 der Gemarkung Langenhorn (Bezirk Hamburg-Nord, Ortsteil 432) für Ausgleichsmaßnahmen den mit (Z1) und (Z2) bezeichneten Flächen zugeordnet. Des Weiteren wird gemäß § 2 Nummer 11 ein Teil des Flurstücks 3068 der Gemarkung Ohlsdorf (Bezirk Hamburg-Nord, Ortsteil 430) für Ausgleichsmaßnahmen der mit (Z2) bezeichneten Fläche zugeordnet.

Mit den Festsetzungen wird der notwendige naturschutzrechtliche Ausgleich auf den zugeordneten städtischen Flächen außerhalb des Bebauungsplangebietes geschaffen.

Die Flurstücke 1583, 2284 und 1386 im Gewerbegebiet an der Alsterkrugchaussee werden von diesen Regelungen ausgenommen, weil im Rahmen der Baugenehmigung eines Lebensmittelmarktes als Ausgleich eine Obstwiese innerhalb des Bebauungsplangebietes auf den Flurstücken 2287, 2286 und 2285 hergestellt wurde.

### **6.1 Eingriffsbeschreibung und Kompensation**

Die Ausweisung der Privaten Grünfläche Dauerkleingärten entspricht dem bisherigen Planrecht und der vorhandenen Nutzung. Die später leicht verdichtete Nutzung ist unter naturschutzrechtlichen Bewertungsgesichtspunkten unerheblich.

In den beiden Bereichen der ausgewiesenen Gewerbegebiete werden jedoch erhebliche Veränderungen vorbereitet.

An der Alsterkrugchaussee ist bisher Wohngebiet in offener Bauweise ausgewiesen und – bis auf den Lebensmittelmarkt - weitgehend auch so genutzt, d.h. die nicht bebauten Flächen sind überwiegend Gärten mit vielen Bäumen. Durch

die veränderte Nutzung und die vergrößerte bebaubare Fläche werden statt bisher ca. 30 % nun ca. 60 % der Grundstücke bebaubar und insgesamt können statt ca. 40 % nun 80 % versiegelt werden. Damit verringert sich der zu begrünende Grundstücksteil von 60 % auf 20 %. Auch die Art der Begrünung wird sich ändern, im ökologischen Wert insgesamt aber etwa gleich bleiben. Dabei sind die Regelungen für den Vorgarten und den hinteren Grundstücksstreifen berücksichtigt. Da die ökologisch wirksame Fläche in der Menge um 2/3 reduziert wird, ist die Änderung als erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigung von Natur und Landschaft zu bewerten.

Gleiches gilt für die neue Gewerbefläche an der Hindenburgstraße. Hier wird bisher als Fläche für Dauerkleingärten ausgewiesenes und entsprechend genutztes Gebiet in Gewerbegebiet umgewandelt. Die Gesamtversiegelung kann sich dadurch von ca. 10 % auf ca. 70 % erhöhen, eingerechnet der zu begründende Vorbereich, d.h. auch hier ist ein Verlust von 2/3 zu verzeichnen. Daher ist auch diese Ausweisung als naturschutzrechtlicher Eingriff zu werten.

Die Art und die Schwere des Eingriffs ist bei beiden Flächen sehr ähnlich.

Für diese Eingriffe sind Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Im Plangebiet steht dafür keine Fläche zur Verfügung, da zum einen die Kleingärten so weit wie möglich erhalten werden sollen und zum anderen eine durchgehende gewerbliche Magistralenbebauung Ziel der Planung ist. Das Umfeld des Plangebietes besteht aus privater Gewerbenutzung. Daher sind Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes in größerer Entfernung erforderlich und vorgesehen.

## **6.2 Beschreibung und Bewertung der externen Ausgleichsmaßnahmen**

### Ausgleichsfläche Westerrode (Siehe Anlage 1)

Als Ausgleich soll außerhalb des Plangebietes westlich der Straße Westerrode das städtische Flurstück 10292 der Gemarkung Langenhorn (Bezirk Hamburg-Nord, Ortsteil 432) in ein Feuchtbiotop umgewandelt werden. Es handelt sich um eine 6.480 m<sup>2</sup> große Fläche, die zur Zeit als Grünland und Pferdekoppel genutzt wird. Ein Teil des Grundstücks (ca. 780 m<sup>2</sup>) ist mit einem Gebäude bebaut, welches mit einem Garten umgeben ist. Das Haus ist vermietet und wird zu Wohnzwecken (Behelfswohnheim) genutzt. Die Stadt bemüht sich um zügige Freimachung im Rahmen der ihr gebotenen sozialen Verpflichtung dem Mieter gegenüber. D.h. es wird in Kauf genommen, dass die Umwandlung als Ausgleichsfläche erst dann vollzogen wird, wenn der derzeitige Mieter die Nutzung aufgibt.

Des Weiteren sind Gräben und Gehölzreihen vorhanden. Westlich schließt der Westerrodegraben an. Dahinter liegt das Waldgebiet des Jugendparks.

Die Fläche ist im Baustufenplan als Außengebiet dargestellt und unter Landschaftsschutz.

Als Ausgleichsmaßnahme sollen Geländemulden bis ins Grundwasser hergestellt werden, ggf. unter Einbeziehung der Gräben und auch so, dass das Feuchtbiotop oder entsprechende Teile auch als temporäre Retentionsfläche

zur Entlastung des Westerrodegrabens genutzt werden können. Die Mulden und Abgrabungen sollen zu Teich- bzw. Sumpfflächen entwickelt werden, rückwärtig sollen Gehölzflächen und um die Feuchtflecken Kraut- bzw. Wiesenflächen entstehen.

Durch diese Maßnahme werden die Bodenfunktionen verbessert, da keine weitere Trittvverdichtung und kein weiterer Futtermittel- und Dungeintrag stattfindet, ungestörtes Bodenleben sich entwickeln kann und differenzierte Standorte durch Feucht-, Nass- und Wasserflächen, eventuell auch trockene Biotope durch Bodenmodellierung geschaffen werden.

Auch die Bedeutung für Pflanzen und Tiere nimmt zu, da eine ungestörte Entwicklung der Biozönose einsetzen kann, das Artenspektrum durch Gebüscharten, Arten der Feuchtbiopte, Arten blütenreicher Gras- und Hochstaudenfluren angereichert wird und ein Biotopverbund mit dem Jugendpark entsteht.

Hinsichtlich des Landschaftsbildes soll eine einsehbare vielfältige naturhafte Landschaft als Arrondierung des Jugendparks entstehen.

Diese Ausgleichsfläche wird den beiden Flächen (Z1) und (Z2) (siehe § 2 Nummer 10) zugeordnet.

#### Ausgleichsmaßnahme Maienweg (Siehe Anlage 2)

Als weiter Ausgleich soll außerhalb des Plangebietes auf einer Teilfläche des Flurstücks 3068 der Gemarkung Ohlsdorf (Bezirk Hamburg-Nord, Ortsteil 430), eine inmitten von Kleingartengebieten liegende gewerbliche Bebauung aufgelöst werden. Es handelt sich um eine ca. 1.220 m<sup>2</sup> große, voll versiegelte Fläche in städtischer Hand. Als Voraussetzung für die Ausgleichsmaßnahme sind die vorhandenen oberirdischen baulichen Anlagen (Gebäude, Mauer, Zäune etc.) zu entfernen. Die Ausgleichsmaßnahme besteht aus der Entfernung der Bodenversiegelung (Bodenplatte, Flächenbefestigungen) incl. Fundamente und Unterbau sowie der Bodenaufbereitung (ggf. Bodenaufbringung) bis zu einem für den Nutzpflanzenanbau geeigneten Boden.

Anschließend (außerhalb des naturschutzrechtlichen Ausgleichs) werden auf der Fläche 4 Kleingartenparzellen als Ersatz für die im Plangebiet entfallenden Kleingärten hergerichtet und dem umliegenden Kleingartengebiet angegliedert.

Durch diese Maßnahme wird im näheren Umfeld des Eingriffs die Versiegelung von Kleingartenfläche für eine gewerbliche Bebauung durch die Entfernung und Entsiegelung einer bestehenden Gewerbefläche für eine künftige Kleingarten-nutzung sinnvoll und gleichartig kompensiert.

Aus Gründen der abwicklungstechnischen Vereinfachung wird diese Maßnahme einer der beiden Eingriffsflächen, nämlich der städtischen Fläche an der Hindenburgstraße (Z2) zugeordnet. Entsprechendes ist in § 2 Nummer 11 festgesetzt. Allerdings schafft die Maßnahme nur einen kleinen Teil der dafür notwendigen Kompensation, da es sich um eine recht kleine Entsiegelung handelt.

### **6.3 Naturschutzfachliche Gesamtbeurteilung**

Durch die Ausweisung von Gewerbegebieten wird eine intensive bauliche Nutzung von derzeit kaum (Kleingärten) bis wenig bebauten (Einzelhäuser) Grundstücken ermöglicht und damit eine erhebliche Beeinträchtigung von Natur und Landschaft im Sinne des Naturschutzgesetzes bewirkt. Die Festsetzungen zur Freihaltung und Begrünung von Teilflächen mildern den Eingriff und sichern eine optisch und ökologisch ansprechende Freiraumentwicklung.

Ausgleichsmaßnahmen sind außerhalb des Plangebietes vorgesehen. Dabei werden sowohl die Bodenfunktionen als auch die Lebensbedingungen für Tiere und Pflanzen sowie die optischen Qualitäten verbessert. Eine Ausgleichsmaßnahme entspricht in der Art dem Eingriff, die andere liegt 3 km entfernt, aber im gleichen Stadt- und Landschaftsraum und schafft naturnähere und damit höherwertige Biotope, als die betroffenen Gartenflächen. Insgesamt wird dadurch ein sinnvoller und fast vollständiger Ausgleich der geplanten Beeinträchtigungen erreicht.

### **7. Maßnahmen zur Verwirklichung**

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

### **8. Aufhebung bestehender Pläne**

Für das Plangebiet wird insbesondere der Bebauungsplan Groß Borstel 10 vom 02.03.1970 (HmbGVBl. S. 100), zuletzt geändert am 4. November 1997 (HmbGVBl. S. 494, 495, 502) aufgehoben.

### **9. Flächen- und Kostenangaben**

#### **9.1 Flächenangaben**

Das Plangebiet ist etwa 4,5 ha groß.

Hiervon entfallen auf Straßenverkehrsflächen etwa 8.500 m<sup>2</sup> und auf Private Grünflächen-Dauerkleingärten etwa 13.500 m<sup>2</sup>.

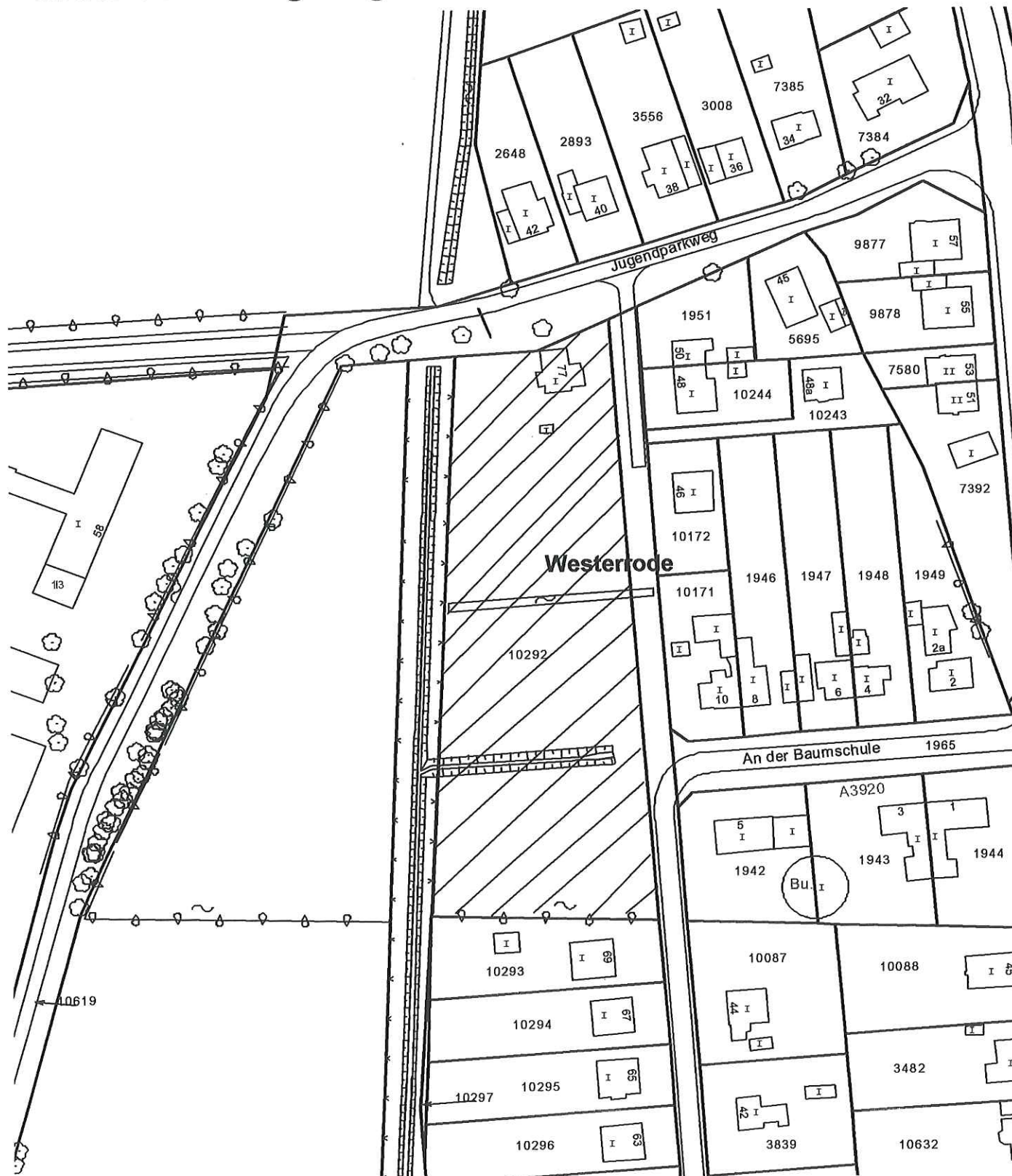
#### **9.2 Kostenangaben**

Es entstehen der Freien und Hansestadt Hamburg Kosten durch die Neuordnung der privaten Grünfläche-Dauerkleingärten und für Ausgleichsmaßnahmen.

Des Weiteren entstehen Kosten für die Auswertung der alliierten Luftbilder aus dem II. Weltkrieg. Je nach Befund können Kosten für Bodenuntersuchungen über etwa vorhandene Blindgänger aus dem 2. Weltkrieg entstehen.

# Anlage 1

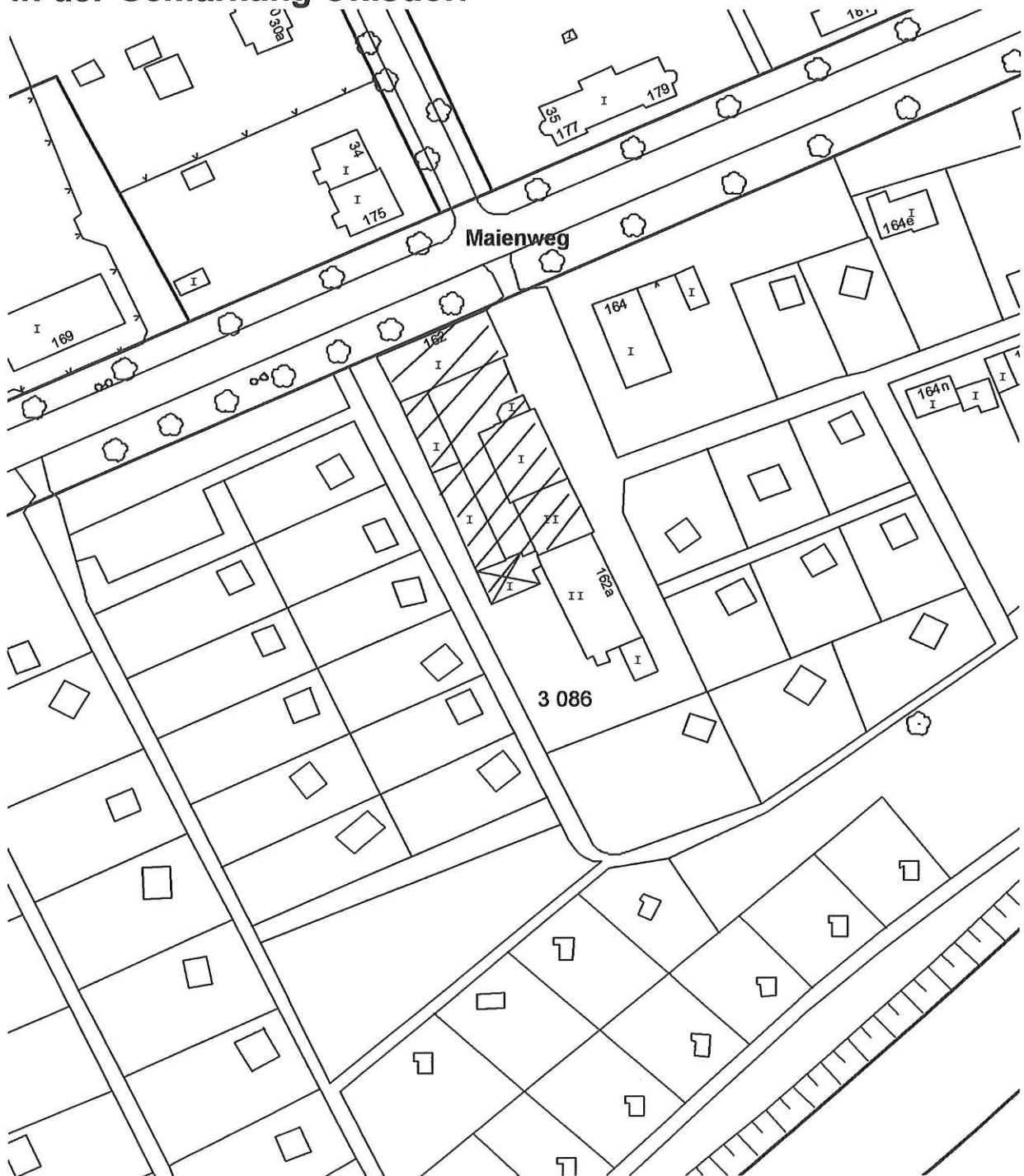
## Zugeordnete Ausgleichsfläche außerhalb des Plangebiets in der Gemarkung Langenhorn



Westerrode 77 (Flurstück 10 292)

## Anlage 2

### Zugeordnete Ausgleichsfläche außerhalb des Plangebiets in der Gemarkung Ohlsdorf



**Maienweg 162 (Flurstück 3 086)**

# 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 Gewerbebestandort für den Bezirk Hamburg-Nord und als solcher von gesamtstädtischer Bedeutung. Für die bestehenden Gewerbebestrukturen 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.

Vereinzelt 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.