

B e g r ü n d u n g

zur Änderung des Bebauungsplans Groß Borstel 5

1. Grundlage und Verfahrensablauf

Grundlage für die Änderung des Bebauungsplans Groß Borstel 5 ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (Bundesgesetzblatt I Seite 2254).

Das Verfahren zur Planänderung wurde durch den Aufstellungsbeschuß Nr. N 1/86 vom 9. Dezember 1986 (Amtlicher Anzeiger Seite 2481) eingeleitet. Von der Bürgerbeteiligung nach § 3 Absatz 1 BauGB wurde abgesehen, weil sich die textliche Änderung des Bebauungsplans auf das Plangebiet und die Nachbargebiete nur unwesentlich auswirkt. Für die Nutzungsänderung reicht die in § 1 getroffene Vorschrift aus; eine Planzeichnung erübrigt sich daher. Die öffentliche Auslegung der Planänderung hat nach der Bekanntmachung vom 17. November 1987 (Amtlicher Anzeiger Seite 2261) stattgefunden.

2. Inhalt des Flächennutzungsplans

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 21. Dezember 1973 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 542) stellt für den Geltungsbereich der Planänderung gewerbliche Bauflächen dar.

3. Anlaß und Ziel der Planänderung

Durch die textliche Ergänzung des Bebauungsplans Groß Borstel 5 soll die planungsrechtliche Voraussetzung für den Ausschluß von Einzelhandelsbetrieben (wie Kaufhäuser,

Super- und Verbrauchermärkte, Läden usw.) in dem ausgewiesenen Industriegebiet nördlich Niendorfer Weg und Stavenhagenstraße geschaffen und gleichzeitig ein zusätzlicher Schutz vor Verdrängung durch derartige Nutzungen für das produzierende Gewerbe erreicht werden. Mit der Planänderung kann den wirtschaftspolitischen Bemühungen des Senats Rechnung getragen werden, auch im Raum Groß Borstel Flächen für produzierendes Gewerbe bereitzustellen oder zu erhalten und sie von unerwünschten Einzelhandelsnutzungen freizuhalten. Das Vorhalten erschlossener gewerblicher Flächen ist Teil einer zukunftsorientierten Wirtschaftsförderung. Darüber hinaus soll eine immissionsmäßige Mehrbelastung der südlich an das Plangebiet angrenzenden Wohngebiete - verursacht durch den Ziel- und Quellverkehr von Betrieben mit starkem Kundenaufkommen - über die bestehende Verkehrsbelastung hinaus verhindert werden.

Die textliche Änderung des Bebauungsplans soll im Industriegebiet einer städtebaulich unerwünschten Fehlentwicklung und Zweckentfremdung gewerblicher Bauflächen vorbeugen, weil sonst eine nicht mehr von Erreichbarkeit und Zentralitätsgrad bestimmte Standortverteilung von Einzelhandelsnutzungen zu einer unausgewogenen Versorgungsstruktur für die Bevölkerung führen würde. Bei einer Zulassung von Einzelhandelsbetrieben auf den fraglichen Flächen müßten in starkem Maße negative städtebauliche Auswirkungen auf das geordnete System der zentralen Standorte und ihre Entwicklung - hier insbesondere das Zentrum Niendorf - befürchtet werden, da eine auf das Plangebiet gelenkte Kaufkraft von den benachbarten Zentren abgezogen würde und somit den städtebaulichen Zielsetzungen der Freien und Hansestadt Hamburg entgegenstünde, wie sie z.B. im Ordnungsplan "Zentrale Standorte - Flächen des Einzelhandels" und in den "Leitlinien des Senats für den Einzelhandel im Rahmen der Hamburger Stadtentwicklungspolitik" dargestellt sind.

...

Dagegen besteht für die an das Industriegebiet anschließenden Gewerbegebiete westlich der Borsteler Chaussee und südlich vom Haldenstieg auf Grund der überwiegend realisierten gewerblichen Nutzung im Hinblick auf das mit der Planänderung verfolgte Planziel kein Regelungsbedarf. Für die Flächen entlang der Borsteler Chaussee, auf denen zur Zeit Wohngebäude vorhanden sind, ist im bestehenden Bebauungsplan die Vorschrift enthalten, daß in einer Tiefe von 25 m von der Baugrenze nur Büro- und Verwaltungsgebäude zulässig sind. Ein Ausschluß von Einzelhandelsbetrieben wird bereits durch diese Festsetzung erreicht, so daß die mit der Planänderung verfolgte Regelung auf das Industriegebiet beschränkt bleiben kann.

Der Ausschluß von Einzelhandelsbetrieben im Industriegebiet führt nicht zu einer Änderung der Grundkonzeption des Bebauungsplans Groß Borstels 5; bei der Vielzahl der verbleibenden gewerblichen Nutzungen ist weiterhin eine wirtschaftliche Ausnutzbarkeit der Grundstücke gegeben.

Auf den Flächen der Planänderung befinden sich ein- bis dreigeschossige Werk- und Lagerhallen bzw. Gebäude mit gewerblichen Nutzungen; der westliche Bereich wird überwiegend von einer Baufirma genutzt. Ein Teil der Flächen ist unbebaut.

