

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Hausbruch 29

I V. 9.5.78

Grundlage des Bebauungsplans ist das Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung vom 18. August 1976 (Bundesgesetzblatt I Seite 2257). Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschuß Nr. H 3/77 vom 29. März 1977 (Amtlicher Anzeiger Seite 545) eingeleitet. Die öffentliche Auslegung hat nach der Bekanntmachung vom 18. November 1977 (Amtlicher Anzeiger Seite 1759) stattgefunden.

Von der Bürgerbeteiligung nach § 2a Absatz 2 BBauG wurde abgesehen, weil sich die zu treffenden Festsetzungen auf das Plangebiet und die Nachbargebiete nur unwesentlich auswirken.

II

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 21. Dezember 1973 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 542) stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans gewerbliche Bauflächen sowie Flächen für Bahnanlagen dar. Die Waltershofer Straße ist als Hauptverkehrsstraße hervorgehoben.

III

Der Bebauungsplan wurde aufgestellt, um Grundstücke für eine gewerbliche Nutzung sowie eine Wache der Berufsfeuerwehr festzusetzen. Die Gewergrundstücke sollen weitgehend für Betriebsverlagerungen zur Verfügung stehen. Im gesamten Plangebiet wurde eine Flächenausweisung gewählt, um so eine weitgehend unabhängige Teilung und Bebauung der Grundstücke zu ermöglichen.

Das Plangebiet liegt nördlich der Bundesbahnlinie Hamburg - Cuxhaven zwischen der Waltershofer Straße und der Walterhofer Bahn und besteht aus nicht genutztem Ödland ohne jegliche Bebauung.

Durch den Bebauungsplan Hausbruch 29 werden die Ausweisungen des Bebauungsplans Hausbruch 4/Heimfeld 10 vom 28. Juli 1964 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 163), der im wesentlichen Flächen für einen Bauhof der Freien und Hansestadt Hamburg bestimmt, ersetzt. Die Einrichtung eines Bauhofes ist aus Gründen einer Umorganisierung des Tiefbauwesens an dieser Stelle nicht mehr vorgesehen.

Für den südlichen Planbereich wurde eine zweigeschossige gewerbliche Nutzung mit einer Geschoßflächenzahl von 1,6 festgesetzt. Die Erschließung der Gewerbegrundstücke und der im nördlichen Planbereich für die Feuerwehr festgesetzten Gemeinbedarfsfläche erfolgt über eine von der Waltershofer Straße abzweigende Stichstraße mit Umfahrtskehre.

Das Gewerbegebiet liegt in der schutzbedürftigen Zone für die Trinkwassergewinnung des Wasserwerkes Süderelbmarsch der Hamburger Wasserwerke GmbH; durch die in § 2 vorgenommene Gliederung des Gewerbegebiets, die Betriebe mit Verwendung, Erzeugung, Lagerung (außer Heizöleigenbedarf) und Umschlag wassergefährdender Stoffe ausschließt, soll ein Schutz dieser Wassergewinnungsanlage erreicht werden.

Die Flächen stehen im Eigentum der Freien und Hansestadt Hamburg. Die vorhandene Waltershofer Bahn wurde im Plan nachrichtlich übernommen.

IV

Das Plangebiet ist etwa 55 400 m² groß. Hiervon werden für Straßen etwa 17 100 m² und für eine Wache der Feuerwehr 8 000 m² benötigt.

Kosten werden durch den Straßenbau und den Bau der Feuerwache entstehen.



**Begründung
zur Änderung des Bebauungsplans
Hausbruch 29**

INHALTSVERZEICHNIS

1. Grundlagen und Verfahrensablauf	1
2. Anlass der Planung.....	1
3. Planerische Rahmenbedingungen	2
3.1. Rechtlich beachtliche Tatbestände	2
3.1.1. Flächennutzungsplan.....	2
3.1.2. Landschaftsprogramm	2
3.2. Andere rechtlich beachtliche Tatbestände	2
3.2.1. Bestehende Bebauungspläne.....	2
3.2.2. Wasserschutzgebiet	2
3.2.3. Altlastenhinweiskataster	2
3.2.4. Kampfmittelverdacht	3
3.2.5. Baumschutz	3
3.2.6. Gesetzlich geschützte Biotop.....	3
3.2.7. Störfallbetriebe.....	3
3.3. Andere planerisch beachtliche Tatbestände	4
3.3.1. Fachtechnische Untersuchungen und Gutachten.....	4
3.4. Angaben zur Lage und zum Bestand.....	4
4. Umweltprüfung.....	4
5. Planinhalt und Abwägung der Bebauungsplanänderung	4
5.1. Gewerbegebiet.....	4
5.2. Verkehrsflächen / Erschließung	7
5.3. Kampfmittelverdachtsflächen	7
5.4. Wasserschutzgebiet	7
5.5. Schmutz- und Regenwasserableitung	7
5.6. Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege.....	8
6. Maßnahmen zur Verwirklichung	8
7. Aufhebung / Änderung bestehender Pläne	8
8. Flächen- und Kostenangaben	8
8.1. Flächenangaben.....	8
8.2. Kostenangaben	8

1. Grundlagen und Verfahrensablauf

Grundlage der Bebauungsplanänderung ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2415), zuletzt geändert am 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

Der Bebauungsplan wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB geändert, da durch die vorgesehenen Änderungen die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Eine Umweltprüfung ist somit entbehrlich.

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss H 5/10 (Amtl. Anz. 64, S. 1390) vom 10.08.10 eingeleitet. Der Aufstellungsbeschluss wurde mit Beschluss vom 05.12.2011 (Amtl. Anz. 99, S. 2752) angepasst. Die Öffentlichkeitsbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung 17.08.2010 und die öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 27.08.10 und 20.12.11 (Amtl. Anz. 67, S. 1428; Amtl. Anz. 100, S. 2789) stattgefunden.

2. Anlass der Planung

Gewerbe- und Industriegebiete in Hamburg sind einer hohen Dynamik unterworfen. Gleichzeitig resultieren aus Anpassungsprozessen im Einzelhandel weiterhin wachsende Flächenansprüche. Aufgrund veränderter Standortkriterien gewinnen insbesondere nicht zentrenintegrierte, verkehrsorientierte Lagen wie an der Bundesstraße 73 an Bedeutung für den Einzelhandel.

Bevorzugt in Gebieten mit älterem Planrecht ist infolgedessen zunehmend ein Verdrängungsprozess von gewerblicher Nutzung durch große Einzelhandelsnutzungen festzustellen. Die Freiheitsgrade älteren Baurechts lassen dieses zu.

Eine hieraus resultierende Einzelhandelsentwicklung an nicht integrierten Standorten läuft dem Bemühen um die Funktionsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche vielfach zuwider.

Gleichzeitig sollen die in den betreffenden Gewerbegebieten vorhandenen gewerblichen Nutzungen an ihren angestammten Standorten geschützt werden. Darüber hinaus sollen die zur Verfügung stehenden Bauflächen überwiegend städtebaulich erwünschten gewerblichen Nutzungen des produzierenden und sonstigen gemäß § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO 1990) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466, 479), zulässigen Gewerbes vorgehalten werden. Hiermit wird auch dem bezirklichen Ziel nach Sicherung der Nahversorgung der Bevölkerung mit den täglichen Bedarf in den bezirklichen Zentren Rechnung getragen. Einzelhandel mit flächenbeanspruchenden Artikeln soll weiterhin in den Gewerbegebieten zulässig bleiben, da dieser in den Zentren häufig durch seine großräumige Raumbeanspruchung nicht untergebracht werden kann.

Um den genannten Fehlentwicklungen entgegenzuwirken, wird der Bebauungsplan Hausbruch 29 bezüglich der im Gewerbegebiet zulässigen Nutzung geändert.

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 das Planänderungsgebiet gewerbliche Bauflächen dar. Die im Osten angrenzende Waltershofer Straße wird als sonstige Hauptverkehrsstraße dargestellt. Die Bahnanlage im Westen ist als Schnellbahn- / Fernbahntrasse gekennzeichnet. Es ist keine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich.

3.1.2. Landschaftsprogramm

Das Landschaftsprogramm Hamburg für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 (HambGVBl. S. 363) stellt für das Planänderungsgebiet das Milieu „Gewerbe / Industrie und Hafen“ dar. Als milieuübergreifende Funktion ist das Planänderungsgebiet zudem mit der Darstellung „Entwicklungsbereich Naturhaushalt“ überlagert.

In der Karte Arten- und Biotopschutz als Bestandteil des Landschaftsprogramms wird der Biotopentwicklungsraum „Industrie-, Gewerbe- und Hafenflächen (14a)“ dargestellt.

Für das Plangebiet sind keine Änderungen der Darstellungen im Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutz erforderlich.

3.2. Andere rechtlich beachtliche Tatbestände

3.2.1. Bestehende Bebauungspläne

Für das Plangebiet gilt der Bebauungsplan Hausbruch 29 vom 9. Mai 1978 (HmbGVBl. S. 108).

Der Bebauungsplan setzt für das Planänderungsgebiet entlang der Waltershofer Straße ein Gewerbegebiet mit maximal zweigeschossiger Bebauung fest. Für das Gewerbegebiet gelten eine maximale Grundflächenzahl von 0,8 und eine maximale Geschossflächenzahl von 1,6. Im Gewerbegebiet sind Betriebe mit Verwendung, Erzeugung, Lagerung (außer Heizöleigenbedarf) und Umschlag wassergefährdender Stoffe unzulässig.

3.2.2. Wasserschutzgebiet

Das Planänderungsgebiet liegt vollständig in der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes Süderelbmarsch / Harburger Berge, das am 01.04.1994 vom Senat in Kraft gesetzt wurde.

3.2.3. Altlastenhinweiskataster

Für das Plangebiet sind keine altlastverdächtigen Flächen oder Altlasten gemäß Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zu-

letzt geändert am 9. Dezember 2004 (BGBl. I S. 3214), im Altlasthinweiskataster eingetragen.

Im Kataster sind folgende zwei Flächen bekannt, die als erledigt geführt werden:

Waltershofer Straße 1 (Flurstück 3356)

Auf diesem Grundstück ist die Fläche 5826-161/00 bekannt, bei der es sich um eine Eigenverbrauchtankstelle handelt.

Waltershofer Straße 1 sowie Dubbenwinkel 3, 7 und 11 (Flurstücke 4115, 4116, 4117, 4118, 3356, 3357, 3497 und 3628)

Auf der Fläche 5826-003/00 haben im Zuge von Straßen- und Baumaßnahmen Verfüllungen stattgefunden. Eine Phase-II-Untersuchung im Jahr 1995 ergab die Ablagerung von Sanden mit anthropogenen Beimengungen. Bis auf eine kleinräumige PCB-Kontamination im Böschungsbereich waren die Schadstoffgehalte des Bodens unauffällig.

3.2.4. Kampfmittelverdacht

Im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung kann das Vorhandensein von Bombenblindgängern nicht ausgeschlossen werden (siehe Ziffer 5.3).

3.2.5. Baumschutz

Für den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung gilt die Baumschutzverordnung vom 17. September 1948 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 791-i), zuletzt geändert am 11. Mai 2010 (HmbGVBl. S. 350, 359, 369), i.V.m. den Bestimmungen nach § 39 Absatz 5 Satz 2. des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 6. Februar 2012 (BGBl. I S. 148, 181).

3.2.6. Gesetzlich geschützte Biotope

Im Plangebiet befinden sich keine gesetzlich geschützten Biotope.

3.2.7. Störfallbetriebe

Östlich des Plangebiets befinden sich Betriebsbereiche im Sinne von § 3 Absatz 5a des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) in der Fassung vom 26. September 2002 (BGBl. I S. 3831), zuletzt geändert am 8. November 2011 (BGBl. I S. 2179, 2198), mit Grundpflichten nach der Störfallverordnung (12. BImSchV) in der Fassung vom 8. Juni 2005 (BGBl. I S. 1599), zuletzt geändert am 26. November 2010 (BGBl. I S. 1643,1691). Bei Planungen sind deshalb die aus § 50 Satz 1 BImSchG resultierenden Anforderungen zu berücksichtigen, demzufolge die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so anzuordnen sind, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 5 der Richtlinie 96/82/EG des Rates vom 9. Dezember 1996 in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf sonstige schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden.

3.3. Andere planerisch beachtliche Tatbestände

3.3.1. Fachtechnische Untersuchungen und Gutachten

Bei der Erstellung der Bebauungsplanänderung wurde die bis Januar 2010 erfolgte Fortschreibung des Nahversorgungskonzepts "Perspektiven der Nahversorgung in den Stadtteilen Neugraben-Fischbek und Hausbruch des Bezirks Harburg" herangezogen.

3.4. Angaben zur Lage und zum Bestand

Das Gewerbegebiet wird über die Straße Dubbenwinkel, die von der Waltershofer Straße abzweigt, erschlossen. Das Gewerbegebiet wird u.a. durch folgende Gewerbebetriebe genutzt: Metallbau- bzw. Straßen- und Tiefbaufirma, Tauwerkbetrieb, Bauunternehmen, Maschinenfirma, Teppichlager, Büromaterialienlager, Lüftungstechnikbetrieb, Energietechnikbetrieb.

Nördlich des Gewerbegebiets befindet sich eine Feuerwehrawache, östlich grenzen Verkehrsflächen und westlich sowie südlich Bahnflächen an.

Im Planänderungsgebiet befindet sich im Norden des Flurstücks 3497 eine Kundenstation mit zu- und abführenden Stromkabeln.

4. Umweltprüfung

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung bzw. eine Umweltprüfung ist nicht erforderlich (s. Ziffer 1).

5. Planinhalt und Abwägung der Bebauungsplanänderung

5.1. Gewerbegebiet

Das von der Änderung des Bebauungsplans betroffene Gebiet wird weiterhin als Gewerbegebiet festgesetzt, weil es erstens aufgrund seiner Lage zwischen der Waltershofer Straße im Osten und der Bahntrasse im Westen und Südwesten erheblich durch Verkehrslärm belastet und deshalb nur bedingt für Wohnnutzungen geeignet ist, und weil sich das Gebiet zweitens aufgrund der Lagegunst an einer Hauptverkehrsstraße für eine gewerbliche Nutzung nach wie vor anbietet. Die bestehenden gewerblichen Nutzungen sollen geschützt und planungsrechtlich gesichert werden.

Der Erhalt und die Entwicklung von Betrieben mit gewerblicher Nutzung sollen entlang der Cuxhavener bzw. Stader Straße (B 73), außerhalb der Zentren in den Gewerbegebieten gefördert werden. Zentrenrelevante Nutzungen und Einzelhandel für die Nahversorgung sollen hingegen weitgehend in den Gewerbegebieten entlang der B 73 ausgeschlossen werden, um deren Ansiedlungen entsprechend einer verbrauchernahen Versorgung innerhalb des Harburger Zentrums, des Bezirksentlastungszentrums Neugraben sowie der lokalen Zentren wie z.B. Neuwiedenthal zu fördern. Bereits Ende 2001 wurde vom Bezirksamt Harburg ein Gutachten zum Einzelhandel in Auftrag gegeben, da eine größere Anzahl von Einzelhandelsansiedlungen entlang der B 73 entstanden waren. Das Gutachten hatte für die Zukunft die Konzentration

von Einzelhandel in den Zentren dringend empfohlen. Aus aktuellem Anlass wurde eine Fortschreibung des Nahversorgungskonzepts für Neugraben-Fischbek und Hausbruch vorgenommen. In der Untersuchung zur Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts wird deutlich, dass „autoorientierte Streulagen“ entlang der Magistrale B 73 insbesondere für Discounter attraktiv sind. Es wird in dem Einzelhandelskonzept empfohlen, eine weitere Ansiedlung von Nahversorgern entlang der B 73 zu vermeiden, weil einerseits die räumliche Nahversorgungsabdeckung nicht verbessert wird und andererseits die bestehenden Standorte in integrierten Lagen dadurch weiter geschwächt werden.

Der geltende Bebauungsplan Hausbruch 29 beinhaltet auch ein Gewerbegebiet. Das Gewerbegebiet befindet sich sehr nah an der Cuxhavener Straße. Nach der Baunutzungsverordnung von 1977 sind laut § 8 Abs. 2 Nr. 1 in dem Gewerbegebiet Gewerbebetriebe aller Art zulässig. In der Verordnung wurden mit Ausnahme, dass Betriebe mit Verwendung, Erzeugung, Lagerung (außer Heizöleigenbedarf) und Umschlag wassergefährdender Stoffe unzulässig sind, keinerlei flächenbezogene Einschränkungen vorgenommen. Folglich war bisher in dem Gewerbegebiet auch Einzelhandel zulässig. Aufgrund oben genannter Zielsetzungen wird § 2 der textlichen Festsetzungen wie folgt ergänzt:

Im Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe, soweit sie nicht mit Kraftfahrzeugen, Booten, Möbeln, Teppichen und sonstigen flächenbeanspruchenden Artikeln einschließlich Zubehör oder mit Baustoffen, Werkzeugen, Gartengeräten und sonstigem Bau- und Gartenbedarf handeln, diese Artikel ausstellen oder lagern, unzulässig (vgl. § 1 Nummer 2 Ziffer 2 der Verordnung zur Bebauungsplanänderung).

Mit dem Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben soll sichergestellt werden, dass die zur Verfügung stehenden Gewerbegebietsflächen überwiegend für städtebaulich erwünschte gewerbliche Nutzungen des produzierenden Gewerbes und für sonstige Gewerbebetriebe, die auf Gebiete nach § 8 BauNVO angewiesenen sind, vorgehalten und nicht durch zentrenschädigende Einzelhandelsnutzungen und durch Einzelhandel für die Nahversorgung in Anspruch genommen werden, für die Flächen an anderer zentraler Stelle zur Verfügung stehen. Die Versorgung der Bevölkerung mit Gütern für den täglichen Bedarf ist vornehmlich durch das Bezirkszentrum Harburg, das Bezirksentlastungszentrum Neugraben sowie durch die örtlichen Zentren gewährleistet. Wesentliches Anliegen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist es, die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung, insbesondere der nichtmotorisierten Käuferschichten, mit Gütern des täglichen Bedarfs in den gut durch den ÖPNV erschlossenen Zentren sicherzustellen. Durch die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben auch unterhalb der Größe von großflächigen Einzelhandelsbetrieben in Randlagen und an anderen nichtintegrierten Standorten, insbesondere wenn diese Betriebe massiert auftreten, kann eine Verlagerung der Einkaufsströme und dadurch wiederum eine spürbare Schwächung der Nahversorgung eintreten. Damit einher geht die Gefahr des Attraktivitätsverlustes der Zentren, der mit der Bebauungsplanänderung begegnet werden soll. Diese Überlegungen beruhen auf legitimen städtebaulichen Gründen und werden durch das Nahversorgungskonzept und seiner Fortschreibung bestätigt. Die Stärkung der Zentren durch eine verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung insbesondere auch für nicht mobile Käuferschichten sowie das Entgegenwirken einer Verödung der Zentren sind besondere städtebauliche Gründe im Sinne des § 1 Abs. 9 BauNVO, die die Festsetzung § 1 Nummer 2 Ziffer 2 der Bebauungsplanänderung rechtfertigen.

Einzelhandel ist im Gewerbegebiet nur insoweit zulässig, als mit Artikeln gehandelt wird, die besonders flächenintensiv sind, sich schwierig transportieren lassen und die daher auf verkehrsgünstige Standorte außerhalb gewachsener Ortslagen angewiesen sind. Insbesondere Kfz-Betriebe, die gleichzeitig Gebrauch- oder Neuwagenhandel betreiben, Möbelmärkte, Baustoffgroßhandel, Betriebe die Zäune, Carports oder Gartenbedarf verkaufen, benötigen für die vorgenannten Produkte erhebliche Stellflächen. Diesem Umstand soll durch die Ausnahmeregelung Rechnung getragen werden. Von dem ermöglichten Einzelhandel gehen nicht die in der Begründung zum grundsätzlichen Einzelhandelsausschluss angeführten Gefährdungen für die städtebauliche Entwicklung aus.

Ziel der Gewerbegebietsfestsetzung ist auch die Ansiedlung von Handwerks-, Produktions-, Dienstleistungs- und Großhandelsbetrieben, um das Arbeitsplatzangebot in der Freien und Hansestadt Hamburg zu erhöhen.

§ 2 der textlichen Festsetzungen wird wie folgt ergänzt:

Bordelle und bordellartige Betriebe sowie Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, sind unzulässig (vgl. § 1 Nummer 2 Ziffer 2.1 der Verordnung zur Bebauungsplanänderung).

Ausnahmen für Spielhallen und ähnliche Unternehmen im Sinne von § 33 i der Gewerbeordnung, Wettbüros sowie Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, werden ausgeschlossen (vgl. § 1 Nummer 2 Ziffer 2.2 der Verordnung zur Bebauungsplanänderung).

Eine der Zielsetzungen des Bebauungsplans ist es, Gewerbeflächen für solche Gewerbebetriebe zu sichern, die aufgrund ihres Flächenanspruchs oder ihrer Emissionen auch auf derartige Flächen angewiesen sind. Mit den oben aufgeführten Festsetzungen soll einer Zweckentfremdung des Gewerbegebiets durch die in der Festsetzung genannten Vergnügungsstätten, Sex-Shops und Bordelle bzw. bordellartige Betriebe vorgebeugt werden. Spielhallen, Wettbüros sowie Vergnügungsstätten und Gewerbebetriebe mit sexuellem Charakter können aufgrund höherer Flächenrendite „klassische“ Gewerbebetriebe verdrängen bzw. ihre Ansiedlung verhindern, zumal in Hamburg aufgrund begrenzter Flächenkapazitäten generell ein Mangel an Gewerbegebietsflächen besteht. Durch den Betrieb der vorgenannten Vergnügungsstätten, Bordelle etc. lassen sich in der Regel ein hoher Flächenumsatz und hohe Gewinnmargen realisieren, so dass im Vergleich zu anderen Gewerbegebietsnutzungen auch höhere Mieten gezahlt werden können.

Über § 1 Nummer 2 Ziffer 2.1 und 2.2 wird eine gewerbegebietstypische Fehlentwicklung, die in der Regel mit solchen Einrichtungen einhergeht, verhindert. Die Gefahr von solchen Fehlentwicklungen ist entlang der B 73 gegeben, weil die Anträge für Spielhallen und Vergnügungsstätten im Bezirk Harburg allgemein zunehmen und weil die verkehrsgünstige Lage die Gewerbegebiete an der B 73 für die genannten Betriebe attraktiv macht.

Der Ausschluss erfolgt auch vor dem Hintergrund, dass Spielhallen und ähnliche Unternehmen im Sinne von § 33 i der Gewerbeordnung, Wettbüros, Bordelle und bordellartige Betriebe sowie Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, nicht auf typische

Gewerbegebietsstandorte angewiesen sind, sondern auch in anderen Gebietstypen allgemein oder als Ausnahme zulässig sind.

Über die Festsetzungen § 1 Nummer 2 Ziffer 2.1 und 2.2 der Bebauungsplanänderung werden die gewünschte städtebauliche und arbeitsmarktbezogene Funktion sowie der gewünschte Charakter des Gewerbegebiets gesichert.

Maßgebend ist die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466, 479) (vgl. § 1 Nummer 2 Ziffer 2.3 der Verordnung zur Bebauungsplanänderung).

Diese Festsetzung ist erforderlich, da mit der Bebauungsplanänderung für den Änderungsbereich auch auf die aktuell geltende Baunutzungsverordnung umgestellt werden soll, um zukünftig auf eine bauliche Dichte hinzuwirken, die den heutigen städtebaulichen Maßstäben entspricht und auch den Aussagen des Landschaftsprogramms „Entwicklungsbereich Naturhaushalt“ Rechnung trägt.

5.2. Verkehrsflächen / Erschließung

Das Planänderungsgebiet wird weiterhin über die Straße Dubbenwinkel erschlossen. Änderungen der Straßenverkehrsflächen sind nicht erforderlich.

5.3. Kampfmittelverdachtsflächen

Im Plangebiet können Kampfmittel aus dem II. Weltkrieg nicht ausgeschlossen werden. Vor Baubeginn ist der Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen, um zu prüfen, ob eine Untersuchung der Fläche notwendig ist. Sollte eine Untersuchung erforderlich sein, darf erst nach Abschluss der Untersuchung mit den Erdbauarbeiten begonnen werden.

Nach der Verordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (Kampfmittel-VO) vom 30. Dezember 2005, HmbGVBl Nr. 45, S. 557) ist der Eigentümer verpflichtet, bei Eingriffen in den Baugrund ein geeignetes Unternehmen mit der Sondierung der betroffenen Fläche zu beauftragen (§ 5 Sondierungspflicht). Nach § 12 des Hamburger Gesetzes über das Vermessungswesen wird der Sperrvermerk „Bombenblindgängerverdacht“ in das Hamburger Automatisierte Liegenschaftsbuch (HALB) eingetragen.

5.4. Wasserschutzgebiet

Das Planänderungsgebiet liegt innerhalb der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes Süderelbmarsch / Harburger Berge. Die Verordnung zum Grundwasserschutzgebiet regelt umfangreich die zulässigen Nutzungen im Wasserschutzgebiet. Weiterführende Regelungen sind im Bebauungsplan nicht möglich und auch nicht erforderlich, zumal im Bebauungsplan bereits festgesetzt ist, dass Betriebe mit Verwendung, Erzeugung, Lagerung (außer Heizöleigenbedarf) und Umschlag wassergefährdender Stoffe unzulässig sind.

5.5. Schmutz- und Regenwasserableitung

Das im Gewerbegebiet anfallende Schmutz- und Regenwasser kann mengenmäßig schadlos und sicher über die vorhandenen Siele abgeführt werden.

Eventuell erforderliche Regenwasserrückhaltekapazitäten auf den Grundstücken, z.B. bei höheren Versiegelungsgraden als bisher, werden im Baugenehmigungsverfahren mit Beteiligung der Hamburger Stadtentwässerung und der Wasserbehörde

geregelt. Größe und Lage der Rückhaltebecken sind dann im Rahmen des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens einzelfallbezogen festzulegen. Eine entsprechende Regelung auf Ebene des Bebauungsplans ist nicht erforderlich.

5.6. Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Die Bebauungsplanänderung bereitet keine zusätzlichen Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft vor, da das Planänderungsgebiet bereits als Gewerbegebiet festgesetzt ist und lediglich das zulässige Nutzungsspektrum eingeschränkt wird. Ausgleichsmaßnahmen sind deshalb nicht erforderlich.

6. Maßnahmen zur Verwirklichung

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

7. Aufhebung / Änderung bestehender Pläne

Für das in der „Anlage zur Verordnung zur Änderung der Verordnung über den Bebauungsplan Hausbruch 29“ bezeichnete Gebiet wird der Bebauungsplan Hausbruch 29 geändert. Bestehende Bebauungspläne werden nicht aufgehoben.

8. Flächen- und Kostenangaben

8.1. Flächenangaben

Das von der Bebauungsplanänderung betroffene Gebiet ist etwa 2,15 ha groß.

8.2. Kostenangaben

Bei der Verwirklichung des Plans entstehen der Freien und Hansestadt Hamburg keine Kosten.