

Begründung

zur Änderung des Gesetzes über den Bebauungsplan Langenhorn 21

1. Grundlage und Verfahrensablauf

Grundlage für die Änderung des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (Bundesgesetzblatt I Seite 2254), zuletzt geändert am 20. Dezember 1996 (Bundesgesetzblatt I Seiten 2049, 2076). Das Planänderungsverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluß N 5/94 vom 22. Dezember 1994 (Amtlicher Anzeiger 1995 Seite 2) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung und die öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 2. Februar 1995 und 12. Juli 1996 (Amtlicher Anzeiger 1995 Seite 377, 1996 Seite 1786) stattgefunden.

Eine Planzeichnung erübrigt sich, da ausschließlich textliche Regelungen getroffen werden, deren Bezug zur Gebietsabgrenzung aus der „Anlage zum Gesetz zur Änderung des Gesetzes über den Bebauungsplan Langenhorn 21“ hervorgeht.

2. Anlaß und Ziel der Planänderung

Durch die Änderung des Bebauungsplans Langenhorn 21 vom 20. Januar 1964 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 14) sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den generellen Ausschluß von Einzelhandelsbetrieben in dem ausgewiesenen Gewerbegebiet geschaffen und damit ein Schutz vor Verdrängung des produzierenden Gewerbes durch an dieser Stelle unerwünschte Einzelhandelsnutzungen erreicht werden. Ferner soll für das Gebiet der Planänderung die Umstellung auf die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (Bundesgesetzblatt I Seite 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (Bundesgesetzblatt I Seiten 466, 479), erfolgen.

3. Planerische Rahmenbedingungen

3.1 Rechtlich beachtliche Tatbestände

3.1.1 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. Die Langenhorner Chaussee ist als Hauptverkehrsstraße hervorgehoben.

Außerhalb des Bereichs der Planänderung sind im Bebauungsplan Langenhorn 21 ein Teilbereich an der Langenhorner Chaussee südlich des Oehleckerrings sowie die Flächen entlang der Straße Foorthkamp als Wohnbauflächen und die Flächen im nördlichen Bereich des Plangebiets sowie südlich der gewerblichen Bauflächen als Grünflächen dargestellt.

3.1.2 Andere rechtlich beachtliche Tatbestände

Der Bebauungsplan Langenhorn 21, für den die Baunutzungsverordnung von 1962 gilt, enthält für den Bereich der Planänderung folgende Festsetzungen:

Entlang der Langenhorner Chaussee und beiderseits des Oehleckerrings ist Gewerbegebiet mit der Grundflächenzahl 0,6 ausgewiesen. Die Geschößflächenzahl ist auf den Flächen außerhalb des Oehleckerrings mit 0,8 im westlichen und mit 1,0 im östlichen Bereich festgesetzt. Auf den Flächen innerhalb des Oehleckerrings betragen die Geschößflächenzahlen 1,2 und 1,5; außerdem sind Traufhöhen von 12 m festgesetzt. In den äußeren Randbereichen des Gewerbegebiets sind Traufhöhen mit 7 m zum angrenzenden Wohngebiet und mit 8 m zu den Grünflächen hin festgesetzt.

3.2 Angaben zum Bestand

Die im Gewerbegebiet vorhandenen Grundstücke sind bebaut. Die Flächen werden von 23 Handwerksbetrieben, einer Autowaschanlage, Fertigungsfirmen, einem Restaurant, einem Sportstudio, Service und Vertrieb der Telekom, zwei kleineren Einzelhandelsbetrieben (Autohandel, Büromöbel) und ähnlichem genutzt. Bei dem Gebäudebestand handelt es sich im wesentlichen um Lagerhallen sowie Fabrikations- und Bürogebäude.

Nördlich des Oehleckerrings (heutiges Flurstück 9493 der Gemarkung Langenhorn) befinden sich auf einem Teil einer Stellplatzanlage einfache Unterkunftsbauten für Asylbewerber. An der Langenhorner Chaussee 406 (Flurstück 676) ist ein zweigeschossiges Wohngebäude vorhanden. Darüber hinaus befinden sich im Gewerbegebiet vereinzelte, den Betrieben zugeordnete Wohnungen.

4. Planinhalt und Abwägung

In der neuen Nummer 8 des § 2 wird festgesetzt, daß in dem in der Anlage schraffiert dargestellten Gewerbegebiet östlich der Langenhorner Chaussee Einzelhandelsbetriebe unzulässig sind, Läden ausnahmsweise zugelassen werden können sowie die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 maßgebend ist. Mit dem Ausschluß von Einzelhandelsbetrieben auf den Gewerbegebietsflächen am Oehleckerring und der vorgeschriebenen Anwendung der Baunutzungsverordnung von 1990 soll erreicht werden, daß hier sowohl die Ansiedlung von Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandelsbetrieben und sonstigen großflächigen Handelsbetrieben entsprechend § 11 Absatz 3 der Baunutzungsverordnung verhindert wird als auch die Zulässigkeit sonstiger Einzelhandelsbetriebe unabhängig von ihrer Branche oder Größenordnung (z.B. Kaufhäuser, Warenhäuser, Supermärkte, Verbrauchermärkte, Discountgeschäfte usw.) nicht mehr gegeben ist.

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, so daß diese Einrichtungen, einzeln oder in ihrer Addition, sich nicht negativ auf den Verkehr oder auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche auswirken.

Mit der Planänderung soll den wirtschaftspolitischen Bemühungen des Senats Rechnung getragen werden, im Raum Langenhorn 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 durch den Ziel- und Quellverkehr von Betrieben mit starkem Kundenaufkommen verursachte Emissionsbelastung der Langenhorner Chaussee über die bestehende Verkehrsbelastung hinaus verhindert werden. Die Planänderung führt nicht zu einer Änderung der Grundkonzeption der bisherigen

planerischen Festlegung in diesem Bereich. Auch nach dem Ausschluß von Einzelhandelsnutzungen verbleiben vielfältige Nutzungsmöglichkeiten auf den gewerblichen Flächen. Die neuen textlichen Regelungen sind notwendig geworden, um einer städtebaulich unerwünschten Fehlentwicklung und Zweckentfremdung auf den gewerblichen Bauflächen entgegenzuwirken, weil sonst eine nicht mehr von Erreichbarkeit und Zentralisierungsgrad bestimmte Standortverteilung von Einzelhandelsnutzungen zu einer unausgewogenen Versorgungsstruktur für die Bevölkerung führen würde. Bei einer uneingeschränkten 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 Langenhorn Markt - 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 für den Einzelhandel im Rahmen der Hamburger Stadtentwicklungspolitik" dargestellt sind.

Von der Planänderung sind auch zwei kleinere Einzelhandelsbetriebe betroffen. Ihre Interessen wurden im Rahmen der Abwägung zurückgestellt, um Flächen für die Ansiedlung von produzierenden Gewerbebetrieben zu erhalten und das Zentrum Langenhorn Markt auszubauen bzw. zu stärken. Daher ist eine planungsrechtliche Sicherung über den Bestandsschutz hinaus nicht gegeben. Der Bestandsschutz ermöglicht es den Eigentümern, ihre Gebäude weiterzunutzen, instandzusetzen und in engen Grenzen auch bauliche Veränderungen vorzunehmen, z.B. um notwendige Anpassungen an neue betriebstechnische Erkenntnisse durchzuführen.

5. Altlasten

Im Plangebiet befinden sich Altlastverdachtsflächen. Nach Aktenlage und Luftbilddauswertung ergibt sich für die Grundstücke Oehleckerring 2-4, 6a, 6b, 9, 14, 15, 19, 28/30, 29, 31 und 32 sowie Max-Nonne-Straße 45 im Hinblick auf den Grundwasserschutz grundsätzlich ein Untersuchungsbedarf, weil eine Belastung im Untergrund vermutet wird. Da bislang noch keine tatsächlichen Belastungen bekannt geworden sind, besteht kein akuter Handlungsbedarf, die Flächen sind fast vollständig mit Asphalt oder Pflastersteinen versiegelt.

Mit der Änderung des Bebauungsplans wird die bisherige Gewerbegebietsausweisung bestätigt. Es sind auf den gewerblichen Flächen keine konkreten Bauvorhaben vorgesehen, die bestehenden Betriebe verbleiben auf ihren Grundstücken. Aufgrund der fast vollständigen Versiegelung der Oberfläche ist der „Gefährdungspfad Direktkontakt“ für die hier arbeitende und wohnende Bevölkerung auszuschließen und eine Auswaschung etwa vorhandener Schadstoffe durch versickerndes Regenwasser weitgehend unterbunden, so daß auf der Ebene des Bebauungsplanverfahrens keine weitergehenden Untersuchungen erforderlich sind. Im Rahmen von Baumaßnahmen bzw. Baugenehmigungsverfahren auf den genannten Grundstücken sind das Gesundheits- und Umweltdezernat des Bezirks sowie die Umweltbehörde - Amt für Gewässer- und Bodenschutz - zu beteiligen und gegebenenfalls Untergrunderkundungen durchzuführen.

6. Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft

Durch die vorhandenen Nutzungen sind die Grundstücke im Gewerbegebiet bereits bebaut. Die Planänderung wirkt sich nicht auf den Versiegelungsgrad von Grundstücksflächen aus, da es sich hierbei lediglich um eine Gliederung der Nutzung handelt. Dadurch sind keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen des Naturhaushalts oder des Landschaftsbildes zu erwarten.

7. Kostenangaben

Aus der Planänderung entstehen der Freien und Hansestadt Hamburg keine zur Zeit erkennbaren Kosten. Entschädigungsforderungen gemäß § 39 des Baugesetzbuchs sind möglich; Anspruchsberechtigungen und gegebenenfalls deren Höhe sind derzeit nicht bekannt.

8. Maßnahmen zur Verwirklichung

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

