

Begründung

zur Zweiten Änderung des Gesetzes

über den Bebauungsplan Langenhorn 51

vom 10. April 2001

1. Grundlage und Verfahrensablauf

Grundlage für die Zweite Änderung des Bebauungsplans Langenhorn 51 ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (Bundesgesetzblatt 1997 I Seite 2142, 1998 I Seite 137). Da das Planverfahren bereits vor dem In-Kraft-Treten dieser Gesetzesänderung, d. h. vor dem 1. Januar 1998 förmlich eingeleitet worden ist, wird es gemäß § 233 Absatz 1 des Baugesetzbuchs nach den bisher geltenden Rechtsvorschriften abgeschlossen.

Das Verfahren zur Planänderung wurde durch den Aufstellungsbeschluss N 3/97 vom 10. Februar 1997 mit der Erweiterung vom 10. Mai 1998 (Amtlicher Anzeiger 1997 Seite 385, 1998 Seite 1329) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung und die öffentliche Auslegung haben nach den Bekanntmachungen vom 20. Juni 1997 und 9. September 1999 (Amtlicher Anzeiger 1997 Seite 1521 und 1999 Seite 2665) stattgefunden.

Nach der öffentlichen Auslegung wurde die Planänderung in Einzelheiten geändert, durch welche die Grundzüge der Planung nicht berührt wurden. Die Änderungen konnten daher ohne erneute öffentliche Auslegung vorgenommen werden; die bisher geltende Vorschrift des § 3 Absatz 3 Satz 2 des Baugesetzbuchs wurde beachtet.

Eine Planzeichnung erübrigt sich, da ausschließlich textliche Regelungen getroffen werden, deren Bezug zur Gebietsabgrenzung aus der "Anlage zum Gesetz zur Zweiten Änderung des Gesetzes über den Bebauungsplan Langenhorn 51" hervorgeht.

2. Anlass der Planung

Mit der Zweiten Änderung des Bebauungsplans sollen insbesondere die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben in den Gewerbegebieten geschaffen werden. Städtebauliche Zielsetzung ist, die Flächen gewerblichen Nutzungen vorzuhalten und das Einkaufszentrum (EKZ) am Käkenflur vor Beeinträchtigungen zu schützen.

Darüber hinaus soll das im südwestlichen Teil des Plangebiets gelegene Industriegebiet „D“ in Gewerbegebiet umgewandelt werden. Die Ansiedlung reiner Industriebetriebe ist an dieser Stelle aus Gründen des Immissionsschutzes nicht mehr möglich und stünde auch im Widerspruch zu der städtebaulichen Absicht, eine bessere Verträglichkeit mit benachbarten Wohnnutzungen zu erreichen. Die Fläche soll künftig der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben vorbehalten sein.

Außerdem ist für das Gewerbegebiet „B“ an der Langenhorner Chaussee eine Aufstockung auf drei Geschosse sowie für alle Gewerbegebiete eine Umstellung auf die aktuelle Baunutzungsverordnung geplant.

Der ursprüngliche Anlass der Zweiten Änderung des Bebauungsplans, ein Vorbescheidsantrag für einen großflächigen Verbrauchermarkt an der Langenhorner Chaussee 491 (Bereich „B“), ist inzwischen entfallen. Der nach geltendem Recht genehmigungsfähige Antrag hätte eine Beeinträchtigung des Einkaufszentrums Käkenflur dargestellt und wurde darum zunächst zurückgestellt; die anschließende Veränderungssperre für das Grundstück endete am 28. Januar 1999. Im Herbst 1998 wurde für das Grundstück eine Einrichtung des Landesbetriebes Verkehr (TÜV-Zulassungsstelle) auf dem Wege der Befreiung genehmigt.

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 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 485) stellt für den Geltungsbereich der Planänderung an der

Essener Straße und der Straße Tarpen gewerbliche Bauflächen und an der Langenhorner Chaussee Wohnbauflächen dar. Die Langenhorner Chaussee ist als Hauptverkehrsstraße hervorgehoben.

3.1.2 Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm

Das Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 363) stellt im Landschaftsprogramm für die mit "A", "C" und "D" bezeichneten Flächen das Milieu "Gewerbe/Industrie und Hafen", für die mit "B" bezeichnete Fläche das Milieu "Etagenwohnen" und für die mit "A" sowie „B“ und „C“ bezeichneten Flächen die Milieuübergreifende Funktion "Entwicklungsbereich Naturhaushalt" dar. Die Langenhorner Chaussee ist als „Sonstige Hauptverkehrsstraße“ hervorgehoben.

Im Artenschutzprogramm sind auf den mit „A“, „C“ und „D“ bezeichneten Flächen die Biotopentwicklungsräume „Industrie-, Gewerbe- und Hafentflächen“ (14a) und auf der mit „B“ bezeichneten Fläche der Biotopentwicklungsraum „Städtisch geprägte Bereiche“ (12) dargestellt. Die Langenhorner Chaussee ist als Biotopentwicklungsraum „Hauptverkehrsstraße“ (14e) dargestellt.

3.1.3 Andere rechtlich beachtliche Tatbestände

Das Gesetz über den Bebauungsplan Langenhorn 51 vom 25. Juni 1976 mit der Änderung vom 29. Juni 1983 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt 1976 Seite 166, 1983 Seite 151), für den die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 26. November 1968 (Bundesgesetzblatt I 1968 Seite 1237, 1969 Seite 11) gilt, enthält für den Bereich der Planänderung die Festsetzung Gewerbegebiet und Industriegebiet.

Bauschutzbereich

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Flughafens Fuhlsbüttel (siehe hierzu Ziffer 4.5).

3.2 Andere planerisch beachtliche Tatbestände

Hinweise aus dem Fachinformationssystem Boden

Im Plangebiet befinden sich sieben Altlastverdachtsflächen (siehe hierzu Ziffer 4.4).

3.3 Angaben zum Bestand

Auf der Fläche „B“ an der Langenhorner Chaussee war ehemals ein Holzhandel ansässig. Inzwischen wird das Gelände durch eine Einrichtung des Landesbetriebes Verkehr (Technische Prüfstelle, Führerschein- und Zulassungsstelle Nord) genutzt. Auf den Flächen „C“ an der Straße Tarpen befinden sich folgende Betriebe: Schweißtechnik, Dachdecker-Sanitärtechnik, Heizungsbedarf, Ingenieurbüro, Reifenhandel und Kfz-Reparaturen.

Auf der Fläche „D“ Ecke Tarpen/Essener Straße sind diverse Betriebe und Produktionsstätten vorhanden: Ferrite Massen Produktion, Tischlerei, Elektrotechnik, Selbsthilfwerkstatt, Kfz-Anhänger-Verleih, Druckerei, Beleuchtungstechnik, Werbung, Umbau von Nutzfahrzeugen, Call-Center, Fitnessclub.

Auf den Flächen „A“ an der Essener Straße befinden sich folgende Betriebe: Garten- und Landschaftsbau, Verleih von Bau-Maschinen, Straßen- und Tiefbau, Kräuter-Großhandel, Vertrieb elektronischer Erzeugnisse.

Auf den von der Änderung betroffenen Flächen sind Netzstationen der Hamburgischen Electricitäts-Werke vorhanden.

4. Planinhalt und Abwägung

4.1 Gewerbegebiete

In der neuen Nummer 5 des § 2 wird festgesetzt, dass die mit "D" bezeichnete Fläche als Gewerbegebiet festgesetzt wird. Damit soll erreicht werden, dass die bisher als Industriegebiet festgesetzten Flächen zukünftig nicht mehr für reine Industriebetriebe zur Verfügung stehen. Die ansässigen Betriebe sind nicht auf eine Industriegebietsausweisung angewiesen. Darüber hinaus besteht in diesem Teil der Stadt, der wesentlich von Wohnnutzungen geprägt ist, kein Bedarf an Flächen für die Ansiedlung von Industriebetrieben. Der Bebauungsplan soll daher die planungsrechtlichen Voraussetzungen schaffen, die Flächen für gewerbliche Nutzungen zu sichern.

Städtebauliches Ziel ist, im Hinblick auf die in der Nachbarschaft vorhandenen Wohngebiete ein verträgliches Miteinander von wohn- und gewerblichen Nutzungen auf Dauer zu gewährleisten.

In der neuen Nummer 6 des § 2 wird festgesetzt, dass in den Gewerbegebieten Einzelhandelsbetriebe unzulässig sind, soweit sie nicht mit Kraftfahrzeugen, Booten, Möbeln, Teppichen und sonstigen flächenbeanspruchenden Artikeln einschließlich Zubehör, oder mit Baustoffen, Werkzeugen, elektronischen Bauteilen, Gartengeräten und sonstigem Bau- und Gartenbedarf handeln, diese Artikel ausstellen oder lagern. Maßgebend ist die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (Bundesgesetzblatt I Seite 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (Bundesgesetzblatt I Seiten 466, 479).

Die uneingeschränkte Zulassung von Einzelhandel auf den Gewerbegebietsflächen würde insbesondere die Entwicklung und den Bestand des Einkaufszentrums am Käkenflur gefährden und auch für die Zentren am Langenhorner Markt und in Ochsenzoll eine Schwächung bedeuten und zu einer städtebaulichen Fehlentwicklung führen. Einzelhandelsbetriebe, die mit überwiegend flächenbeanspruchenden Artikeln handeln, lassen keine negativen Auswirkungen auf die Entwicklung der umliegenden Einkaufszentren erwarten. Die an der Essener Straße ansässigen Einzelhandelsnutzungen sind in dieser Hinsicht unbedenklich und sollen in ihrer Existenz nicht gefährdet werden. Ziel ist es außerdem, die hier bestehenden wohnungsnahen Arbeitsstätten zu sichern. Daher sind die in § 2 Nummer 6 aufgeführten Einzelhandelsbetriebe vom Ausschluss ausgenommen. Städtebauliches Ziel des Ausschlusses von Einzelhandelsbetrieben in Gewerbegebieten ist darüber hinaus, dass die Flächen gewerblichen Nutzungen vorbehalten bleiben, um dem Mangel an Flächen im Nordwesten Hamburgs für gewerbliche Nutzungen und nicht erheblich störende Dienstleistungsbetriebe entgegenzuwirken.

Mit der Umstellung auf die aktuelle Baunutzungsverordnung (1990) soll insbesondere erreicht werden, dass in den Gewerbegebieten sowohl die Ansiedlung von Einkaufszentren als auch von großflächigen Einzelhandels- und Handelsbetrieben entsprechend § 11 Absatz 3 der Baunutzungsverordnung 1990 verhindert wird.

Nach der öffentlichen Auslegung wurde durch die neue Nummer 7 des § 2 geregelt, dass auf der mit "D" bezeichneten Fläche Läden ausnahmsweise zugelassen werden können. Die geringfügige Änderung berührt nicht die Grundzüge der Planung, die bisher geltende Vorschrift des § 3 Absatz 3 Satz 2 des Baugesetzbuchs wurde beachtet.

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. Dabei ist insbesondere die Entwicklung des Einkaufszentrums am Käkenflur zu berücksichtigen. Im übrigen ist davon auszugehen, dass diese Einrichtungen, einzeln oder in ihrer Addition, sich nicht negativ auf den Verkehr oder auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche auswirken.

In der neuen Nummer 8 des § 2 wird geregelt, dass auf den mit "A" und "B" bezeichneten Flächen luftbelastende und geruchsbelästigende Betriebe unzulässig sind. Mit dieser Festsetzung sollen Störungen und Belästigungen durch Luftschadstoffe auf die angrenzenden Wohngebiete vermieden werden. Soweit es sich um lärmbelästigende Betriebe handelt, ist darauf hinzuweisen, dass Betriebe und Anlagen so herzustellen sind, dass schädliche Lärmeinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes für die benachbarte Wohnnutzung ausgeschlossen sind.

In der neuen Nummer 9 des § 2 wird bestimmt, dass auf der mit "B" bezeichneten Fläche die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß mit III festgesetzt wird.

Im Rahmen der weiterhin zulässigen Grundflächenzahl von 0,8 und Geschossflächenzahl von 1,6 entsteht somit ein größerer Spielraum sowohl für die Bebauung des Grundstücks als auch für bauliche sowie betriebliche Entwicklungsmöglichkeiten auf dem Grundstück. Die Dreigeschossigkeit als Höchstmaß orientiert sich an den nördlich und südlich angrenzenden Gebäuden parallel zur Langenhorner Chaussee. Somit kann eine einheitliche Straßenrandbebauung entstehen, die sich auf das Stadtbild positiv auswirkt.

4.2 Erschließung

Auf den großen Gewerbegebietsflächen im Eckbereich Essener Straße/Tarpen sind je nach der Bebauung der Flächen weitere öffentliche Erschließungsflächen erforderlich. Um bei der Aufteilung der Gewerbegebiete die Bedürfnisse der anzusiedelnden Betriebe besser berücksichtigen zu können, z.B. um bei Grundstücksteilungen eine Belegenheit an einer öffentlichen Straßenverkehrsfläche zu sichern, ist in der neuen Nummer 10 des § 2 geregelt, dass für die Erschließung der mit "D" bezeichneten Fläche noch weitere örtliche Verkehrsflächen erforderlich sind. Ihre genaue Lage bestimmt sich nach der beabsichtigten Bebauung. Sie werden gemäß § 125 Absatz 2 des Baugesetzbuchs hergestellt.

4.3 Oberflächenentwässerung

Die privaten Stellplätze und Fahrwege in den Gewerbegebieten sollten unter dem Aspekt des vorbeugenden Grundwasserschutzes luft- und wasserundurchlässig gestaltet werden, und das anfallende Niederschlagswasser sollte in das vorhandene Sielsystem eingeleitet werden.

4.4 Fachinformationssystem Boden

Im Plangebiet befinden sich sieben Altlastverdachtsflächen, die in ihrer überwiegenden Anzahl im Altlasthinweiskataster als unbedeutend eingestuft sind. Im Rahmen von Untersuchungen zum geplanten Wasserschutzgebiet Langenhorn wurden die Verdachtsmomente im und im Umfeld des Plangebiets abgeprüft.

Darüber hinaus wurde im Rahmen eines aktuellen Schadensfalles auf der Gewerbegebietsfläche Essener Straße/Tarpen (Bereich „D“) eine Verunreinigung des Grundwassers mit leicht flüchtigen chlorierten Kohlenwasserstoffen festgestellt. Der verunreinigte Bereich ist in der Anlage zum Gesetz zur Zweiten Änderung des Gesetzes über den Bebauungsplan Langenhorn 51 gemäß § 9 Absatz 5 Nummer 3 des Baugesetzbuchs als Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gekennzeichnet. Die Grundwasserbelastung wird saniert. Die Belastung steht der Ausweisung Gewerbegebiet nicht entgegen. Für diese Fläche besteht weiterhin der Verdacht auf die Ablagerung von Kampfmitteln. Vor dem Beginn von Baumaßnahmen sind Sondierungen durch die zuständige Dienststelle der Innenbehörde durchzuführen.

Zusammenfassend kann für das Plangebiet gesagt werden, dass hinsichtlich der Altlastenproblematik keine Bedenken gegen die Ausweisungen bestehen. Sollte im Rahmen von Baumaßnahmen verunreinigtes Bodenmaterial angetroffen werden, so gilt allgemein, dass das Umwelt- und Gesundheitsdezernat des Bezirks einzuschalten und belastetes Bodenmaterial nach den abfallrechtlichen Bestimmungen zu entsorgen ist.

4.5 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 (Bundesgesetzblatt I Seite 551). Die sich aus dem Luftverkehrsgesetz ergebenden Beschränkungen hinsichtlich Art und Maß der

baulichen Nutzung werden durch die getroffenen planerischen Festsetzungen berücksichtigt.

5. **Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft**

Die Grundstücke in den Gewerbegebieten sind 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.

6. **Maßnahmen zur Verwirklichung**

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

7. **Flächen- und Kostenabgaben**

Durch die Zweite Planänderung entstehen der Freien und Hansestadt Hamburg keine Kosten.

Das Plangebiet der Änderung umfasst eine Fläche von ca. 13,8 ha.