

**Begründung
zur 3. Verordnung zur Änderung
des Bebauungsplans
Neugraben-Fischbek 55**

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Grundlagen 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	3
3.2.	Andere rechtlich beachtliche Tatbestände	3
3.2.1.	Bestehende Bebauungspläne	3
3.2.2.	Wasserschutzgebiet	3
3.2.3.	Altlastenverdächtige Flächen	3
3.2.4.	Kampfmittelverdacht	4
3.2.5.	Baumschutz	4
3.2.6.	Gesetzlich geschützte Biotope	4
3.3.	Andere planerisch beachtliche Tatbestände	4
3.4.	Angaben zur Lage und zum Bestand	4
4.	Umweltprüfung	5
5.	Planinhalt und Abwägung der Bebauungsplanänderung	5
5.1.	Gewerbegebiete	5
5.2.	Verkehrsflächen / Erschließung	7
5.3.	Lärmschutz	7
5.4.	Kampfmittelverdachtsflächen	7
5.5.	Wasserschutzgebiet	8
5.6.	Oberflächenentwässerung	8
5.7.	Schmutzwasserableitung	8
5.8.	Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege	8
6.	Maßnahmen zur Verwirklichung	8
7.	Aufhebung / Änderung bestehender Pläne	9
8.	Flächen- und Kostenangaben	9
8.1.	Flächenangaben	9
8.2.	Kostenangaben	9

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 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).

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 1/12 vom 23. Juli 2012 (Amtl. Anz. S. 1414) eingeleitet. Auf die Öffentlichkeitsbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wurde nach dem Beschluss des Hauptausschusses der Bezirksversammlung Harburg vom 17.07.2012 verzichtet. Die öffentliche Auslegung des Plans hat nach der Bekanntmachung vom 20.09.2013 (Amtl. Anz. Nr. 75, Seite 1641) in der Zeit vom 07.10. bis 08.11.2013 stattgefunden.

2. Anlass der Planung

Für das östliche Gewerbegebiet an der Cuxhavener Straße wurde ein Bauantrag zur Errichtung einer gewerblichen Zimmervermietung / Bordellbetrieb gestellt. Das Grundstück ist nicht für die im Bauantrag beantragte Nutzung geeignet, da es sich an einer hochfrequentierten Kreuzung befindet, die als Eingangssituation zum Neugrabener Zentrum dient und direkt an der Wegebeziehung zu Schulen und zur S-Bahn-Station Neugraben gelegen ist. Außerdem sollen nachteilige Auswirkungen auf die teilweise unmittelbar angrenzenden Wohngebiete und die Katholische Schule Neugraben vermieden werden. Da nach geltender Rechtsprechung Bordellbetriebe grundsätzlich als gewerbliche Nutzungen eingestuft und im Gewerbegebiet regelhaft als „Gewerbebetriebe aller Art“ zulässig wären, wurde der inzwischen zurückgestellte Bauantrag zum Anlass genommen, durch ein Textplanänderungsverfahren für den Bebauungsplan Neugraben-Fischbek 55 Bordelle und bordellartige Nutzungen in den drei Gewerbegebieten auszuschließen und diese Gewerbegebiete vorrangig für gewerbegebietstypische Betriebe zu sichern.

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 Wohnbauflächen dar. Die Cuxhavener Straße ist als sonstige Hauptverkehrsstraße dargestellt.

3.1.2. Landschaftsprogramm

Das Landschaftsprogramm für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 (HmbGVBl. S. 363) stellt für den Bereich des Bebauungsplans das Milieu „Etagenwohnen“ und zusätzlich entlang der Cuxhavener Straße die milieuübergreifende Funktion „Entwicklungsbereich Naturhaushalt“ dar.

In der Karte des Arten- und Biotopschutzes ist der Biotopentwicklungsraum „Städtisch geprägte Bereiche teils geschlossener, teils offener Wohn- und sonstiger Bebauung mit mittlerem bis geringem Grünanteil (12)“ dargestellt.

3.2. Andere rechtlich beachtliche Tatbestände

3.2.1. Bestehende Bebauungspläne

Für die Bebauungsplanänderung gilt der Bebauungsplan Neugraben-Fischbek 55 vom 21. Mai 1980 (HmbGVBl. S. 60). Der Bebauungsplan setzt entlang der Cuxhavener Straße drei Gewerbegebiete, Flächen für den Gemeinbedarf und Wohnbauflächen fest. Im südlichen Eckbereich Bauernweide/Alte Weiden und auf der Nordseite des Scheideholzweg sind weitere Wohnbauflächen festgesetzt. In den beiden östlichen Gewerbegebieten zwischen Cuxhavener Straße und Alte Weiden ist der Ausschluss von Einzelhandel festgesetzt.

Die Änderungsverordnung von 1990 (Spielhallenausschluss) ist im Rahmen einer Normenkontrolle für nichtig erklärt worden (Urteil des HmbOVG vom 08.10.1992).

Die zweite Bebauungsplanänderung für die Gewerbegebiete Neugraben-Fischbek 55 vom 11. Januar 1994 beinhalten die Umstellung auf die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990, den Ausschluss von gewerblichen Freizeiteinrichtungen (wie Squash- und Tennishallen, Bowlingbahnen); den Ausschluss von Ausnahmen für Vergnügungsstätten sowie den Nachtrag einer Grundflächenzahl.

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. Altlastenverdächtige Flächen

Für den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung sind keine altlastverdächtigen Flächen oder Altlasten gemäß Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert am 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212, 248, 261), im Altlasthinweiskataster eingetragen.

3.2.4. Kampfmittelverdacht

Im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung kann das Vorhandensein von Bombenblindgängern nicht ausgeschlossen werden (siehe Ziffer 5.4).

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 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154, 3159, 3185).

3.2.6. Gesetzlich geschützte Biotope

Im Plangebiet befinden sich keine gesetzlich geschützten Biotope.

3.3. Andere planerisch beachtliche Tatbestände

keine

3.4. Angaben zur Lage und zum Bestand

Das Plangebiet erstreckt sich im Norden entlang der Cuxhavener Straße (B 73) und wird im Süden von den parallel verlaufenden Straßen Scheideholzweg und Alte Weiden begrenzt. Im Westen wird es vom Kiesbarg (bzw. seine Verlängerung als Weg), und im Osten von der Bauernweide gerahmt.

Im östlichen Gewerbegebiet zwischen Cuxhavener Straße, Bauernweide und Alte Weiden befindet sich ein Gewerbegebiet mit einem Autohaus im Erdgeschoss und diversen gewerblichen Nutzungen (u.a. Physiotherapie, Sportclub für Frauen, Rechtsanwälte) im Obergeschoss (Flurstück 8214), ein Wohngebäude (Flurstück 2509) und eine Tankstelle (Flurstück 5746).

Südlich der Straße Alte Weiden befindet sich ein dreigeschossiges Wohngebäude in einem allgemeinen Wohngebiet (Flurstück 5932).

Auf dem an das Gewerbegebiet angrenzende Flurstück 3821 befindet sich eine Fernmeldeanlage der Deutschen Telekom auf einer Fläche für den Gemeinbedarf. Westlich daran angrenzend befinden sich ein Restaurant und ein Hotel in einem weiteren kleinen Gewerbegebiet (Flurstücke 1314 und 4212).

Westlich und südlich an dieses Gewerbegebiet angrenzend besteht eine Wegeverbindung zwischen Alte Weiden und Cuxhavener Straße (Flurstücke 7734 und 4215). Die Katholische Schule Neugraben befindet sich mit einem Hauptzugang, einer Sporthalle und einem Klas-

sentrakt auf einer Fläche für den Gemeinbedarf partiell im Plangebiet (Flurstücke 8195 und teilweise 8194).

Im östlichen Eckbereich Sandhafer / Cuxhavener Straße sind zweigeschossige Reihenhäuser (Flurstück 5788) in einem allgemeinen Wohngebiet.

Weitere Wohngebiete sind zwischen Cuxhavener Straße / Scheideholztwiete / Scheideholzweg und Strandhafer: Entlang der Cuxhavener Straße befinden sich zweigeschossige Wohngebäude, teilweise mit Büronutzungen im Erdgeschoss sowie ein Gewerbebetrieb mit Verkauf. Im Bereich Sandhafer / Scheideholzweg befindet sich eine zweigeschossige Reihenhausbauung in einem reinen Wohngebiet. Im weiteren Verlauf des Scheideholzweg befinden sich zwei- und dreigeschossige Wohngebäude (Flurstücke 3659, 4329 und 7971).

Das dritte Gewerbegebiet im Bereich des Bebauungsplans Neugraben-Fischbek mit einem Tiernahrungs- (Flurstück 6119) und Lebensmitteldiscounter (Flurstück 5666) befindet sich westlich der Straße Scheideholztwiete an der Cuxhavener Straße.

Südlich und westlich davon befinden sich zwei- und viergeschossige Wohngebäude (Flurstücke 5975 und 4323) in einem allgemeinen Wohngebiet am Scheideholzweg. Im Eckbereich Cuxhavener Straße / Fußweg Kiesberg befinden sich auf den Flurstücken 1248, 5803 und 5805 weitere Wohngebäude in eingeschossiger Bauweise sowie ein Restaurant.

4. Umweltprüfung

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

5. Planinhalt und Abwägung der Bebauungsplanänderung

5.1. Gewerbegebiete

Der geltende Bebauungsplan Neugraben-Fischbek 55 vom 21. Mai 1980 beinhaltet neben Flächen für allgemeines Wohngebiet und Gemeinbedarf auch drei Gewerbegebiete, die südlich an der Cuxhavener Straße (B 73) angrenzen. In der Verordnung zum Bebauungsplan wurde für die beiden östlichen, vom Bezirksentlastungszentrum Neugraben nur durch die Straße Bauernweide getrennten Gewerbegebiete Einzelhandel ausgeschlossen. Für das dritte Gewerbegebiet wurden keine flächenbezogenen Einschränkungen vorgenommen, so dass hier nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 der Baunutzungsverordnung Gewerbebetriebe aller Art zulässig sind.

Mit der zweiten Verordnung zur Änderung des Gesetzes über den Bebauungsplan Neugraben-Fischbek 55 vom 11. Januar 1994 wurde mit Hinweis auf die geltende Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 in den Gewerbegebieten Ausnahmen für Vergnügungsstätten ausgeschlossen und gewerbliche Freizeiteinrichtungen (wie Squash- und Tennishallen, Bowlingbahnen) für unzulässig erklärt. Darüber hinaus wurde für das mittlere

Gewerbegebiet die Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt, entsprechend der für diesen Bereich im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Fläche.

Die von der dritten Verordnung zur Änderung des Gesetzes über den Bebauungsplans Neugraben-Fischbek 55 betroffenen Gebiete sind mit ihrer Lage unmittelbar an der Cuxhavener Straße (B 73) erheblich mit Verkehrslärm beaufschlagt und deshalb weiterhin als Gewerbegebiete festgesetzt. Ziel des Bebauungsplans ist es, die relativ kleinen und aufgrund ihrer Nähe zu angrenzenden Wohnbebauungen emissionsbeschränkten Gewerbeflächen an der Cuxhavener Straße (siehe Ziffer 5.3) für nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe wie z.B. Handwerksbetriebe, Geschäfts-, Büro-, und Verwaltungsgebäude, Anlagen für sportliche Zwecke zu sichern. Durch den Ausschluss von Bordellen und bordellartigen Betrieben sollen nachteilige Auswirkungen auf angrenzende Wohnungen, dem Zentrum Neugraben und der im Plangebiet vorhandenen Schule vermieden werden.

Nach geltender Rechtsprechung werden Bordellbetriebe als gewerbliche Nutzungen eigener Art eingestuft und sind daher, sofern Beschäftigte dort nicht auch wohnen, in Gewerbegebieten im Sinne von „Gewerbebetrieben aller Art“ grundsätzlich allgemein zulässig. Eine Ansiedlung von Bordellen und bordellartigen Betrieben im Plangebiet würde die Gefahr mit sich bringen, dem Ziel des Bebauungsplans, Gewerbegebiete für gewerbegebietstypische Nutzungen zu sichern, entgegen zu wirken. Durch Bordelle und bordellartige Betriebe lassen sich in der Regel ein hoher Flächenumsatz und hohe Gewinnmargen realisieren, so dass im Vergleich zu anderen Gewerbegebietenutzungen auch höhere Mieten gezahlt werden können. Diese Betriebe können deshalb „klassische“ Gewerbebetriebe verdrängen bzw. ihre Ansiedlung verhindern, zumal in Hamburg aufgrund begrenzter Flächenkapazitäten generell ein Mangel an Gewerbegebietenflächen besteht. Trading-Down-Effekte könnten dazu führen, dass vorhandene Betriebe abwandern bzw. sich Betriebe nicht ansiedeln. Negative Auswirkungen würden auch für das unmittelbar angrenzende Einkaufszentrum Neugraben und die Wohnbebauung befürchtet. Im Zentrum Neugraben wären wie im Plangebiet selbst zahlreiche Wohnungen von der Ansiedlung eines Bordells oder bordellartigen Betriebes betroffen. Die Wohnqualität wäre insbesondere auch in den Nachtstunden durch den mit solchen Einrichtungen einhergehenden zusätzlichen Kraftfahrzeug- und Publikumsverkehren belastet.

Die Gewerbegebiete an der Cuxhavener Straße werden zudem von zahlreichen Schülern auf dem Schulweg per Bus oder fußläufig passiert, da sie an einer Hauptwegeverbindung zum S-Bahnhof Neugraben liegen. Die Ansiedlung von Bordellen und bordellartigen Betrieben soll auch aus diesem Grund verhindert werden.

In der Verordnung zum Bebauungsplan werden deshalb in § 2 der textlichen Festsetzungen die folgenden Nummern 5 und 5.1 ergänzt:

5. Für den in der Anlage schraffiert dargestellten Bereich gilt:
- 5.1 Im Gewerbegebiet sind Bordelle und bordellartige Betriebe unzulässig.

Durch die Festsetzung wird eine gewerbegebietstypische Fehlentwicklung, die in der Regel mit solchen Einrichtungen einhergeht, verhindert. Die Gefahr von solchen Fehlentwicklungen entlang der B 73 ist gegeben, weil die verkehrsgünstige Lage die Gewerbegebiete für die unter § 2 Nummer 5 aufgeführte Betriebe attraktiv macht.

Der Ausschluss erfolgt auch vor dem Hintergrund, dass Bordelle und bordellartige Betriebe nicht auf typische Gewerbegebietsstandorte angewiesen sind, sondern auch in anderen Gebietstypen allgemein oder als Ausnahme zulässig sind.

5.2. Verkehrsflächen / Erschließung

Das Planänderungsgebiet wird weiterhin durch die Cuxhavener Straße und die von ihr abgehende Stichstraßen erschlossen. Änderungen der Straßenverkehrsflächen sind nicht erforderlich.

5.3. Lärmschutz

Aufgrund der gewachsenen Strukturen mit Wohnnutzungen im Gewerbegebiet sowie westlich und östlich angrenzend kann von einer Gemengelage im Sinne der TA-Lärm ausgegangen werden. Die bestehende gewachsene Gemengelage hat somit eine vergrößerte Pflicht der Wohnnutzung zur Duldung von Immissionen einerseits und eine vergrößerte Rücksichtnahme von Gewerbebetrieben auf Wohnnutzungen andererseits zur Folge.

Darüber hinaus wurde in die Abwägung eingestellt, dass es sich um relativ kleine Gewerbegebiete handelt, bei denen es in der Vergangenheit keine nennenswerten Beschwerden über Lärmkonflikte gab.

Die konkreten Lärmschutzmaßnahmen bzw. betrieblichen Lärmschutzauflagen werden anhand der geplanten Nutzung im Genehmigungsverfahren nach TA Lärm geregelt. Weitergehende Lärmschutzfestsetzungen werden nicht für erforderlich erachtet.

5.4. 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.

5.5. 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 erforderlich.

5.6. Oberflächenentwässerung

Das Niederschlagswasser kann über das in der Cuxhavener Straße befindliche Siel abgeleitet werden. Eventuell erforderliche Rückhaltekapazitäten auf den Grundstücken, z.B. bei höheren Versiegelungsgraden, werden im Baugenehmigungsverfahren mit Beteiligung der Hamburger Stadtentwässerung und der Wasserbehörde geregelt. Zur Zwischenspeicherung des Niederschlagswassers kann im Bedarfsfall die Errichtung von unterirdischen Rückhaltebecken dienen. Größe und Lage der Rückhaltebecken sind dann im Rahmen des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens einzelfallbezogen festzulegen. Das auf den Parkplätzen anfallende Oberflächenwasser ist nach dem Stand der Technik zu reinigen. Im Baugenehmigungsverfahren ist die Wasserbehörde zu beteiligen. Eine entsprechende Regelung auf der Ebene des Bebauungsplans ist nicht erforderlich.

5.7. Schmutzwasserableitung

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

5.8. 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 3. Änderung der Verordnung über den Bebauungsplan Neugraben-Fischbek 55 bezeichnete Gebiet wird der Bebauungsplan Neugraben-Fischbek 55 geändert. Bestehende Bebauungspläne werden nicht aufgehoben.

8. Flächen- und Kostenangaben

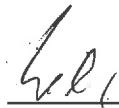
8.1. Flächenangaben

Das Plangebiet umfasst insgesamt rund 9,3 ha, die von der Bebauungsplanänderung betroffenen Gewerbegebiete haben eine Fläche von etwa ca. 1,8 ha.

8.2. Kostenangaben

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

Die Rechtsprüfung ist abgeschlossen.



Hamburg, den 15. 9. 14

Freie und Hansestadt Hamburg
Bezirksamt Harburg
-Rechtsamt-
Knoopstraße 35
21078 Hamburg