

## B e g r ü n d u n g

zur Änderung des Bebauungsplans Niendorf 15

### 1. Grundlage und Verfahrensablauf

Grundlage für die Änderung des Bebauungsplans Niendorf 15 ist das Baugesetzbuch in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (Bundesgesetzblatt I Seite 2254), zuletzt geändert am 23. September 1990 (Bundesgesetzblatt II Seiten 885, 1122).

Das Verfahren zur Planänderung wurde durch den Aufstellungsbeschuß E 3/87 vom 8. Mai 1987 (Amtlicher Anzeiger Seite 1041) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Darlegung und Anhörung und die öffentliche Auslegung der Planänderung haben nach den Bekanntmachungen vom 22. April 1987 sowie 18. und 27. April 1990 (Amtlicher Anzeiger 1987 Seite 859, 1990 Seiten 773, 853) 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

In dem von der Planänderung erfaßten Gewerbegebiet beiderseits der Straßen Sperberhorst, Krähenweg und Adlerhorst (siehe anliegenden Übersichtsplan) sind zum Teil produzierende Gewerbebetriebe und Dienstleistungsunternehmen vorhanden, die Produkte vor Ort an Kunden verkaufen. Dieser branchenübliche Direktverkauf ist auf den als Gewerbegebiet ausgewiesenen Flächen zulässig. Auf vier Flurstücken am Krähenweg befinden sich Einzelhandelsbetriebe (u.a. Verbrauchermarkt, Baumarkt), auf drei Flurstücken am Adlerhorst und Krähenweg Gaststätten, zum Teil mit Freizeiteinrichtungen wie Tennisplätzen, Freizeitcenter und Kegelbahn. Auf einigen Grundstücken am Habichthorst und Schippelsweg stehen Einfamilienhäuser.

Es ist Ziel der Planänderung, für das in der Anlage mit "A" bezeichnete Gewerbegebiet die Rechtsgrundlage für den Ausschluß von Einzelhandelsbetrieben, Spielhallen und ähnlichen Unternehmen zu schaffen. Damit wird den wirtschaftspolitischen Bemühungen der Freien und Hansestadt Hamburg Rechnung getragen, auch im Raum Niendorf Flächen für produzierendes Gewerbe bereitzustellen und solche Flächen von unerwünschten Nutzungen durch Einzelhandelsbetriebe sowie Spielhallen freizuhalten. Nach der Begründung zum bestehenden Bebauungsplan Niendorf 15 ist das Gewerbegebiet zur Nahversorgung der Bevölkerung sowie für größere Gewerbebetriebe vorgesehen, worunter vorrangig produzierendes Gewerbe zu verstehen ist. Diese gewerbliche Nutzung dient der Verbesserung des Angebots gut erschlossener Gewerbeflächen im Nordwesten Hamburgs.

Mit erheblichem Einsatz öffentlicher Mittel ist die Entwicklung des Ortszentrums Niendorf am Tibarg betrieben worden. Bei Zulassung weiterer Einzelhandelsbetriebe auf den vom Tibarg nur etwa 1 km entfernt liegenden Gewerbeflächen würde die Ausgewogenheit der Zentrenplanung gestört werden. Die Entwicklung "Zentraler Standorte" gemäß Ordnungsplan "Zentrale Standorte - Flächen des Einzelhandels" ist ein städtebauliches Grundprinzip. Es soll verhindert werden, daß eine nicht mehr von Erreichbarkeit und Zentralitätsgrad bestimmte Standortverteilung von Flächen des Einzelhandels zu einer unausgewogenen Versorgungsstruktur für die Bevölkerung führt. Insoweit ist es notwendig, auf den Gewerbeflächen im Bebauungsplangebiet Niendorf 15 einer städtebaulich unerwünschten Fehlentwicklung vorzubeugen. Deshalb werden durch eine textliche Änderung des Bebauungsplans Einzelhandelsbetriebe im Gewerbegebiet ausgeschlossen; dies gilt nicht für die neu gebildeten Flurstücke 5851, 5954 und 6140 der Gemarkung Niendorf. Einzelhandelsbetriebe sind zulässig auf dem Flurstück 5851 mit höchstens 1 200 m<sup>2</sup> Geschoßfläche sowie auf den Flurstücken 5954 und 6140 mit höchstens 5 000 m<sup>2</sup> Geschoßfläche;

...

Erweiterungen und Zusammenlegungen von Einzelhandelsbetrieben auf den Flurstücken 5954 und 6140, die im Einzelfall zu einer Geschoßfläche von jeweils mehr als 1 200 m<sup>2</sup> führen, sind unzulässig. Diese differenzierte und auf einzelne Flurstücke bezogene Regelung gründet sich auf die hier vorhandene Ausnutzung (Flurstück 5851 : 1 050 m<sup>2</sup>; die in der Hand eines Eigentümers befindlichen Flurstücke 5954 und 6140 : 4 780 m<sup>2</sup>) und berücksichtigt, daß bei geringer zusätzlicher Ausnutzung die bereits vorhandenen Einzelhandelsbetriebe erhalten bleiben. Um eine städtebaulich unerwünschte Ausweitung dieser Betriebe zu vermeiden, ist die Erweiterung oder Zusammenlegung, soweit sie im Einzelfall zu einer Geschoßfläche von mehr als 1 200 m<sup>2</sup> führt, unzulässig. Auch bei dieser Einschränkung bleibt den vorhandenen Einzelhandelsbetrieben die Möglichkeit, ihre Grundstücke wirtschaftlich nutzen zu können. Gleichzeitig kann das Entstehen großflächiger Einzelhandelsbetriebe, wie sie nach § 11 Absatz 3 Satz 1 Nummer 2 der Baunutzungsverordnung ohnehin nur im Kerngebiet oder Sondergebiet zulässig sind, verhindert werden. Die hier getroffenen Regelungen berücksichtigen, daß durch die bestehenden Einzelhandelsbetriebe eine Zentrumsgefährdung nicht gegeben ist, weil selbst durch den als "großflächig" einzustufenden Einzelhandelsbetrieb auf den Flurstücken 5954 und 6140 keine nachteiligen Auswirkungen im Sinne des § 11 Absatz 3 Satz 1 Nummer 2 der Baunutzungsverordnung (etwa auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf den Verkehr, auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich, auf schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes) erkennbar sind. Deshalb kann unter Beachtung des § 1 Absatz 9 der Baunutzungsverordnung, der im Rahmen einer noch feineren Ausdifferenzierung "besondere" (d.h. spezielle) städtebauliche Gründe für die gegenüber § 1 Absatz 5 der Baunutzungsverordnung zulässigen Nutzungen erfordert, eine über den Bestandsschutz hinausreichende positive Festsetzung von Einzelhandelsbetrieben auf den gesamten Flurstücken vorgenommen werden. Damit kann diesen Betrieben eine dauerhafte und sichere Position eingeräumt werden, die der Bestandsschutz allein nicht gewährleisten könnte. Die Begrenzungen auf zulässige Geschoßflächen

berücksichtigen den Ist-Zustand. Die nach der öffentlichen Auslegung erfolgte Reduzierung der Gesamtgeschoßfläche von 6 500 m<sup>2</sup> auf nunmehr 1 200 m<sup>2</sup> für das Flurstück 5851 und 5 000 m<sup>2</sup> für die Flurstücke 5954 und 6140 war notwendig, da der für diese Flurstücke ursprünglich eingeräumte Erweiterungsspielraum zu zentrumsgefährdenden Auswirkungen hätte führen können. Die Festlegung der Geschoßfläche von 1 200 m<sup>2</sup> entspricht der Baunutzungsverordnung nach der Neuregelung von § 11 Absatz 3 durch die Änderungsverordnung von 1986.

Ferner werden im Gewerbegebiet Ausnahmen für Spielhallen und ähnliche Unternehmen im Sinne von § 331 der Gewerbeordnung, die der Aufstellung von Spielgeräten mit oder ohne Gewinnmöglichkeit dienen, ausgeschlossen. Damit soll verhindert werden, daß diese Einrichtungen produzierende Gewerbebetriebe verdrängen. Die Gefahr der Verdrängung bestehender Betriebe ist unter anderem auch dadurch gegeben, daß die Betreiber von Spielhallen in der Lage sind, höhere Mieten bzw. Pachten zu zahlen als "normale" Betriebe. Darüber hinaus ist zu befürchten, daß durch eine Zulassung von Spielhallen u. dgl. auf den im Nahbereich von Wohnungen liegenden Flächen eine nachteilige Strukturveränderung dieses Gebietes eintreten wird.

Insgesamt wird durch diese Planänderung die Grundkonzeption des Bebauungsplans Niendorf 15 nicht wesentlich berührt; bei der Vielzahl der verbleibenden gewerblichen Nutzungen ist weiterhin eine wirtschaftliche Ausnutzbarkeit der Grundstücke gegeben. Auch auf die Nachbargebiete wirkt sich die Nutzungseinschränkung nur unwesentlich aus. Der Ausschluß der Nutzungen stellt eine städtebaulich notwendige Regelung dar, die sowohl unter Beachtung der Bedürfnisse der Bevölkerung als auch unter Beachtung von Belangen der Wirtschaft gerechtfertigt ist.

Auf Flächen nördlich und südlich des Krähenwegs befinden sich zwei Altablagerungsflächen, die entsprechend der nach § 9 Absatz 5 des Baugesetzbuchs für den Bebauungsplan eingeführten Kennzeichnungspflicht in dem anliegenden Übersichtsplan

mit einer Schraffur gekennzeichnet sind. Es handelt sich hierbei um zwei Deponieflächen. Die Deponie nördlich Krähenweg ist nach 1945 mit Boden, Bauschutt und Müll aufgefüllt worden. Zwischen 1955 und 1961 sind Teilflächen für die Deponierung von rd. 140 000 m<sup>3</sup> Haus- und Sperrmüll genutzt worden. Die Deponie südlich Krähenweg ist ebenfalls nach 1945 mit Boden, Bauschutt und Müll aufgefüllt worden. Zwischen 1959 und 1960 sind hier 136 000 m<sup>3</sup> Haus- und Sperrmüll deponiert worden. Da auf beiden Deponien Hausmüll, z. T. jedoch in geringer Mächtigkeit, abgelagert wurde, ist mit der Bildung von Deponiegas zu rechnen. Bei Auffälligkeiten im Zusammenhang mit Erdarbeiten auf den Flächen (z. B. Gerüche, Färbungen) ist umgehend die zuständige Abteilung des Bezirksamts Eimsbüttel (Gesundheits- und Umweltdezernat) zu benachrichtigen. Dies gilt gleichermaßen für das Antreffen von auffälligem Boden sowie auffälligen Stau-, Sicker- und Grundwässern. Der Gefährdungspfad Grundwasser ist mit dem Ergebnis untersucht worden, daß das Grundwasser aus wasserwirtschaftlichen Erwägungen weiter genauer untersucht wird, diese Untersuchungen aber nicht einer Gewerbenutzung entgegenstehen. Insofern können sich die Auflagen auf den Gaspfad beschränken. Bei Neu- und Umbauten auf beiden Flächen und im Umkreis von 100 Metern sind Maßnahmen zur schadlosen Abführung der Deponiegase sowie Maßnahmen zum Schutz vor unzulässigen Setzungen der baulichen Anlage durchzuführen (z. B. Flächenfilter, gasdichte Anschlüsse der Ver- und Entsorgungsleitungen). Art und Umfang der Maßnahmen richten sich nach dem jeweiligen Bauvorhaben und werden im Baugenehmigungsverfahren festgelegt. So wird im Baugenehmigungsverfahren geregelt werden, daß Bodenaushub, der bei Baumaßnahmen anfällt, geeigneten und für die jeweiligen Inhaltsstoffe des Bodenaushubs zugelassenen Abfallentsorgungsanlagen zuzuführen ist. Unter Berücksichtigung der genannten Einschränkungen ist eine Gewerbe- und Einzelhandelsnutzung im vorgegebenen Rahmen mit den Altablagerungen vereinbar.

...