

## B e g r ü n d u n g

zur Änderung des Bebauungsplans Niendorf 41

Vom 13.08.1991

### 1. Grundlage und Verfahrensablauf

Grundlage für die Änderung des Bebauungsplans Niendorf 41 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 4/87 vom 8. Mai 1987 (Amtlicher Anzeiger Seite 1057) 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 zwischen Krähenweg und Schippelsweg (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 zwei Flurstücken am Schippelsweg und Sperberhorst befinden sich Einzelhandelsbetriebe. Auf zwei Grundstücken am Schippelsweg und Krähenweg 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. Die Planänderung dient somit dem Erhalt gut erschlossener Gewerbeflächen im Nordwesten Hamburgs, vorwiegend für produzierende Gewerbebetriebe.

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. 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 41 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 7347 und 8193 der Gemarkung Niendorf, da hier bereits Einzelhandelsbetriebe (Flurstück 7347 : 230 m<sup>2</sup> Geschoßfläche, Flurstück 8193 : 500 m<sup>2</sup> Geschoßfläche) vorhanden sind. Es bleibt diesen Betrieben

...

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.

Ferner werden im Gewerbegebiet Ausnahmen für Spielhallen und ähnliche Unternehmen im Sinne von § 33i 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 41 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 östlich der Straße Sperberhorst befindet sich eine Altablagerungsfläche, die entsprechend der nach § 9 Absatz 5 des Baugesetzbuchs für den Bebauungsplan eingeführten Kennzeichnungspflicht in dem anliegenden Übersichtsplan mit einer Schraffur gekennzeichnet ist. Es handelt sich hierbei um eine Deponiefläche. Sie 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.

...

Da auf der Deponie 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 der Fläche 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.