

B e g r ü n d u n g

Archiv

I

22. Juni 1976

Der Bebauungsplan Ohlsdorf 1 ist auf Grund des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (Bundesgesetzblatt I Seite 341) entworfen worden. Er hat nach der Bekanntmachung vom 19. Dezember 1975 (Amtlicher Anzeiger Seite 1969) öffentlich ausgelegen.

II

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 21. Dezember 1973 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 542) stellt den größten Teil des Plangebiets als gewerbliche Bauflächen dar. Am Suhrenkamp ist eine Fläche für Versorgungsanlagen mit der Kennzeichnung als Gaswerk dargestellt.

III

Der Bebauungsplan wurde aufgestellt, um die Ausweisungen des als Bebauungsplan fortgeltenden Baustufenplans Fuhlsbüttel, Alsterdorf, Groß und Klein Borstel, Ohlsdorf vom 3. Januar 1951, erneut festzustellen am 14. Januar 1955 (Amtlicher Anzeiger 1951 Seite 287, 1955 Seite 61) in der Fassung der ersten Änderung vom 28. Juni 1955 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 257) von Geschäfts- und Wohngebiet in Gewerbegebiet zu ändern. Diese Planung trägt den Erweiterungsabsichten einer Fabrik für Röntgengeräte Rechnung, die vorhandenen Büro- und Laborgebäude um mehrgeschossige Neubauten zur Vergrößerung des Betriebes auf den unbebauten Flächen im östlichen Plangebiet zu erweitern sowie dort für Kraftfahrzeuge eine Parkpalette zu errichten.

Die Ausweisung von Gewerbegebiet berücksichtigt ferner einen vorhandenen Reparaturbetrieb für Kraftfahrzeuge und eine Tankstelle im

nordöstlichen Plangebiet, sowie einen an der Straße Suhrenkamp vorhandenen Betriebsplatz der Hamburger Gaswerke, auf dem sich zur Zeit noch ein Gasometer und eine Gaszählerfabrik befinden. Die Einbeziehung des Betriebsplatzes in das Gewerbegebiet erfolgte mit Rücksicht auf die Umstellung von Stadt- auf Erdgas und die sich möglicherweise daraus ergebenden Änderungen hinsichtlich der Geländedenutzung.

Im Hinblick auf die Umgebung sind für das Gewerbegebiet unterschiedliche Geschößzahlen festgelegt, die sowohl den Bestand berücksichtigenden als auch dem Röntgenwerk die notwendigen Entwicklungsmöglichkeiten bieten. An der Röntgenstraße und am Suhrenkamp werden mit Rücksicht auf den bestehenden Charakter dieser Straßen und auf die auf den gegenüberliegenden Straßenseiten vorhandene aufgelockerte Wohnhausbebauung geringere Geschößzahlen festgesetzt. Auf Teilflächen des Gewerbegebiets kann eine Erhöhung von zwei auf drei sowie von drei auf sechs Vollgeschosse zugelassen werden, wenn die erforderlichen Maßnahmen zur Sicherung eines einwandfreien Fernsehempfangs vom Bauträger durchgeführt werden (vgl. § 2 des Plan-
textes).

Unter Beibehaltung der vorhandenen Straßenbreite soll das Straßenprofil des Suhrenkamps durch Verbreiterung der Fahrbahn den Verkehrsbedürfnissen angepaßt werden.

In der Röntgenstraße und im Suhrenkamp stehen ältere, zum Teil wertvolle Straßenbäume, die in ihrem Bestand erhalten und durch weitere Bäume ergänzt werden sollen.

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Flughafens Fuhlsbüttel. Für alle baulichen Vorhaben gelten die einschränkenden Vorschriften des Luftverkehrsgesetzes in der Fassung vom 4. November 1968 (Bundesgesetzblatt I Seite 1114).

IV

Das Plangebiet ist etwa 81 000 m² groß. Hiervon entfallen auf Straßen etwa 6 200 m². Kosten werden durch den verkehrsmässigen Ausbau des Suhrenkamps entstehen.

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

7
7
7



FREIE UND HANSESTADT HAMBURG

Begründung

zur

Änderung des Bebauungsplans

Ohlsdorf 1

1	Anlass und Ziel der Planung	3
2	Grundlage und Verfahrensablauf	3
3	Planerische Rahmenbedingungen	4
3.1	Rechtlich beachtliche Tatbestände	4
3.1.1	Flächennutzungsplan.....	4
3.1.2	Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutz	4
3.2	Andere rechtlich beachtliche Tatbestände	4
3.2.1	Bestehende Bebauungspläne	4
3.2.2	Hinweise aus dem Fachinformationssystem Bodenschutz / Altlasten	5
3.2.3	Kampfmittelverdachtsflächen	6
3.2.4	Baumschutz.....	6
3.3	Andere planerisch beachtliche Tatbestände	6
3.3.1	Fachtechnische Untersuchungen und Gutachten.....	6
3.3.2	Übergeordnete Programm- und Entwicklungspläne	6
3.3.3	Leitlinien für den Einzelhandel	7
3.4	Angaben zum Bestand	7
3.4.1	Lage des Plangebietes	7
3.4.2	Gegenwärtige Nutzungen	7
3.4.3	Ver- und Entsorgung.....	7
4	Erfordernis einer Umweltprüfung	8
5	Planinhalt und Abwägung	8
6	Maßnahmen zur Verwirklichung/Bodenordnung	10
7	Fortgelten bestehender Pläne	10
8	Flächen- und Kostenangaben	10

1 Anlass und Ziel der Planung

In den letzten Jahren ist zunehmend das Eindringen von Einzelhandelsnutzungen in verkehrsgünstige Lagen von Gewerbe-, Industrie-, Misch- und Kerngebieten zu beobachten. Diese Entwicklung führt zum sukzessiven Verlust insbesondere der knappen Arbeitsstättenflächen in innerstädtischen Lagen Hamburgs und zu einer Verschiebung des Bodenpreisgefüges.

Es besteht weiterhin ein großer Bedarf an gewerblichen Bauflächen, welcher durch regelmäßige Anfragen nach verfügbaren, erschlossenen Gewerbeflächen bei der Wirtschaftsförderung nachgewiesen ist. Dem steht ein hoher Nachfragedruck nach Standorten für Einzelhandelsbetriebe wie beispielsweise Discounter auf diesen gewerblichen Bauflächen gegenüber, der durch regelmäßige Anfragen bzw. Bauvoranfragen bei der Verwaltung deutlich wird.

Auf Grund veränderter Standortkriterien gewinnen hierbei insbesondere nicht zentrenintegrierte, verkehrsorientierte Lagen an Bedeutung. Bevorzugt in Gewerbegebieten ist infolgedessen ein Verdrängungsprozess von gewerblichen Nutzungen durch Einzelhandelsnutzungen insbesondere durch Lebensmitteldiscounter festzustellen.

Diese Entwicklung führt zum sukzessiven Verlust der knappen gewerblichen Bauflächen in innerstädtischen Lagen Hamburgs und zu einer Verschiebung des Bodenpreisgefüges. Da die Bodenpreise für Gewerbegebiete um etwa 50 % unter den Preisen für Wohnbauflächen und teilweise um 70 % bis 90 % unter denen für Kerngebiete, aber auch um 50 % bis 70 % unter denen für Sondergebiete für Läden liegen, sind Gewerbegebiete für den Einzelhandel hoch attraktiv, zumal zunehmend selbst auf kurzer Entfernung mit Kraftfahrzeugen eingekauft wird und in Gewerbegebieten regelmäßig ausreichend Stellplätze angeboten bzw. tatsächlich gebaut werden dürfen.

Wegen der höheren Flächenproduktivität des Einzelhandels erhöhen sich bei einem entsprechenden Wettbewerb tendenziell die Bodenpreise in Gewerbegebieten. Dadurch verschlechtern sich die Ansiedlungschancen für produzierendes Gewerbe, Handwerksbetriebe und andere Gewerbebetriebe.

Ziel der Planänderung ist es, über den Ausschluss von Einzelhandel eine vorrangige Sicherung von Arbeitsstättenflächen für Handwerks- und Gewerbebetriebe im engeren Sinne (produzierendes und dienstleistendes Gewerbe), die auf einen Standort in Gewerbegebieten angewiesen sind, zu erreichen. Grundlage hierfür ist ein Gutachten aus 2010, welches die Gefahr des Eindringens von Einzelhandel in diese Flächen festgestellt hat und das den Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen mit dem Mittel der verbindlichen Bauleitplanung empfiehlt.

Durch die Planänderung wird in den Gebieten der Änderung des Bebauungsplans Ohlsdorf 1 die Zulässigkeit des Einzelhandels neu geregelt.

2 Grundlage und Verfahrensablauf

Grundlage für die Änderung des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2415), zuletzt geändert am 20. Oktober 2015, (BGBl. I S. 1722, 1731).

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss N 7/11 vom 16. November 2011 (Amtl. Anz. S. 2594) eingeleitet und wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. Von einer Umweltprüfung kann gemäß § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen werden.

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit und die öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 25. November 2011 (Amtl. Anz. S. 2570) und vom 09. September 2014 (Amtl. Anz. S.1783), stattgefunden.

Eine Planzeichnung erübrigt sich, da ausschließlich textliche Regelungen getroffen werden, deren Bezug zur Gebietsabgrenzung aus der Anlage zur Verordnung über die Änderung der Verordnung über den Bebauungsplan Ohlsdorf 1 hervorgeht.

Der Regelungsinhalt im Rahmen des Bebauungsplanänderungsverfahrens wird bewusst auf die Regelung von Einzelhandel, Bordellen, bordellartigen Betrieben sowie von Vergnügungsstätten beschränkt, um eine Konzentration auf den dringenden Schutz der Gewerbegebiete zu ermöglichen.

3 Planerische Rahmenbedingungen

3.1 Rechtlich beachtliche Tatbestände

3.1.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Freien und Hansestadt Hamburg in der Fassung der Neubekanntmachung vom 22. Oktober 1997 (HmbGVBl. S. 485) stellt den Änderungsbereich als Gewerbliche Bauflächen dar.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans sind damit gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt.

3.1.2 Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutz

Das Landschaftsprogramm der Freien und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 stellt den Änderungsbereich als Milieu Gewerbe / Industrie und Hafen dar.

Das Arten- und Biotopschutzprogramm als Teil des Landschaftsprogramms stellt für den Änderungsbereich den Biotopentwicklungsraum Industrie-, Gewerbe- und Hafentflächen (14a) dar.

Eine Änderung der Darstellungen im Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutzprogramm ist nicht erforderlich.

3.2 Andere rechtlich beachtliche Tatbestände

3.2.1 Bestehende Bebauungspläne

Im Plangebiet gilt der Bebauungsplan Ohlsdorf 1 vom 22. Juni 1976 (HmbGVBl. S. 167).

Der Bebauungsplan Ohlsdorf 1 setzt im Geltungsbereich dieser Verordnung ein Gewerbegebiet mit einer GRZ von 0,8 und einer GFZ von 2,0 fest. Es sind maximal zwei bis vier Geschosse zulässig.

Für die zweigeschossige Bebauung südlich der Röntgenstraße kann ein weiteres Vollgeschoss sowie für die dreigeschossige Bebauung auf den Flurstücken 3235, 2614, 3746, 2615 und 2479 der Gemarkung Fuhlsbüttel können weitere drei Vollgeschosse im Rahmen der festgesetzten Geschoßflächenzahl zugelassen werden, wenn sichergestellt wird, dass durch die zusätzlichen Vollgeschosse keine Beeinträchtigung des Fernsehempfangs in der Umgebung eintritt.

3.2.2 Hinweise aus dem Fachinformationssystem Bodenschutz / Altlasten

Im Hamburgischen Fachinformationssystem Bodenschutz / Altlasten der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt (BSU) sind innerhalb des Geltungsbereichs der Planänderung folgende Altstandorte von Altlastenflächen bzw. altlastenverdächtige Flächen verzeichnet.

Altstandorte

Altlast 6642-007/02 - Röntgenstraße 24 - 26

Auf dem Gelände ist seit Jahrzehnten die Fa. Philips Medical Systems DMC GmbH (PMS) bzw. deren Vorgängerfirmen (Röntgenmüller) ansässig. Durch den Einsatz von Lösemitteln kam es dort zu einer Verunreinigung mit Leichtflüchtigen Chlorierten Kohlenwasserstoffen (LCKW) gekommen.

Auf der Fläche sind diverse Sanierungsmaßnahmen im Boden, der ungesättigten Bodenzone und im Stauwasser durchgeführt worden. Zwischen 05/90 und 12/98 wurden ca. 79,5 kg LCKW über den Stauwasserpfad entzogen. Durch eine Bodenluftsanierung zwischen 11/90 und 11/99 konnten aus der ungesättigten Bodenzone ca. 356 kg LCKW über den Bodenluftpfad entfernt werden.

dem Boden entzogen. Zusätzlich fand eine Sanierung von Sielleitungen statt.

Einstufung: **gesichert**

Altlast 6642-007/01 - Suhrenkamp 71

Von 1912 bis 1986 befand sich auf der Fläche eine Gasbehälterstation mit Reglerhaus sowie Lagergebäude. Ab 1926/27 wurden Ölgaszähler gebaut, die ab 1930 durch den Bau von Trockengaszählern ersetzt wurden. Nach 1936/37 wurden die Metallgehäuse durch phenolhaltige Schnellpressmassen ersetzt. Hierfür wurde ein Kunstharzprozesswerk errichtet. Das Presswerk wurde 1983 stillgelegt, die Gaszählerproduktion 1986 beendet.

In 1986 wurden im Boden Verunreinigungen durch Tetrachlorethen (Per), Naphthaline und MKW festgestellt; bei mehreren 1987 durchgeführten Grundwasseruntersuchungen wurde MKW und LCKW nachgewiesen. 1988 erfolgte eine Teilsanierung belasteter Bereiche durch Bodenaustausch von 320 m³.

Im Rahmen einer Neubebauung wurde das Gelände bis ca. 4 m Tiefe ausgekoffert.

Einstufung: **in Überwachung**

Grundwasserschäden

6642-G001

Durch die langjährige industrielle Nutzung der Fläche durch die Philips Medical Systems DMC GmbH (PMS) u. deren Vorgängerfirmen ist es zu einem LCKW-Eintrag in den oberflächennahen Grundwasserleiter gekommen.

Zwischen Mai 1990 und Dezember 1998 wurde in Absprache mit der damaligen Umweltbehörde durch den Grundeigentümer eine Stauwassersanierung durchgeführt. Ende 1998 wurde die Maßnahme aus Gründen der Verhältnismäßigkeit einvernehmlich beendet.

Einstufung: **dekontaminiert (teilweise)**

6642-G003

Ausgehend von den Altlasten 6642-007/01 u. 6642-007/02 sowie dem oberflächennahen Grundwasserschaden 6642-G001 hat sich im quartären Hauptgrundwasserleiter eine ca. 950 m lange LCKW-Fahne ausgebildet, die sich vom B-Plan Gebiet in südliche Richtung zur Alster hin bis zum Maienweg erstreckt.

Am 15.12.2005 wurde zwischen der Philips Medical Systems DMC GmbH (PMS) und der BSU eine Vereinbarung unterzeichnet, in der sich die PMS für max. 10 Jahre zur Sanierung des LCKW-Schadens im 1. Grundwasserleiter unter ihrem Firmengelände sowie zur Überwachung der GW-Fahne für 10 Jahre verpflichtet.

Es erfolgt eine Hydraulische Sanierung aus 4 Sanierungsbrunnen mit max. 20m³/h (Wasserrechtliche Erlaubnis U 1211/841.47 - 430/002 vom 18.11.2008). Das abgereinigte Wasser wird über einen Anschluss an die Sielleitung in der Sengelmanstraße in die Alster abgeleitet.

Dazu wurde am 06.06.2008 ein Vertrag zwischen Philips Medical Systems DMC GmbH und Bundesrepublik - Bundesstraßenverwaltung -, vertreten durch die BSU - Amt für Verkehr und Straßenwesen - geschlossen.

Einstufung: **in der Sanierung**

3.2.3 Kampfmittelverdachtsflächen

Nach dem heutigen Kenntnisstand kann das Vorhandensein von Bombenblindgängern aus dem 2. Weltkrieg nicht ausgeschlossen werden. Bei geplanten Bauvorhaben ist der Kampfmittelräumdienst zu kontaktieren.

3.2.4 Baumschutz

Für die im Änderungsbereich vorhandenen Bäume und Hecken 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).

3.3 Andere planerisch beachtliche Tatbestände

3.3.1 Fachtechnische Untersuchungen und Gutachten

Im Vorwege wurde im Auftrag des Bezirks Hamburg-Nord ein Gutachten zur Sicherung von Arbeitsstättenflächen gegen eindringenden zentrenschädigenden Einzelhandel erarbeitet. Als Ergebnis der Untersuchung wurden mehrere Gebiete ermittelt, für die eine Änderung der Verordnung bzw. des Gesetzes erforderlich ist, um die Flächen für Arbeitsstätten zu sichern und eine weitere Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben stärker steuern zu können.

Der Geltungsbereich wurde im Rahmen dieses Gutachtens zunächst nicht als gefährdeter Bereich erkannt. Diese Einschätzung wurde mittlerweile korrigiert, da konkrete Anfragen von Einzelhandelsunternehmen für eine Ansiedlung in diesem Bereich gestellt wurden und somit nunmehr eine Gefährdung der Gewerbeflächen durch eindringenden Einzelhandel gegeben ist.

3.3.2 Übergeordnete Programm- und Entwicklungspläne

Es liegt kein Programmplan oder Entwicklungskonzept für das Gebiet der Änderung vor.

3.3.3 Leitlinien für den Einzelhandel

Die Senatskommission für Stadtentwicklung und Wohnungsbau hat die „Hamburger Leitlinien für den Einzelhandel – Ziele und Ansiedlungsgrundsätze“ vom 23. Januar 2014 beschlossen. Die vorgenannten Leitlinien enthalten eine Konzeption für die Ansiedlung nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe, auch zur Deckung des täglichen oder periodischen Grundbedarfs, sowie Konkretisierungen der Stadtteilzentren und der Ortsteilzentren.

Eine einheitliche Hamburger Sortimentsliste als Bestandteil der Leitlinien soll die Abgrenzung zwischen zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten definieren und für Unternehmen gleiche und verlässliche Rahmenbedingungen bei der Standortwahl im Hamburger Stadtgebiet liefern. Es handelt sich damit um eine abschließende und verbindliche Konzeption, in der die Kriterien für eine verträgliche Ansiedlung von Einzelhandel benannt, und auch die Voraussetzungen für Ausnahmen von diesen Regeln definiert werden. Dabei werden auch die besonderen Erfordernisse zur Deckung des täglichen oder periodischen Grundbedarfs berücksichtigt. Einheitliche Kriterien für die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben sorgen für eine, auch von der jüngeren Rechtsprechung wiederholt geforderte, Gleichmäßigkeit der Anwendung von § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO für die Zulässigkeit von baulichen Nutzungen.

3.4 Angaben zum Bestand

3.4.1 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet des geltenden Bebauungsplans Ohlsdorf 1 liegt im Bezirk Hamburg-Nord, Stadtteil Ohlsdorf (Ortsteil 430) und wird begrenzt durch: Röntgenstraße – Suhrenkamp – Südwestgrenze des Flurstücks 2479, über das Flurstück 3235 der Gemarkung Fuhlsbüttel.

Der Änderungsbereich umfasst den östlichen Teil des Flurstücks 3235, die Flurstücke 2614, 3746, 3090, 2615 und 2479 der Gemarkung Fuhlsbüttel.

Die Grenzen des Plangebietes und des Änderungsbereiches sind der Anlage zur Verordnung über die Änderung der Verordnung über den Bebauungsplan Ohlsdorf 1 zu entnehmen.

3.4.2 Gegenwärtige Nutzungen

Das Gebiet der Änderung war zum Zeitpunkt der Kartierung im März 2010 vollständig bebaut bzw. intensiv versiegelt. Hauptnutzer ist im Nordwesten des Gebietes ein Elektronikunternehmen mit Verwaltungs-, Produktions- und Lagerstätten, im Nordosten ein Kraftfahrzeughandel mit Reparaturbetrieb sowie im Süden des Gebietes Dienstleistungsnutzungen, vornehmlich in Form eines Bürogebäudes einer Mineralölgesellschaft. Außer dem Kraftfahrzeughandel haben sich bisher keine Einzelhandelsnutzungen angesiedelt.

3.4.3 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist voll erschlossen. Durch die Änderung des Bebauungsplans erfolgt keine Änderung der Erschließungssituation.

4 Erfordernis einer Umweltprüfung

Im Vereinfachten Verfahren gemäß § 13 Absatz 3 BauGB wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen; § 4c BauGB wird nicht angewendet.

Die Änderung des Bebauungsplans führt zu keiner zusätzlichen Versiegelung von bebaubaren Grundstücksflächen oder sonstigen Eingriffen in Natur und Landschaft. Es sind hierdurch keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen des Naturhaushalts im Änderungsgebiet zu erwarten.

5 Planinhalt und Abwägung

Allgemeiner Ausschluss von Einzelhandel im Gewerbegebiet mit Ausnahme des Versandhandels

§ 3 (1) „Im Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe mit Ausnahme von Betrieben des Versandhandels unzulässig.“

Die Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen im Gewerbegebiet stellt mit Blick auf die Zielstellung der Arbeitsstättenversicherung eine Fehlentwicklung dar. Über den Ausschluss des Einzelhandels in den Gewerbegebieten soll eine weitere Ausbreitung von Einzelhandelsnutzungen verhindert werden. So werden die Arbeitsstättenflächen für Betriebe, die auf die Ausweisung eines Gewerbegebietes angewiesen sind, gesichert.

Vom Einzelhandelsausschluss ausgenommen sind Betriebe des Versandhandels. Diese Betriebe sind aufgrund ihrer Anforderungen an Verkehrsinfrastruktur und den Flächenbedarf eher in Gewerbegebieten als in anderen Baugebieten integrationsfähig. Die Zulässigkeit dieser Form des Einzelhandels ist im Gewerbegebiet daher vertretbar.

Die Regelungen zum Einzelhandelsausschluss folgen auch den „Hamburger Leitlinien für den Einzelhandel – Ziele und Ansiedlungsgrundsätze“ vom 23.01.2014. Die vorgenannten Leitlinien stellen in Verbindung mit Festsetzungen des Flächennutzungsplans ein städtebauliches Entwicklungskonzept nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB dar.

§ 3 (2) „Ausnahmsweise können Verkaufsstätten zugelassen werden, die in einem unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit einem Gewerbe- oder Handwerksbetrieb stehen (Werksverkauf), wenn die jeweilige Summe der Verkaufs- und Ausstellungsfläche nicht mehr als zehn von Hundert der Geschossfläche des Betriebs beträgt.“

Durch diese Regelung wird es den Gewerbe- und Handwerksbetrieben ermöglicht, ihre Produkte auch Endverbrauchern zu präsentieren und an diese zu vertreiben. Insbesondere die Einrichtung von Show-Rooms stellt eine moderne Form der Präsentation von Handwerks- und Gewerbebetrieben dar. Dies soll aber nur in deutlich untergeordnetem Umfang zum eigentlichen Betriebszweck erfolgen, weshalb eine Beschränkung der Verkaufs- und Ausstellungsfläche auf zehn von Hundert der Geschossfläche des Betriebs erfolgt. Einer schleichenden Verfestigung und Ausbreitung der Einzelhandelsnutzung soll so vorgebeugt werden.

§ 3 (3) „Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen oder Erneuerungen auf den mit „(A)“ bezeichneten Flächen von solchen betrieblichen Anlagen, auf denen sich genehmigte Betriebe des Kraftfahrzeuggewerbes befinden, können ausnahmsweise zugelassen werden.“

Die ausnahmsweise Zulassung von Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen oder Erneuerungen für genehmigte Betriebe des Kraftfahrzeughandels soll erfolgen, wenn durch den Betreiber des Kraftfahrzeuggewerbes durch Unterlagen belegt wird,

dass die betreffende Maßnahme für eine betriebliche Entwicklung auf den vorhandenen Betriebsflächen erforderlich ist. Diese ausnahmsweise Zulassung ergibt sich unter Berücksichtigung der grundrechtlichen Gewährleistungen insbesondere aus Art. 12 Abs. 1 GG und Art. 14 Abs. 1 GG, vor dem Hintergrund des Ziels dieser Bebauungsplanänderung, nämlich des Ausschlusses von Einzelhandelsnutzungen in den Gebieten der Änderung. Außerdem steht der Einzelhandel mit Kraftfahrzeugen in direktem Zusammenhang mit der arbeitsplatzintensiven Reparatur und Wartung von Kraftfahrzeugen und ist damit in diesem Falle hinnehmbar.

Ausschluss von Bordellen, bordellartigen Betrieben und von Vergnügungsstätten im Gewerbegebiet

„§ 3 (4) *Im Gewerbegebiet sind Bordelle und bordellartige Betriebe unzulässig.*“

Gemäß Baunutzungsverordnung 1990 können Bordelle als normaler Gewerbebetrieb eingestuft werden und sind deshalb in einem Gewerbegebiet allgemein zulässig. Um jedoch eine städtebauliche Fehlentwicklung in diesem Gewerbegebiet zu verhindern, werden Bordelle und bordellartige Betriebe ausgeschlossen.

Städtebauliche Zielsetzung im Plangebiet ist es, die Flächen für Gewerbebetriebe im engeren Sinne (produzierendes, verarbeitendes und dienstleistendes Gewerbe), die auf einen Standort im Gewerbegebiet angewiesen sind, zu sichern.

Weiteres städtebauliches Ziel ist es, den regelmäßig durch die Ansiedlung solcher Betriebe verbundenen negativen Einfluss auf die Standortbedingungen im Sinne einer Abwertung zu unterbinden. Außerdem führt die Ansiedlung solcher Betriebsarten regelhaft zu einer Störung der zulässigen Nutzungen in kleineren Gewerbegebieten und in Gemengelagen sowie zu Nachbarschaftskonflikten, auch in benachbarten oder umliegenden Wohngebieten durch An- und Abfahrten und durch Lärmbelästigungen insbesondere nachts und an Sonn- und Feiertagen.

Gegebenenfalls vorhandene Betriebe im Bereich der Planänderung genießen Bestandsschutz und können sich im Rahmen der genehmigten Nutzung weiter entwickeln. Eine Wiederaufnahme bzw. der Wiederaufbau einer aufgegebenen Nutzung wird aber durch die Planänderung unterbunden.

„§ 3 (5) *Im Gewerbegebiet sind Ausnahmen für Vergnügungsstätten unzulässig.*“

Mit dieser Festsetzung wird die Ansiedlung von im Gewerbegebiet gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulassungsfähigen Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Dieser Ausschluss erfolgt mit dem städtebaulichen Ziel, die Flächen für Gewerbebetriebe im engeren Sinne (produzierendes, verarbeitendes und dienstleistendes Gewerbe), die auf einen Standort im Gewerbegebiet angewiesen sind, zu sichern.

Des Weiteren führt die Ansiedlung solcher Betriebsarten regelhaft zu einer Störung der Wohnruhe wie etwa Nachbarschaftskonflikten in benachbarten oder umliegenden Wohngebieten durch An- und Abfahrten und durch Lärmbelästigungen insbesondere nachts und an Sonn- und Feiertagen.

Gegebenenfalls vorhandene Vergnügungsstätten im Bereich der Planänderung genießen Bestandsschutz und können sich im Rahmen der genehmigten Nutzung weiter entwickeln. Eine Wiederaufnahme bzw. der Wiederaufbau einer aufgegebenen Nutzung wird aber durch die Planänderung unterbunden.

Keine Beeinträchtigungen des Naturhaushalts

Gegenüber dem bestehenden Planrecht und der bestehenden Bebauung sind keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen des Naturhaushalts im Änderungs-

gebiet zu erwarten. Die vorgesehenen Festsetzungen lösen kein naturschutzrechtliches Ausgleichserfordernis aus, da die möglichen Eingriffe bereits auf der Grundlage des bisher geltenden Planrechtes zulässig waren.

6 Maßnahmen zur Verwirklichung/Bodenordnung

Die Planung umfasst für den Änderungsbereich ausschließlich Einschränkungen in der Art der baulichen Nutzung. Für die Verwirklichung der Planung sind bauliche und bodenordnerische Maßnahmen nicht erforderlich.

7 Fortgelten bestehender Pläne

Für den Geltungsbereich der Änderung bleiben im Übrigen die bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Ohlsdorf 1 vom 25. Juni 1976 (HmbGVBl. S. 167) bestehen.

Mit der Änderung des Bebauungsplans erfolgt für das Gebiet der Änderung eine Umstellung auf die Baunutzungsverordnung 1990. Außerhalb des Gebietes der Änderung gilt die Baunutzungsverordnung von 1968 fort (Straßenverkehrsfläche).

8 Flächen- und Kostenangaben

Das Gebiet der Planänderung umfasst eine Größe von ca. 7,5 ha. Es resultieren aus der Planänderung keine Veränderungen der Flächengrößen des Gewerbegebiets oder der angrenzenden Verkehrsflächen.

Der Freien und Hansestadt Hamburg entstehen durch die Realisierung der Planung keine Kosten.