

## B e g r ü n d u n g

zur Änderung des Bebauungsplans Sasel 5

Vom 03. Juli 1990

### 1. Grundlage und Verfahrensablauf

Grundlage für die Änderung des Bebauungsplans Sasel 5 ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 8. Dezember 1986 mit der Änderung vom 25. Juli 1988 (Bundesgesetzblatt I 1986 Seite 2254, 1988 Seiten 1093, 1136).

Das Verfahren zur Planänderung wurde durch den Aufstellungsbeschuß Nummer W 8/87 vom 10. Juni 1987 (Amtlicher Anzeiger Seite 1241) mit der beabsichtigten Bezeichnung Sasel 19 für ein gegenüber dem jetzigen Geltungsbereich der Planänderung vergrößertes Plangebiet eingeleitet. Am 24. Oktober 1988 wurde dieser Aufstellungsbeschuß geändert (Amtlicher Anzeiger Seite 2053). Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung und die öffentliche Auslegung der Planänderung haben nach den Bekanntmachungen vom 13. Oktober 1987 und 18. November 1988 (Amtlicher Anzeiger 1987 Seite 2101, 1988 Seite 2153) stattgefunden. Nach der öffentlichen Auslegung wurden die textlichen Vorschriften des Bebauungsplans in Einzelheiten geändert, durch die die Grundzüge der Planung nicht berührt werden; hierzu hat ohne erneute öffentliche Auslegung eine Beteiligung der von den Planänderungen Betroffenen stattgefunden (§ 3 Absatz 3 Satz 2 des Baugesetzbuchs).

### 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 und Grünflächen dar.

...

### 3. Anlaß und Ziel der Planänderung

Es ist Ziel der Planänderung, daß die zwischen Meiendorfer Mühlenweg und Volksdorfer Weg sowie beidseitig des Saseler Bogens festgesetzten Gewerbeflächen vorwiegend dem produzierenden Gewerbe und dem Handel mit flächenbeanspruchenden Artikeln erhalten bleiben. Damit werden die wirtschaftspolitischen Bemühungen der Freien und Hansestadt Hamburg unterstützt, auch im Raum Sasel entsprechende Flächen bereitzustellen; das Vorhalten erschlossener gewerblicher Flächen ist Teil einer zukunftsorientierten Wirtschaftsförderung. Außerdem werden an diesem Standort - teilweise dem Bestand entsprechend - Handelsnutzungen ermöglicht, die aufgrund ihrer Eigenart in herkömmlichen Einkaufszentren nicht oder nur begrenzt realisiert werden können. Es ist deshalb notwendig, auf den vorgenannten Flächen alle hier nicht vertretbaren Beeinträchtigungen der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung künftig auszuschließen.

Darüber hinaus soll der westliche Teil der bisher als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Bauhof (Freie und Hansestadt Hamburg) ausgewiesenen Fläche, die für diesen Zweck nicht in Anspruch genommen worden ist, in Gewerbegebiet nach § 8 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 15. September 1977 (Bundesgesetzblatt I Seite 1764) umgewandelt werden. Hier wurden zwei selbständige Grundstücke gebildet, von denen der nördlich am Volksdorfer Weg liegende Teil bereits gewerblich genutzt wird. Die Belegenheit des rückwärtigen noch unbebauten Grundstücksteils muß im Baugenehmigungsverfahren geklärt werden. Für die Gewerbegebiete wird eine zweigeschossige Bebauung mit der Grundflächenzahl 0,6 und der Geschoßflächenzahl 0,8 festgesetzt. Die Traufhöhe darf max. 8 m über Gelände betragen (vgl. § 2 Nummer 3). Diese Festsetzungen und die damit verbundene Unterschreitung der maximal zulässigen Werte des § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung entsprechen der Ausweisung

des bislang geltenden Bebauungsplans und sollen zwischen den eingeschossigen Wohngebieten am Meiendorfer Mühlenweg und Volksdorfer Weg einerseits und der südöstlich angrenzenden im Grün eingebetteten Sportanlage sowie den im Landschaftsschutzgebiet befindlichen landwirtschaftlich genutzten Flächen andererseits eine städtebaulich vertretbare Bebauung ermöglichen.

In § 2 Nummer 4 wird festgesetzt, daß in den vom Übersichtsplan erfaßten Gewerbegebieten Einzelhandelsbetriebe unzulässig sind, soweit sie nicht mit Fahrzeugen, Booten, Möbeln, Teppichen und sonstigen flächenbeanspruchenden Artikeln einschließlich Zubehör oder mit Baustoffen, Werkzeugen, Gartengeräten und sonstigem Bau- und Gartenbedarf handeln, diese Artikel ausstellen oder lagern. Durch das festgelegte Warensortiment wird ausgeschlossen, daß negative Auswirkungen im Sinne von § 11 Absatz 3 Satz 3 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 15. September 1977 mit der Änderung vom 19. Dezember 1986 (Bundesgesetzblatt I 1977 Seite 1764, 1986 Seite 2665) auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf den Verkehr, auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich der Betriebe sowie auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche entstehen. Der Ausschluß von Einzelhandelsbetrieben, die nicht den vorgenannten Branchen zuzuordnen sind, ist notwendig, um wegen des allgemeinen Mangels an Gewerbeflächen in Hamburg die gewerblichen Grundstücke insbesondere dem produzierenden Gewerbe und dem Handel mit flächenbeanspruchenden Artikeln zu erhalten und somit die Zweckbestimmung der gewerblichen Bauflächen sicherzustellen. Durch den Ausschluß von "nicht flächenbeanspruchenden" Einzelhandelsbetrieben soll auch eine Fehlentwicklung ausgeschlossen werden, die durch eine nicht mehr von Erreichbarkeit und Zentralitätsgrad bestimmte Standortverteilung von Einzelhandelsnutzungen zu einer unausgewogenen Versorgungs-

struktur für die Bevölkerung führen würde. Die städtebauliche Verteilung zentraler Standorte ist ein Grundprinzip ordnungspolitischer Leitlinien des Ordnungsplans "Zentrale Standorte - Flächen des Einzelhandels". Bei einer Zulassung von Einzelhandelsbetrieben jeglicher Art auf den fraglichen Flächen müßten in starkem Maße negative städtebauliche Auswirkungen - insbesondere auf die naheliegenden Einkaufszentren Alstertal, Farmsen und Rahlstedt - befürchtet werden, da eine auf das Plangebiet gelenkte Kaufkraft von den benachbarten Zentren abgezogen würde und somit den städtebaulichen Zielsetzungen entgegenstünde.

Der o.a. differenzierte Ausschluß von Einzelhandelsbetrieben wurde nach der öffentlichen Auslegung aufgenommen; zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung war der generelle Ausschluß von Einzelhandelsbetrieben vorgesehen.

Mit dem Ausschluß von Vergnügungsstätten soll einer Verdrängung der in den Gewerbegebieten städtebaulich erwünschten Nutzungen entgegengewirkt werden. Nutzungen durch Diskotheken, Tanz- und Nachtbars, Spielhallen und ähnliche Unternehmen im Sinne von § 33i der Gewerbeordnung, die der Aufstellung von Spielgeräten mit oder ohne Gewinnmöglichkeiten dienen, sowie von Vorführ- und Geschäftsräumen, deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist - wie Sex-(Video-)Kinos, Peep-Shows o.ä. Lifedarstellungen - ergeben in ihrer Addition eine Gefährdung der städtebaulichen Zielsetzung. Die Gefahr einer Verdrängung bestehender Gewerbebetriebe aus den Gewerbegebieten ist auch dadurch gegeben, daß z.B. die Betreiber von Spielhallen in der Lage sind, höhere Mieten bzw. Pachten zu zahlen als andere Betriebe. Darüber hinaus wäre zu befürch-

...

- 2 -

ten, daß durch eine Zulassung der angesprochenen Branchen und Gewerbebezüge auf den im Nahbereich von Wohnungen liegenden Flächen eine nachteilige Strukturveränderung dieses Gebietes eintreten würde.

Durch die textlichen Vorschriften des § 2 Nummer 4 werden in den Gewerbegebieten ferner - mit Ausnahme des Flurstücks 6860 der Gemarkung Sasel sowie der daran angrenzenden Fläche des Flurstücks 6861 bis zu einer Linie, die in 70 m Entfernung parallel zur Straße Saseler Bogen verläuft - gewerbliche Freizeiteinrichtungen (wie Squash- und Tennishallen, Bowlingbahnen) ausgeschlossen. Damit wird auf eine in den letzten Jahren beobachtete Entwicklung eingegangen, nach der im besonderen versucht wird, das Freizeitbedürfnis der Bevölkerung marktpolitisch unter Inanspruchnahme erheblicher Flächen in den Bereichen auszunutzen, die von der städtebaulichen Zuordnung produzierenden Gewerbebetrieben (und im vorliegenden Fall auch dem Handel mit flächenbeanspruchenden Artikeln) vorbehalten bleiben sollen. Das Flurstück 6860 und Teile des Flurstücks 6861, Volksdorfer Weg 184, werden von dieser Festsetzung ausgenommen. In diesem Teilbereich des von der Änderung betroffenen Gebiets wurde nach der öffentlichen Auslegung unter Berücksichtigung von Bedenken und Anregungen auf den Ausschluß von gewerblichen Freizeiteinrichtungen verzichtet. Dort soll eine Erweiterung der vorhandenen Sportanlage ermöglicht werden, so daß dem Unternehmen ein wirtschaftlich tragbarer Weiterbestand gesichert bleibt.

Die vorgenommene Gliederung des Gewerbegebiets kann möglicherweise Entschädigungsforderungen auslösen. Dies muß zur Erreichung des übergeordneten Ziels, Flächen für produzierendes Gewerbe bereitzustellen und in ihrer Entwicklung zu sichern, hingenommen werden.

---

Insgesamt wird durch die geschilderten Planänderungen die Grundkonzeption des Bebauungsplans Sasel 5 nur unwesentlich berührt, bei der Vielzahl der produktiven gewerblichen Nutzungsmöglichkeiten ist weiterhin eine wirtschaftliche Ausnutzbarkeit der Grundstücke gegeben.



M.1:2000

# Übersichtsplan zur Bebauungsplan-Änderung Sasel 5

**— — —** Geltungsbereich



