

B e g r ü n d u n g

Gr. Borstel 5

Archiv

10.11.69

I

Der Bebauungsplan Groß Borstel 5 ist auf Grund des Bundesbaugesetzes - BBauG - vom 23. Juni 1960 (Bundesgesetzblatt I Seite 341) entworfen worden. Er hat nach der Bekanntmachung vom 21. März 1968 (Amtlicher Anzeiger Seite 359) öffentlich ausgelegen.

II

Der nach § 1 der Verordnung über die Bauleitplanung nach dem Bundesbaugesetz (3. DVO/BBauG) vom 24. Mai 1961 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 173) als Flächennutzungsplan fortgeltende Aufbauplan der Freien und Hansestadt Hamburg vom 16. Dezember 1960 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 463) weist im mittleren Teil des Plangebiets eine größere Fläche für Arbeitsstätten aus, nördlich und südlich davon Wohnbaugebiete. Im nördlichen Teil ist in west-östlicher Richtung ein Trenngrünstreifen vorgesehen, ferner im Westen entlang der Tarpenbek Trenngrün zwischen den Stadtteilen Groß Borstel und Niendorf.

III

Auf den Grundstücken nördlich des Niendorfer Weges und der Stavenhagenstraße befinden sich zwei Maschinenbaubetriebe. Das Gelände am Haldenstieg ist in seinem östlichen Teil gewerblich bebaut, im übrigen noch unbebaut. Flächen an der Tarpenbek werden kleingärtnerisch genutzt. Zwischen dem Straßenzug Niendorfer Weg - Stavenhagenstraße und dem Warnckesweg stehen ein- bis fünfgeschossige Wohnhäuser. Öffentliche Erholungsanlagen sind am Warnckesweg und am Borsteler Bogen nördlich der Stavenhagenstraße hergerichtet worden. Größere Teile des Plangebiets sind mit wertvollen älteren Bäumen bestanden.

Durch den Bebauungsplan sollen die bauliche Ordnung des Plangebiets und die für den Straßenverkehr und Grünflächen erforderlichen Flächen gesichert werden.

Die Grundstücke der beiden Maschinenfabriken werden als Industriegebiet ausgewiesen. In Entwicklung aus dem Aufbauplan wird zwischen Niendorfer Weg und Warnckesweg ein Kerngebiet festgesetzt, das der Unterbringung von Verwaltungsgebäuden der benachbarten Industrie dienen soll.

Die Hochgarage am Warnckesweg dient den Bedürfnissen der Maschinenfabrik auf dem Flurstück 51 der Gemarkung Groß Borstel, am Niendorfer Weg. Die Hochgarage soll baulich so ausgeführt werden, daß Beeinträchtigungen der Wohnhäuser der Umgebung vermieden werden.

Da im Stadtteil Groß Borstel ein Mangel an gewerblich nutzbaren Grundstücken besteht, wird das Gelände südlich vom Haldenstieg abweichend vom Aufbauplan als Gewerbegebiet ausgewiesen. Der Aufbauplan wird im Parallelgang geändert. Zur Erschließung dieses Gebietes ist eine neue Stichstraße am Haldenstieg angelegt worden.

Die an der Borsteler Chaussee vorhandenen Einzelhandelsgeschäfte reichen im Hinblick auf die in den letzten Jahren in der Umgebung neu entstandenen Wohnbauten nicht mehr aus. Zur besseren Versorgung der Umgebung weist der Plan an der Ecke Borsteler Chaussee/Warnckesweg eine erweiterte Ladengruppe aus.

Die im nördlichen Teil des Plangebiets in west-östlicher Richtung neu festgesetzte Straße ist ein Teilstück einer Querverbindung, welche die Stadtteile Niendorf und Fuhlsbüttel südlich vom Flughafen verbinden soll. Die Straßenbreite ist auf 35,0 m festgesetzt. Für den Verkehr wird nur eine Breite von etwa 25,0 m benötigt. Der zusätzliche 10,0 m breite Streifen ist zur Anlage eines Grünstreifens als Straßenbegleitgrün entsprechend dem Aufbauplan bestimmt. Das Verbot von Gehwegüberfahrten ist zur Gewährleistung eines reibungslosen Verkehrsablaufes erforderlich.

Der Borsteler Bogen zwischen Stavenhagenstraße und Borsteler Chaussee soll später im nördlichen Teil als Straßenverkehrsfläche aufgehoben und den vorhandenen Grünanlagen zugeschlagen werden.

Die Parkanlagen dienen der Erholung der Bevölkerung und der Aufnahme von Fußwegverbindungen. An geeigneten Stellen sollen Kinderspielplätze angelegt werden. Der Grünzug an der Tarpenbek ist ein Teil des Trenngrüns zwischen Groß Borstel und Niendorf, das im wesentlichen auf

der Niendorfer Seite liegt. Die Grünflächen an der Borsteler Chaussee sind Teil eines Grünzuges, der die Erholungsflächen am Flughafen mit den Grünanlagen am Eppendorfer Moor verbinden soll.

Die im Geltungsbereich vorhandenen Schutzbauten unterliegen den Beschränkungen nach dem Schutzbaugesetz vom 9. September 1965 (Bundesgesetzblatt I Seite 1232).

IV

Das Plangebiet ist etwa 270 000 qm groß.

Hiervon entfallen auf Straßen etwa 50 300 qm (davon neu etwa 16 700 qm), auf Wasserflächen etwa 1 300 qm, auf Dauerkleingärten 16 000 qm und auf Parkanlagen 16 900 qm.

Bei der Verwirklichung des Plans müssen für neue Straßen etwa 5 400 qm, für die Parkanlagen 1 400 qm erworben werden. Die Flächen für die neue Verbindungsstraße und die Verlängerung der Borsteler Chaussee müssen zum Teil freigelegt werden; durch die Freilegung werden insgesamt 9 Gebäude mit 8 Wohnungen, 3 Läden, 4 Gewerbebetriebe sowie 2 Garagen betroffen. Weitere Kosten entstehen durch den Bau der Straßen und die Herrichtung der Parkanlagen.

V

Die Grundstücke können nach den Vorschriften des Fünften Teiles des Bundesbaugesetzes enteignet werden. Nicht überbaubare Grundstücke oder Grundstücksteile, die als Freiflächen anderen Baugrundstücken zu dienen bestimmt sind, sollen diesen Grundstücken zugeordnet werden (siehe das im Plan vorgesehene Bodenordnungsgebiet). Soweit eine Regelung durch private Rechtsgeschäfte nicht zu erwarten ist, sollen zweckmäßig gestaltete Grundstücke im Wege der Bodenordnung nach dem Vierten Teil des Bundesbaugesetzes gebildet werden.

B e g r ü n d u n g

zur Änderung des Bebauungsplans Groß Borstel 5

1. Grundlage und Verfahrensablauf

Grundlage für die Änderung des Bebauungsplans Groß Borstel 5 ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (Bundesgesetzblatt I Seite 2254).

Das Verfahren zur Planänderung wurde durch den Aufstellungsbeschuß Nr. N 1/86 vom 9. Dezember 1986 (Amtlicher Anzeiger Seite 2481) eingeleitet. Von der Bürgerbeteiligung nach § 3 Absatz 1 BauGB wurde abgesehen, weil sich die textliche Änderung des Bebauungsplans auf das Plangebiet und die Nachbargebiete nur unwesentlich auswirkt. Für die Nutzungsänderung reicht die in § 1 getroffene Vorschrift aus; eine Planzeichnung erübrigt sich daher. Die öffentliche Auslegung der Planänderung hat nach der Bekanntmachung vom 17. November 1987 (Amtlicher Anzeiger Seite 2261) 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

Durch die textliche Ergänzung des Bebauungsplans Groß Borstel 5 soll die planungsrechtliche Voraussetzung für den Ausschluß von Einzelhandelsbetrieben (wie Kaufhäuser,

Super- und Verbrauchermärkte, Läden usw.) in dem ausgewiesenen Industriegebiet nördlich Niendorfer Weg und Stavenhagenstraße geschaffen und gleichzeitig ein zusätzlicher Schutz vor Verdrängung durch derartige Nutzungen für das produzierende Gewerbe erreicht werden. Mit der Planänderung kann den wirtschaftspolitischen Bemühungen des Senats Rechnung getragen werden, auch im Raum Groß Borstel Flächen für produzierendes Gewerbe bereitzustellen oder zu erhalten und sie von unerwünschten Einzelhandelsnutzungen freizuhalten. Das Vorhalten erschlossener gewerblicher Flächen ist Teil einer zukunftsorientierten Wirtschaftsförderung. Darüber hinaus soll eine immissionsmäßige Mehrbelastung der südlich an das Plangebiet angrenzenden Wohngebiete - verursacht durch den Ziel- und Quellverkehr von Betrieben mit starkem Kundenaufkommen - über die bestehende Verkehrsbelastung hinaus verhindert werden.

Die textliche Änderung des Bebauungsplans soll im Industriegebiet einer städtebaulich unerwünschten Fehlentwicklung und Zweckentfremdung gewerblicher Bauflächen vorbeugen, weil sonst eine nicht mehr von Erreichbarkeit und Zentralitätsgrad bestimmte Standortverteilung von Einzelhandelsnutzungen zu einer unausgewogenen Versorgungsstruktur für die Bevölkerung führen würde. Bei einer Zulassung von Einzelhandelsbetrieben auf den fraglichen Flächen müßten in starkem Maße negative städtebauliche Auswirkungen auf das geordnete System der zentralen Standorte und ihre Entwicklung - hier insbesondere das Zentrum Niendorf - befürchtet werden, da eine auf das Plangebiet gelenkte Kaufkraft von den benachbarten Zentren abgezogen würde und somit den städtebaulichen Zielsetzungen der Freien und Hansestadt Hamburg entgegenstünde, wie sie z.B. im Ordnungsplan "Zentrale Standorte - Flächen des Einzelhandels" und in den "Leitlinien des Senats für den Einzelhandel im Rahmen der Hamburger Stadtentwicklungspolitik" dargestellt sind.

...

Dagegen besteht für die an das Industriegebiet anschließenden Gewerbegebiete westlich der Borsteler Chaussee und südlich vom Haldenstieg auf Grund der überwiegend realisierten gewerblichen Nutzung im Hinblick auf das mit der Planänderung verfolgte Planziel kein Regelungsbedarf. Für die Flächen entlang der Borsteler Chaussee, auf denen zur Zeit Wohngebäude vorhanden sind, ist im bestehenden Bebauungsplan die Vorschrift enthalten, daß in einer Tiefe von 25 m von der Baugrenze nur Büro- und Verwaltungsgebäude zulässig sind. Ein Ausschluß von Einzelhandelsbetrieben wird bereits durch diese Festsetzung erreicht, so daß die mit der Planänderung verfolgte Regelung auf das Industriegebiet beschränkt bleiben kann.

Der Ausschluß von Einzelhandelsbetrieben im Industriegebiet führt nicht zu einer Änderung der Grundkonzeption des Bebauungsplans Groß Borstels 5; bei der Vielzahl der verbleibenden gewerblichen Nutzungen ist weiterhin eine wirtschaftliche Ausnutzbarkeit der Grundstücke gegeben.

Auf den Flächen der Planänderung befinden sich ein- bis dreigeschossige Werk- und Lagerhallen bzw. Gebäude mit gewerblichen Nutzungen; der westliche Bereich wird überwiegend von einer Baufirma genutzt. Ein Teil der Flächen ist unbebaut.

FREIE UND HANSESTADT HAMBURG

Begründung

zur

Änderung des Bebauungsplans

Groß Borstel 5

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

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 im Gebiet der Änderung des Bebauungsplans Groß Borstel 5 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 Seite 2415), zuletzt geändert am 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722, 1731).

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss N 6/14 vom 22. August 2014 (Amtl. Anz. S. 1565) eingeleitet und wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit und die öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 05. August 2011 (Amtl. Anz. S. 1795) und vom 09. September 2014 (Amtl. Anz. S.1779), stattgefunden.

Eine Planzeichnung erübrigt sich, da ausschließlich textliche Regelungen getroffen werden, deren Bezug zur Gebietsabgrenzung aus der Anlage zur Zweiten Verordnung über die Änderung des Gesetzes über den Bebauungsplan Groß Borstel 5 hervorgeht.

Der Regelungsinhalt im Rahmen des Bebauungsplanänderungsverfahrens wird bewusst auf die Regelung von Einzelhandel beschränkt, um eine Konzentration auf den dringenden Schutz des Gewerbegebietes 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 stellt den Änderungsbereich als Gewerbliche Baufläche 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 westlichen Teil des Änderungsbereiches als Milieu Gewerbe / Industrie und Hafen und den östlichen Teil als Milieu Gartenbezogenes Wohnen und Grünqualität sichern, parkartig dar.

Das Arten- und Biotopschutzprogramm als Teil des Landschaftsprogramms stellt für den westlichen Teil des Änderungsbereiches den Biotopentwicklungsraum Industrie-, Gewerbe- und Hafentflächen (14a) und für den östlichen Teil den Biotopentwicklungsraum Offene Wohnbebauung mit artenreichen Biotopelementen, wie Hecken, Knicks, Tümpel, Ruderalflächen, Gehölzbeständen, Bäumen und Wiesen, bei hohem Anteil an Grünflächen (11a) mit parkartigen Strukturen 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 Groß Borstel 5 vom 10. November 1969 (HmbGVBl. S. 213), zuletzt geändert am 04. November 1997 (HmbGVBl. S. 494, 495).

Der Bebauungsplan setzt im Geltungsbereich dieser Verordnung ein Gewerbegebiet mit einer GRZ von 0,6 und einer GFZ von 1,6 fest. Es sind höchstens drei Geschosse zulässig. Die Bauweise ist als offen festgesetzt.

3.2.2 Altlastenverdächtige Flächen

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

Altlast 6442-005/01, Haldenstieg

Flurstück 1472 (Haldenstieg 23), Flurstück 1469 (In der Masch 8), Flurstück 1473 (In der Masch 7), Flurstück 1483 (In der Masch 5) und Flurstück 1484 tlw. (In der Masch 4)

Hierbei handelt es sich um eine Geländeaufhöhung die zwischen 1940 und 1968 mit Bauschutt und Hausmüll aufgefüllt wurde. Sie ragt am westlichen Rand des Plangebietes ca. 20 m in das Plangebiet hinein.

Es besteht ein Hinweis, dass die Auffüllungen in diesem Bereich um ca. 1970 entfernt wurden. Die jetzigen Geländehöhen sind im Verhältnis zu dem westlich angrenzenden Hauptteil der Deponie um ca. 2,0 m niedriger, was den Hinweis stützt. Ob die Auffüllungen in diesem Gebiet restlos entfernt wurden ist nicht bekannt. Bei Bauvorhaben in diesem Bereich sind aus diesem Grund Mehrkosten für die Bodenentsorgung nicht auszuschließen. Zuwanderungen von Deponiegasen aus dem angrenzenden Hauptteil der Deponie in das Plangebiet sind nicht wahrscheinlich, da die Auffüllungen auf den ursprünglichen Böden abgelagert wurden.

Ehemalige Altlastverdachtsfläche 64442-110/00, In der Masch

Auf dieser Fläche bestand der Verdacht auf Bodenverunreinigung durch den Betrieb einer Tankstelle. Der Verdacht ist zurückgenommen. Es liegen keine Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast vor.

Unabhängig hiervon sind Bodenverunreinigungen insbesondere auf gewerblich genutzten Flächen natürlich nicht auszuschließen. Im Fall von Eingriffen in den Untergrund sind orientierende Erkundungsmaßnahmen im Vorwege dringend angeraten.

Darüber hinaus gilt:

Treten während Erdarbeiten Auffälligkeiten (verdächtige Gerüche, Bodenverfärbungen, austretende Flüssigkeiten, Behältnisse oder ähnliches) über das bereits Bekannte hinaus auf, sind die Arbeiten unverzüglich zu unterbrechen und das Bezirksamt Hamburg-Nord, Verbraucherschutzamt, Kümmellstraße 6, 20249 Hamburg, Tel.: 42804-6353 Fax 427904 830, zu benachrichtigen.

Das bei Baumaßnahmen anfallende Aushubmaterial ist zu untersuchen und sofern ein Wiedereinbau auf dem Grundstück nicht möglich ist - entsprechend dem Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212), zuletzt geändert am 4. April 2016 (BGBl. I S. 569, 584) - ordnungsgemäß zu entsorgen.

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 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, hierunter auch der Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung.

3.3.2 Übergeordnete Programm- und Entwicklungspläne

Im Entwicklungskonzept Groß Borstel ist der Geltungsbereich dargestellt als Fläche für Gewerbe- und Wohnnutzungen.

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 Groß Borstel 5 liegt im Bezirk Hamburg-Nord, Stadtteil Groß Borstel (Ortsteilnummer 406). Der Geltungsbereich wird begrenzt durch den Haldenstieg, die Borsteler Chaussee, den Warnckesweg, die Stavenhagenstraße, den Niendorfer Weg, sowie durch die Tarpenbek.

Das Gebiet der Änderung umfasst das Gewerbegebiet nördlich der Papenreye. Es umfasst die Flurstücke 1472, 1469, 1488, 932, 40, 41, 819, 820, 2238, 1484, 1483 und 1473 der Gemarkung Groß Borstel.

Die Grenzen des Plangebiets und des Geltungsbereichs der Änderung des Bebauungsplans sind der Anlage zur Zweiten Verordnung über die Änderung des Gesetzes über den Bebauungsplan Groß Borstel 5 zu entnehmen.

3.4.2 Gegenwärtige Nutzung

Das Gebiet der Änderung war zum Zeitpunkt der Kartierung im März 2010 vollständig bebaut. Büro- und Gewerbebauten aus den 1950er Jahren sowie neuere größere gewerblich genutzte Hallen prägen das Nutzungsgefüge. An den Straßen Borsteler Chaussee und In der Marsch sind außerdem Wohnnutzungen vorhanden. Als Einzelhandelsnutzungen besteht ein Getränkelieferservice (Flurstück 40, Papenreye 65).

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 zu sonstigen Eingriffen in Natur und Landschaft. Es sind keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen des Naturhaushalts im Änderungsgebiet zu erwarten.

5 Planinhalt und Abwägung

Allgemeiner Ausschluss von Einzelhandel in den Gewerbegebieten

„7.1 Im Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe mit Ausnahme von Betrieben des Versandhandels unzulässig.“

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

Der vorhandene eingestreute Einzelhandelsbetrieb (Getränkeliieferservice auf Flurstück 40 der Gemarkung Groß Borstel, Papenreye 65) genießt Bestandsschutz und kann sich im Rahmen der genehmigten Nutzung weiter entwickeln. Unter Abwägung mit den grundrechtlichen Gewährleistungen insbesondere aus Art. 12 Abs. 1 GG und Art. 14 Abs. 1 GG werden aber eine Wiederaufnahme bzw. der Wiederaufbau einer aufgegebenen Nutzung durch die Planänderung unterbunden.

Für die bestehenden Gewerbestrukturen wird durch den Ansiedlungsausschluss von Einzelhandelsbetrieben sichergestellt, dass den ansässigen Betrieben auch zukünftig Flächen, insbesondere im produzierenden Bereich sowie im Handwerk oder ähnlichem, vorbehalten bleiben. Gleichzeitig bedeutet dieses zuverlässige Planungs- und Nutzungssicherheit für bestehende sowie neue Betriebe und schützt deren Belange hinsichtlich Investitions- bzw. Entwicklungsmöglichkeiten.

Auf Grundlage des vorliegenden Gutachtens zur Sicherung von Arbeitsstättenflächen im Bezirk Hamburg-Nord von 2010 wird dem Interesse der Allgemeinheit einer Erreichung der Planungsziele, wie in Kapitel 2 beschrieben, Vorrang vor den Eigentümerinteressen gegeben.

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.

Im Gebiet der Änderung wird grundsätzlich auf eine bestandssichernde Festsetzung im Sinne einer ausnahmsweisen Zulässigkeit der ausgeschlossenen Nutzungen nach § 1 Abs. 10 BauNVO verzichtet.

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.

„7.2 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.

Keine Beeinträchtigungen des Naturhaushalts

Gegenüber dem bestehenden Planrecht und der bestehenden Bebauung sind keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen des Naturhaushalts im Änderungsgebiet 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 Groß Borstel 5 vom 10. November 1969 (HmbGVBl. 213), zuletzt geändert am 11. Oktober 1988 (HmbGVBl. S. 201), bestehen.

Für das Gebiet der Änderung erfolgt eine Umstellung auf die Baunutzungsverordnung 1990.

8 Flächen- und Kostenangaben

Das Gebiet der Planänderung umfasst eine Größe von ca. 3,3 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.