

FREIE UND HANSESTADT HAMBURG

Begründung

zur

Änderung des Bebauungsplans

Barmbek-Nord 30

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	Altlastenverdächtige Flächen.....	4
3.2.3	Kampfmittelverdachtsflächen.....	7
3.2.4	Baumschutz.....	7
3.3	Andere planerisch beachtliche Tatbestände.....	7
3.3.1	Fachtechnische Untersuchungen und Gutachten.....	7
3.3.2	Übergeordnete Programm- und Entwicklungspläne	7
3.3.3	Leitlinien für den Einzelhandel.....	7
3.4	Angaben zum Bestand	8
3.4.1	Lage des Plangebietes	8
3.4.2	Gegenwärtige Nutzung.....	8
3.4.3	Ver- und Entsorgung	8
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 weitgehenden 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 Barmbek-Nord 30 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 5/14 vom 22.08.2014 (Amtl. Anz. S. 1565) eingeleitet und im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit und die öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 6. September 2011 (Amtl. Anz. S. 1958) und vom 09. September 2014 (Amtl. Anz. S.1778), stattgefunden.

Eine Planzeichnung erübrigt sich, da ausschließlich textliche Regelungen getroffen werden, deren Bezug zur Gebietsabgrenzung aus der Anlage zur Verordnung zur Änderung der Verordnung über den Bebauungsplan Barmbek-Nord 30 hervorgeht.

Der Regelungsinhalt im Rahmen des Bebauungsplanänderungsverfahrens Barmbek-Nord 30 wird bewusst auf die Regelung von Einzelhandel, Bordellen und bordellartigen Betrieben 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 stellt alle Änderungsbereiche 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, als Entwicklungsbereich Naturhaushalt sowie als Verbessern der Freiraumversorgung vordringlich dar.

Das Arten- und Biotopschutzprogramm als Teil des Landschaftsprogramms stellt für den Änderungsbereich Industrie-, Gewerbe- und Hafengebiete (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 Barmbek-Nord 30 vom 15. Mai 2001 (HmbGVBl. S. 115, 116).

Der Bebauungsplan setzt im Geltungsbereich dieser Verordnung zwei Mischgebiete und ein Gewerbegebiet mit einer GRZ von 0,5 bis 0,6 sowie eine GFZ im westlichen Mischgebiete von 1,2 und im Gewerbegebiet von 2,0 fest. Es sind höchstens ein bis fünf Geschosse zulässig. Die Bauweise ist als geschlossen festgesetzt.

3.2.2 Altlastenverdächtige Flächen

Innerhalb des B-Plangebietes befinden sich mehrere Altlastverdachtsflächen, Flächen die als erledigt eingestuft sind sowie eine Grundwasserfahne. Folgende Flächen werden im Altlastkataster der BSU als Flächen geführt:

6840-024/00 / Bramfelder Straße 99

Aufgrund eines Fotos von 1971 "Kleiderbad" erfolgte in 2004 eine Voruntersuchung (Phase 2). In Bodenluftproben aus zwei Sondierungen wurden lediglich geringe Konzentrationen durch den Fluorchlorkohlenwasserstoff R12 (Dichlordifluormethan) nachgewiesen. Dieser Stoff wurde in chemischen Reinigungen etwa ab den 1960er Jahren eingesetzt.

Einstufung: erledigt

6840-115/00 / Bramfelder Straße 111

Ehemalige Eigenverbrauchstankstelle

Einstufung: erledigt

6840-116/00 / Bramfelder Straße 105

Ehemalige Tankstelle im Zeitraum 1963-1979

Einstufung: erledigt

6840-006/00 / Steilshooper Straße 102-104 u. 114-116

Seit 1918 war dort der Maschinenbaubetrieb "Ellerwerk" ansässig.

Orientierende Untersuchungen durch BSU/U22 ergaben massive Belastungen des Grundwassers durch Tetrachlorethen (Per) und seine Abbauprodukte Trichlorethen (Tri) und cis-1,2-Dichlorethen (Cis) z.T. bis in die Größenordnung der Wassersättigung. Quelle der Belastungen ist das nördlich angrenzende Grundstück (Altlastverdachtsfläche 6840-013/00). Die Bodenluft ist ebenfalls stark durch Per belastet, was auf den Kontakt mit dem belasteten Grundwasser zurückzuführen ist. Geringe punktuelle Belastungen der Bodenluft mit 1,1,1-Trichlorethan (TCA) sind der Tätigkeit des Metall verarbeitenden Betriebes (Lackierwerkstatt) zuzuordnen.

Es gibt keine Hinweise auf Einträge von Lösemitteln auf dem Grundstück.

Einstufung: Bei Nutzungserhalt und ausbleibenden baulichen Änderungen ist kein vordringlicher Handlungsbedarf ersichtlich. Eine Gesundheitsgefahr besteht nicht. Handlungsbedarf bei Nutzungsänderung oder baulichen Änderungen in Form einer geordneten Behandlung und Entsorgung der verunreinigten Böden und des Grundwassers.

6840-014/00 / Steilshooper Straße 98-100

Vor dem 2. Weltkrieg gemischte gewerbliche Nutzung einschl. Maschinenbauwerkstätten (Transformatorbau) und Kfz-Betrieben. Nach dem 2. Weltkrieg Woll- und Putzlappenwäscherei, Werkstatt für Kältemaschinen und bis heute Kfz-Betriebe einschließlich Lackiererei.

1994 wurden im Rahmen der orientierenden Untersuchungen zum B-Plan Barmbek-Nord 30 7 Rammkernsondierungen abgeteuft. Oberflächennah wurden erhöhte Gehalte an Mineralölkohlenwasserstoffen, Polyzyklischen Aromatischen Kohlenwasserstoffen und Benzo[a]pyren) nachgewiesen. In der oberflächennahen schlackehaltigen Auffüllungen lokal erhöhte Gehalte an Blei, Kupfer und Zink. Extrahierbare organische Halogenverbindungen (EOX) wurden im Boden nicht nachgewiesen.

In der Bodenluft wurden lediglich LCKW in Spuren nachgewiesen.

Einstufung: Handlungsbedarf bei Nutzungsänderung oder baulichen Änderungen in Form einer geordneten Behandlung und Entsorgung der verunreinigten Böden.

6840-013/00 / Tieloh 19-29 u. Hellbrookstraße 78-90

Auf dem Grundstück wurde über etwa ca. 50 Jahre (1936 – 1988) eine Chemische Reinigung betrieben. Durch den langjährigen Betrieb ist es dort zu einer massiven Verunreinigung des Untergrundes und des quartären Hauptgrundwasserleiters gekommen.

Anfang der 90er Jahre wurden auf dem Gelände der Chemischen Reinigung Altlastenuntersuchungen durchgeführt. In einzelnen Sondierungen und Schürfen wurden z.T. massive Verunreinigungen des Bodens durch Tetrachlorethen (Per) nachgewiesen, Hinweise auf fließfähige Phase gab es nicht. Im Grundwasser wurden lokal hohe LCKW-Konzentrationen nachgewiesen, ohne dass deren Herkunft geklärt werden konnte.

Im Rahmen der Neubebauung (Wohnpark Tieloh, siehe Abb. 1) wurden in Absprache mit der damaligen Umweltbehörde Hamburg Sanierungsmaßnahmen auf der Fläche durchgeführt.

Für die Erkundung der LCKW-Fahne Barmbek (siehe Fläche 6840-G002) von BSU/U22 zwischen 2004 bis 2006 auf der Fläche durchgeführte orientierende Untersuchungen der Bodenluft, des Bodens und des Grundwassers ergaben z.T. hohe Belastungen mit LCKW. Das Grundwasser des quartären Hauptgrundwasserleiters ist durch Tetrachlorethen (Per) und seine Abbauprodukte Trichlorethen (Tri), cis-1,2-Dichlorethen (Cis) und trans-1,2-Dichlorethen z.T. bis in die Größenordnung der Wassersättigung belastet.

Weiterhin wurden Belastungen der Bodenluft mit Tetrachlorethen (Per) festgestellt, die auf Restbelastungen des oberflächennah anstehenden Geschiebemergels im Bereich der Schadensherde und der Fließwege der Tetrachlorethen (Per) – Phase in den tieferen Untergrund zurückzuführen sind.

In Bodenproben des oberflächennah anstehenden Geschiebemergels (ca. 7 – 8 m u. GOK) wurden Belastungen mit Tetrachlorethen (Per) nachgewiesen.

Einstufung: Zur Zeit in Detailuntersuchung, eventuell möglicher Handlungsbedarf in Form einer geordneten Behandlung und Entsorgung der verunreinigten Böden.

Innerhalb des Bereiches des B-Plans Barmbek-Nord 30 befindet sich der Quellbereich der LCKW-Fahne Barmbek, die bis an den Osterbekkanal reicht.

6840-G002 / Grundwasserfahne

Vom ehemaligen Standort der chemischen Reinigung erstreckt sich eine 22 Hektar große und ca. 1.000 m lange LCKW-Fahne im oberflächennahen quartären Hauptgrundwasserleiter von der Hellbrookstraße über die Drosselstraße, den Bereich des Barmbeker Bahnhofs und das ehemalige Gelände einer Gummiwarenfabrik bis an den Osterbekkanal.

Alle Untersuchungsergebnisse belegen, dass der Standort der Chemischen Reinigung, die auf dem Standort von 1936 bis 1988 ansässig war, als (Haupt)quelle der Verunreinigungen anzusehen ist. In diesem Bereich befindet sich heute der Wohnpark Tieloh.

Das oberflächennahe Grundwasser fließt im Bereich der höchsten Belastungen zwischen Hellbrookstraße und Drosselstraße nach Südsüdwest, danach etwa bis zum Barmbeker Bahnhof in westliche Richtung und biegt dann wieder nach Südsüdwest in Richtung Osterbekkanal. Der Flurabstand (= Wasserspiegel unter Geländeoberkante) beträgt im Quellbereich ca. 9 m und 2,5 – 3,0 m am Osterbekkanal.

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

Es liegt kein Programmplan oder Entwicklungskonzept für den Geltungsbereich 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 Barmbek-Nord 30 liegt im Bezirk Hamburg-Nord, Stadtteil Barmbek-Nord (Ortsteilnummer 426).

Der Geltungsbereich wird von der Steilshooper Straße - Hellbrookstraße - Tieloh - Bramfelder Straße und der Wachtelstraße begrenzt.

Das Gebiet der Änderung wird begrenzt durch die Flurstücke 6664, 5896, 1416, 1056, 1682, 1681, 1640, 1123, 1020, 1798, 2466, 2467, 2468, 2469, 2470, 6332, 6331, den östlichen Teil der Flurstücke 954, 1195, 1196, 6548, 1718, 1717 und 6663 der Gemarkung Barmbek.

Die Grenzen des Plangebiets und des Geltungsbereichs der Änderung des Bebauungsplans sind der Anlage zur Verordnung zur Änderung der Verordnung über den Bebauungsplan Barmbek-Nord 30 zu entnehmen.

3.4.2 Gegenwärtige Nutzung

Das Gebiet der Änderung war zum Zeitpunkt der Kartierung im März 2010 vollständig bebaut. Dabei handelt es sich sowohl um kleinteilig parzellierte Blockrandbebauungen mit Wohn- und Gewerbenutzungen, als auch um großmaßstäbliche Gewerbe- und Bürostrukturen.

Auf den Flurstücken 1798 und 6331 der Gemarkung Barmbek, Bramfelder Straße 103, hat sich ein Lebensmittel-Discounter angesiedelt. Auf dem Flurstück 1020 der Gemarkung Barmbek, Bramfelder Straße 105, befindet sich ein Gebrauchtwagenhandel.

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 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

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

Die Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen im Gewerbegebiet stellt mit Blick auf die Zielstellung der Arbeitsstätten-sicherung 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.

Die vorhandenen Einzelhandelsbetriebe (Lebensmittel-Discounter auf den Flurstücken 1798 und 6331 der Gemarkung Barmbek, Bramfelder Straße 103 und Gebrauchtwagenhandel auf dem Flurstücken 1020 und 1123 der Gemarkung Barmbek) genießen Bestandsschutz und können 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 Gewerbebestrukturen 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.

„19.2 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 vom 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 einer Einzelhandelsnutzung soll so vorgebeugt werden.

Ausschluss von Bordellen, bordellartigen Betrieben

„19.3 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 mit der 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.

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 Barmbek-Nord 30 vom 15. Mai 2001 (HmbGVBl. S. 115, 116) bestehen.

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 Gewerbegebietes oder der angrenzenden Verkehrsflächen. Der Freien und Hansestadt Hamburg entstehen durch die Realisierung der Planung keine Kosten.