

FREIE UND HANSESTADT HAMBURG

Begründung

zur

Änderung des Bebauungsplans

Groß Borstel 10

| | | |
|----------|--------------------------------------------------------------------|-----------|
| 1 | Anlass und Ziel der Planung | 2 |
| 2 | Grundlage und Verfahrensablauf | 3 |
| 3 | Planerische Rahmenbedingungen | 3 |
| 3.1 | Rechtlich beachtliche Tatbestände | 3 |
| 3.1.1 | Flächennutzungsplan | 3 |
| 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 .. | 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 | 8 |
| 3.4 | Angaben zum Bestand | 8 |
| 3.4.1 | Lage des Plangebietes | 8 |
| 3.4.2 | Gegenwärtige Nutzungen | 9 |
| 3.4.3 | Ver- und Entsorgung | 9 |
| 4 | Erfordernis einer Umweltprüfung | 9 |
| 5 | Planinhalt und Abwägung | 10 |
| 6 | Maßnahmen zur Verwirklichung/Bodenordnung | 13 |
| 7 | Fortgelten bestehender Pläne | 13 |
| 8 | Flächen- und Kostenangaben | 13 |

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, aber auch in Industriegebieten 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 Gewerbeflächen 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, aber auch Industriegebiete für den Einzelhandel hoch attraktiv, zumal zunehmend selbst auf kurzer Entfernung mit Kraftfahrzeugen eingekauft wird und in Gewerbe- und Industriegebieten 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 Gewerbe- und Industriegebieten. Dadurch verschlechtern sich die Ansiedlungschancen für produzierendes Gewerbe, Handwerksbetriebe und andere Gewerbe- bzw. Industriebetriebe.

Ziel der Planänderung ist es, über den weitgehenden Ausschluss von Einzelhandel eine vorrangige Sicherung von Arbeitsstättenflächen für Handwerks- und Gewerbe- und Industriebetriebe im engeren Sinne (produzierendes und dienstleistendes Gewerbe), die auf einen Standort in Gewerbe- bzw. Industriegebieten 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 Groß Borstel 10 die Zulässigkeit des Einzelhandels neu geregelt.

Das Umfeld des Flughafens Hamburg-Fuhlsbüttel ist der wichtigste Gewerbestandort für den Bezirk Hamburg-Nord und als solcher auch von gesamtstädtischer Bedeutung. Das Änderungsgebiet ist bereits intensiv durch flughafenaffine Gewerbe- und Industriebetriebe genutzt. Die Ansiedlung der hierin eingestreuten Einzelhandelsnutzungen

stellt mit Blick auf die Zielstellung der Arbeitsstättensicherung eine Fehlentwicklung dar, der entgegenzuwirken ist. Zur vorrangigen Sicherung der Gewerbeflächen im Umfeld des Flughafens Hamburg-Fuhlsbüttel insbesondere für flughafenaffine Nutzungen durch Betriebe aus den Bereichen Logistik, Lagerei bzw. Zulieferung sollen auch deshalb Einzelhandelsbetriebe weitestgehend ausgeschlossen werden.

Weitere Regelungsbedarfe wie die Regelung von Vergnügungsstätten wurden in diesem Planverfahren nicht gesehen, da eine eventuelle Ansiedlung dieser Betriebe in diesem Planfall für hinnehmbar gehalten wird.

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 7/14 vom 22. August 2014 (Amtl. Anz. 1565) eingeleitet und wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. Von einer Umweltprüfung kann gemäß § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen werden.

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit und die öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 5. August 2011 (Amtl. Anz. S. 1795) und vom 09. September 2014 (Amtl. Anz. S.1780), stattgefunden.

Eine Planzeichnung erübrigt sich, da ausschließlich textliche Regelungen getroffen werden, deren Bezug zur Gebietsabgrenzung aus der Anlage zur Verordnung über die Änderung des Gesetzes über den Bebauungsplan Groß Borstel 10 hervorgeht.

Der Regelungsinhalt im Rahmen des Bebauungsplanänderungsverfahrens wird bewusst auf die Regelung der Zulässigkeit des Einzelhandels beschränkt, um eine Konzentration auf den dringenden Schutz der Gewerbe- und Industriegebiete 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 alle Änderungsbereiche mit Ausnahme des westlichen Randes des Teilbereichs 1 als Gewerbliche Bauflächen dar. Der westliche Rand des Teilbereichs 1 ist als Grünfläche dargestellt. Diese Abweichung kann aber aufgrund ihrer geringen Größe als unwesentlich betrachtet werden.

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 Rand des nordwestlichen Änderungsbereiches in Teilbereich 1 als Milieu Kleingärten und alle übrigen Änderungsbereiche als Milieu Gewerbe / Industrie und Hafen dar. Die als Milieu Kleingärten dargestellten Bereiche werden darüber hinaus als 2. Grüner Ring dargestellt. Für alle Änderungsbereiche gilt die Darstellung Entwicklungsbereich Naturhaushalt.

Das Arten- und Biotopschutzprogramm als Teil des Landschaftsprogramms stellt für den westlichen Rand des nordwestlichen Änderungsbereiches in Teilbereich 1 den Biotopentwicklungsraum Kleingarten (10b) und für alle übrigen Änderungsbereiche den Biotopentwicklungsraum Industrie-, Gewerbe- und Hafenflächen (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 Groß Borstel 10 vom 02. März 1970 (HmbGVBl. S. 100). Einzelne Teilbereiche des Bebauungsplans Groß Borstel 10 wurden im Zuge der Überplanung durch die Bebauungspläne Groß Borstel 14, Groß Borstel 19 und Groß Borstel 26 aufgehoben.

Der Bebauungsplan Groß Borstel 10 setzt für einzelne Bereiche eine GFZ von 2,0; ebenfalls in Teilbereichen wird eine Baumassenzahl (6,0 oder 9,0) festgesetzt.

Durch den Kreuzungsausbaue des Straßenknotenpunktes Weg beim Jäger/ Alsterkrugchaussee ist die Straßenverkehrsflächenfestsetzung in diesem Bereich (nordöstlicher Rand des Flurstücks 2655, Flurstück 2279, nordöstlicher Teil des Flurstücks 2794, Flurstück 2793 und der nordöstliche Rand des Flurstücks 2962 der Gemarkung Groß Borstel) funktionslos geworden. Die Ecksituation wurde in den letzten Jahren durch einen Hotelneubau neu geordnet. Das Gebiet der Änderung erstreckt sich aber nicht über diese Flächen, sondern wird auf die im bestehenden Bebauungsplan ausgewiesenen Gewerbe- und Industriegebiete beschränkt.

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 Flächen verzeichnet:

| Flächennummer | Belegenheit | Einstufung nach BBodSchG |
|---------------|----------------------------|---------------------------|
| 6642-004/02 | Sportallee 85 | Keine (Fläche) |
| 6642-006/01 | Alsterkrugchaussee | Keine (Fläche) |
| 6642-006/03 | Alsterkrugchaussee 455-459 | Keine (Fläche) |
| 6642-006/04 | Alsterkrugchaussee 385 | Altlastverdächtige Fläche |

| | | |
|-------------|-------------------|--------------------|
| 6642-101/00 | Obenhauptstraße 3 | Keine (Fläche) |
| 6642-G004 | Weg beim Jäger | Keine (GW-Schaden) |

6642-004/02 Sportallee 85, Spezifizierung: OCP (Herst. Org. Chemikalien u. Pharmaka)

1939 - 1945: Teil einer militärischen Anlage

nach 1945 bis 1972: Behelfswohnheime, teilweise Brachland

seit 1972: Unternehmen für Herstellung und Vertrieb von Arzneimitteln. Seit 1973 zusätzliche Teilnutzung im Norden (Lagerhalle) durch Unternehmen für Kabinenreinigung von Flugzeugen, Lager/Zeitschriftenlager (darin 1993 - 2002 Teilnutzung durch Farbenhersteller als Farbenlager).

Aufgrund der Lagerung und Verarbeitung von großen Mengen an Mineralölen und in geringerem Umfang von Säuren und Alkoholverbindungen und unter Berücksichtigung der geologisch-hydrogeologischen Situation stellt der Betrieb grundsätzlich ein erhöhtes Risiko für Boden und Grundwasser dar.

Da aber die Produktion erst ab 1972 am Ort stattfindet, der Betrieb mit modernen Produktionseinrichtungen versehen ist und in Überwachung der Umweltbehörde steht (s. IGD-Liste, BAGS/AS), sind weitere Untersuchungen zur Fläche derzeit nicht notwendig.

Bei einer Änderung der planrechtlich zulässigen Nutzung in Richtung Wohnen oder Freizeitnutzung bestünde jedoch weiterer Untersuchungsbedarf.

6642-006/01 Alsterkrugchaussee o. Nr., Spezifizierung: Keine (ehem. Verd. Auf Munitionsablagerung)

Auf der Fläche bestand der Verdacht von Munitionsablagerungen. Vor Baumaßnahmen und Bodenbewegungen ist der Kampfmittelräumdienst hinzuzuziehen. 6642-006/03 Alsterkrugchaussee 455-459, Spezifizierung: OCP (Herst. Org. Chemikalien u. Pharmaka)

1954 bis nach 1984 Nutzung durch Unternehmen zur Fabrikation chemischer Präparate. Die Nutzungen (Kleingarten, kurzzeitiger Behelfsparkplatz) und die geologischen Gegebenheiten lassen eine Schadstoffbelastung des Boden-Grundwasserpfad kaum möglich erscheinen. Eine Nutzung als Produktions- oder Lagerstandort für chem. Präparate kann ausgeschlossen werden. Die Fläche ist zudem mit einem Hotel komplett neu überbaut worden.

6642-006/04 Alsterkrugchaussee 385, Spezifizierung: GKA (Verarb. V. Gummi, Kunstst., Asbest)

Betroffen ist der nordöstliche Bereich der Flurstücke 2905 und 2913 hier war von 1947-1989 ein Vulkanisierbetrieb ansässig. 1989 – 1992 übernimmt ein Reifenhandel den Betrieb. 1992/93 wird die Fläche im Rahmen der Gewerbeerschließung Obenhauptstraße neu bebaut. Lediglich drei der im Rahmen der Gewerbeerschließung Obenhauptstraße 1992/93 durchgeführten RKS (RKS 39-41) liegen im Bereich und Umfeld

der AVF. In den analysierten vier Proben wurden MKW-Gehalte von max. 296 mg/kg TS und ein Zink-Gehalt von max. 1.550 mg/kg TS ermittelt. Gesundheitsgefahr besteht nicht. Bei Baumaßnahmen könnten Mehrkosten für die Entsorgung von belastetem Bodenmaterial entstehen.

6642-101/00 Oberhauptstraße 3, Spezifizierung: keine (ehem. Herst. Org. Chemikalien u. Pharmaka)

Von 1984 bis nach 1994 Nutzung durch einen Betrieb zur Herstellung von Riechstoffen und ätherischen Ölen. Keine Hinweise auf Schadensereignisse. Kein weiterer Untersuchungsbedarf bei Beibehaltung der gewerblichen Nutzung.

6642-G004 Weg beim Jäger, Spezifizierung: GW-MEV Grundwasserschaden aus der Metallverarbeitung

1983 ergaben Untersuchungen, dass ausgehend von einer Teilfläche der Luftwerft Hamburg mind. 1 Mio. Kubikmeter des Grundwassers auf einer Fläche von 25 Hektar durch gelöste Schadstoffe verunreinigt sind. Seit 1987 wird die Sanierung vom privaten Pflichtigen ausgeführt. Das Grundstück (6444-003/10) ist die Quelle für die Grundwasserschäden Paeplowweg 6442-G001, Weg beim Jäger 6444-G001 und Oberhauptstraße 6642-G004.

Von den Verunreinigungen betroffen sind Boden, Bodenluft, das nur lokal ausgebildete Stauwasser sowie vor allem der erste Grundwasserleiter, mit einer südlichen Fließrichtung. Eine vertikale Verfrachtung von Schadstoffen in tiefere Aquifere ist nicht zu besorgen.

Durch die Sanierungsmaßnahmen konnten die Schadstoffmengen erheblich reduziert werden. Es besteht jedoch weiterhin Handlungsbedarf zur Verringerung des Grundwasserschadens.

Auf dem Gelände der LH-Basis wird seit September 1986 eine Sanierung der Grundwasserverunreinigung und seit Februar 1988 der Bodenluftverunreinigung durchgeführt.

Nach einem Pilotversuch von 2002 bis 2004 zur Ermittlung der Wirksamkeit einer In-situ Sanierung unter reduktiven Milieubedingungen (Reduktive Dehalogenierung) läuft diese Sanierung seit 2005 zusätzlich zu der hydraulischen Sanierung innerhalb des Grundstücks und seit 2007 an den beiden abströmenden Fahnen Paeplowweg und Oberhauptstraße. Der Grundwasserschaden wird durch den Pflichtigen und die BSU intensiv überwacht. Bei Baumaßnahmen, für die eine Grundwasserabsenkung notwendig ist, sind Mehrkosten durch eine Behandlung des geförderten Grundwassers nicht auszuschließen.

Aus Sicht des Bodenschutzes ergeben sich hieraus folgende Anforderungen für das Planverfahren: Keine.

Nach §9 Abs.5 Nr.3 BauGB als besonders mit umweltgefährdenden Stoffen verunreinigt zu kennzeichnenden Flächen: Keine.

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. Im Falle

einer Umnutzung der Flächen zu einer bodenschutzrechtlich sensibleren Nutzung (Wohnen, Freizeit, Kinderspielflächen) ist das Fachamt Verbraucherschutz, Gewerbe und Umwelt zu beteiligen.

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 5, 20249 Hamburg, Tel.: 42804-6353 Fax –6706, zu benachrichtigen.

Das bei Baumaßnahmen anfallende Aushubmaterial ist zu untersuchen und, sofern ein Wiedereinbau auf dem Grundstück nicht möglich ist, ordnungsgemäß zu entsorgen.

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 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, hierunter auch der Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung.

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 Groß Borstel 10 liegt im Bezirk Hamburg-Nord, Stadtteil Groß-Borstel (Ortsteil 406).

Der Geltungsbereich wird begrenzt durch: Weg beim Jäger - die östlichen Grenzen der Flurstücke 2468 und 2289 - die nördliche Grenze des Flurstücks 2282 - Geschwister-Beschütz-Bogen - Obenhauptstraße - Weg beim Jäger - Alsterkrugchaussee – Hindenburgstraße - die Südgrenze der Flurstücke 1770, 8389 und 2466 - Sportallee - die Südgrenzen der Flurstücke 1531, 2083, 2074 - den nördlichen Teil des Flurstücks 2034 - die östlichen Grenzen der Flurstücke 2341, 594, 2005, 837, 2161 der Gemarkung Groß Borstel - Alsterkrugchaussee - Katharina-Jacob-Weg - Paeplowweg - Paeplowstieg.

Das Änderungsgebiet umfasst insgesamt 5 Teilbereiche im Geltungsbereich des Bebauungsplans Groß Borstel 10:

Teilbereich 1 umfasst die Flurstücke Nr. 2074, 265, 1531, 2083 sowie den nordöstlichen Teil des Flurstücks 2341 der Gemarkung Groß Borstel.

Teilbereich 2 umfasst die Flurstücke Nr. 2469, 2468, 2289, 2272, 2282, 2248, 2239, 2107, 2109, 1946, 1973, 1680, 1681 und 1615 der Gemarkung Groß Borstel.

Teilbereich 3 umfasst die Flurstücke Nr. 2017, 1754, 1725, 1761, 1760, 1722, 1770, 8289, 2466, 731, 1297 und 1708 der Gemarkung Groß Borstel.

Teilbereich 4 umfasst den nördlichen Teil des Flurstücks 3074, die Flurstücke 2893, 2655, 2944, den südwestlichen Teil des Flurstückes 2794, den westlichen Teil des

Flurstückes 2962, 2727, 56, 2902, 2901, 2017, 1952, sowie den nördlichen Teil des Flurstücks 2778 der Gemarkung Fuhlsbüttel.

Teilbereich 5 umfasst die Flurstücke 2757, 2756, 2904, 2913, 2798, 2931, 2930, 2920, den südlichen Teil der Flurstücke 3074 und 2778, die Flurstücke 1347, 2919, 2921, 2914, 2884, 2760, 2759 und 2758 der Gemarkung Fuhlsbüttel.

Die Grenzen des Plangebietes und des Änderungsbereiches mit den Teilbereichen 1 bis 5 sind der Anlage zur Verordnung über die Änderung des Gesetzes über den Bebauungsplan Groß Borstel 10 zu entnehmen.

3.4.2 Gegenwärtige Nutzungen

Das Gebiet der Änderung war zum Zeitpunkt der Kartierung im März 2010 vollständig bebaut. Geprägt ist es durch industrie- und gewerbegebietstypische, großmaßstäbliche flughafenaffine Gewerbe- und Bürostrukturen mit eingestreuten Einzelhandelsnutzungen: einem Keramikgroßhandel mit möglicherweise nachgeordnetem Einzelhandel (Flurstück 1615 der Gemarkung Groß Borstel, Sportallee 76), einem Sanitärhandwerksbetrieb mit zugeordnetem Showroom (Flurstück 2017 der Gemarkung Groß Borstel, Sportallee 68), dem Mitarbeiterverkaufsbetrieb einer Fluggesellschaft für Lebensmittel und Luxusgüter (Flurstück 1680 der Gemarkung Groß Borstel, Sportallee 72), einem Getränkemarkt (Flurstück 1760 der Gemarkung Groß Borstel, Hindenburgstraße 173), einem Fashion-Outlet-Store (Flurstück 2758 der Gemarkung Groß Borstel, Hindenburgstraße 160), einer Tankstelle mit angeschlossenem Shop (Flurstück 1952 der Gemarkung Groß Borstel, Alsterkrugchaussee 431), einem Gebrauchtwagenhandel (Flurstück 2017 der Gemarkung Groß Borstel, Alsterkrugchaussee), einem Tontechnik-Großhandel (Flurstück 2901 der Gemarkung Groß Borstel, Alsterkrugchaussee 435), einem Großhandel für Gastronomiebedarf mit Lagerverkauf (Obenhauptstraße 1a) sowie vier Betrieben des Kraftfahrzeughandels (Flurstück 2759 der Gemarkung Groß Borstel, Hindenburgstraße 158; Flurstück 2760 der Gemarkung Groß Borstel, Alsterkrugchaussee 355; Flurstück 2655 der Gemarkung Groß Borstel, Weg beim Jäger 226-229; Flurstück 2017 der Gemarkung Groß Borstel, Alsterkrugchaussee). Außerdem befindet sich auf Flurstück 1725 der Gemarkung Groß Borstel, Obenhauptstraße 4 ein Teppichgroßhandel mit Teppichlager, der nachgeordnet Einzelhandel mit Teppichen betreibt.

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 in den Gewerbe- und Industriegebieten mit Ausnahme des Versandhandels

„3.1 In den Gewerbe- und Industriegebieten sind Einzelhandelsbetriebe unzulässig. Ausgenommen hiervon sind Betriebe des Versandhandels.“

Das Umfeld des Flughafens Hamburg-Fuhlsbüttel ist der wichtigste Gewerbestandort für den Bezirk Hamburg-Nord und als solcher von gesamtstädtischer Bedeutung. Das Änderungsgebiet ist intensiv durch flughafenaffine Gewerbe- und Industriebetriebe genutzt. Die Ansiedlung der hierin eingestreuten Einzelhandelsnutzungen stellt mit Blick auf die Zielstellung der Arbeitsstättenversicherung eine Fehlentwicklung dar. Es erfolgt deshalb mit dieser Festsetzung ein weitgehender Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen.

Die vorhandenen eingestreuten Einzelhandelsbetriebe 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.

Bei den Einzelhandelsbetrieben handelt es sich um einen Keramikgroßhandel mit möglicherweise nachgeordnetem Einzelhandel (Flurstück 1615 der Gemarkung Groß Borstel, Sportallee 76), dem Mitarbeiterverkaufsbetrieb einer Fluggesellschaft für Lebensmittel und Luxusgüter (Flurstück 1680 der Gemarkung Groß Borstel, Sportallee 72), einem Getränkemarkt (Flurstück 1760 der Gemarkung Groß Borstel, Hindenburgstraße 173), einem Fashion-Outlet-Store (Flurstück 2758 der Gemarkung Groß Borstel, Hindenburgstraße 160), einem Gebrauchtwagenhandel (Flurstück 2017 der Gemarkung Groß Borstel, Alsterkrugchaussee), einem Tontechnik-Großhandel (Flurstück 2901 der Gemarkung Groß Borstel, Alsterkrugchaussee 435) und einem Großhandel für Gastronomiebedarf mit Lagerverkauf (Obenhauptstraße 1a).

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. Dies gilt insbesondere für flughafenaffine Gewerbe- und Industriebetriebe aus den Bereichen Logistik, Technologie bzw. Zulieferung.

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 vorgeannten 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 bzw. in Industriegebieten als in anderen Baugebieten integrationsfähig. Die Zulässigkeit dieser Form des Einzelhandels ist im Gewerbegebiet bzw. im Industriegebiet daher vertretbar.

Weitere Regelungsbedarfe wie die Regelung von Vergnügungsstätten wurden in diesem Planverfahren nicht gesehen, da eine Ansiedlung dieser Betriebe in diesem Planfall für hinnehmbar gehalten wird.

„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 direkt 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 von Einzelhandelsnutzungen soll so vorgebeugt werden.

„3.3 Kioske mit einer Verkaufsfläche von höchstens 30 m² je Betrieb können ausnahmsweise zugelassen werden.“

Durch diese Regelung können in den großflächigen Industrie- und Gewerbegebieten im Plangebiet Kioske ausnahmsweise zugelassen werden. Die Nahversorgung der in den Gewerbe- und Industriebetrieben Beschäftigten bleibt so weiterhin möglich. Die Flächenbeschränkung erfolgt sachgerecht auf 30 m².

„3.4 Im „Teilbereich 3“ sind Einzelhandelsbetriebe, die mit Teppichen handeln, diese ausstellen oder lagern, ausnahmsweise zulässig.“

Die Festsetzung bezieht sich auf einen bestehenden, im Teilbereich 3 auf Flurstück 1725 der Gemarkung Groß Borstel, Obenhauptstraße 4, ansässigen Teppichgroßhandel mit Teppichlager und nachgeordnetem Einzelhandel. Für diesen werden so Entwicklungsmöglichkeiten auf den eigenen Flächen sowie Erweiterungsmöglichkeiten in benachbarte Flächen gesichert.

Teppiche gehören zu den sogenannten „großformatigen Gütern“. Der Handel mit diesen Gütern und deren Lagerung ist auf Grund des benötigten Flächenbedarfs in zentraler Lage schwer zu integrieren. Die Sicherung einer solchen Nutzung im Teilbereich

mit der Ordnungszahl 3 ist städtebaulich vertretbar. Wesentliche negative Auswirkungen auf ansässige Gewerbebetriebe, wie Verdrängungseffekte, sind durch die getroffene Ausnahme nicht zu erwarten. Der Flächenbedarf des im Teilbereich mit der Ordnungszahl 3 ansässigen Teppichhandels ist im Verhältnis zur Gesamtfläche der im Bebauungsplan Groß-Borstel 10 als Industrie- und Gewerbegebiete ausgewiesenen Flächen von nachrangiger Bedeutung.

„3.5 Im Gewerbegebiet sind auf der mit „(A)“ bezeichneten Fläche Tankstellen sowie Tankstellenshops mit einer Verkaufsfläche bis zu 150 m² zulässig.“

Eine Tankstelle mit angeschlossenem Tankstellenshop ist nur auf der mit „(A)“ bezeichneten Fläche (Flurstück 1952 der Gemarkung Groß Borstel) zulässig, da sie an der Hauptverkehrsstraße von und zum Flughafen sinnvoll angeordnet ist. In den Gewerbe- und Industriegebieten soll aber einer weiteren Ausbreitung von Tankstellen und kraftfahrzeugbezogenem Gewerbe wie beispielsweise Waschanlagen entgegen gewirkt werden. Die Flächen sollen für Gewerbebetriebe im engeren Sinne, die auf einen Gewerbestandort in Flughafennähe angewiesen sind, gesichert werden.

Ein Tankstellenshop ist nur bis zu einer Größe von 150 m² Verkaufsfläche zulässig. Einer schleichenden Verfestigung und Ausbreitung von Einzelhandelsnutzungen soll so vorgebeugt werden.

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

Die genehmigten und langjährig etablierten Betriebe des Kraftfahrzeuggewerbes auf den mit „(B)“ bezeichneten Flächen (Flurstück 2759 der Gemarkung Groß Borstel, Hindenburgstraße 158; Flurstück 2760 der Gemarkung Groß Borstel, Alsterkrugchaussee 355; Flurstück 2655 der Gemarkung Groß Borstel, Weg beim Jäger 226-229) erhalten durch diese Festsetzung einen erweiterten Bestandsschutz gem. § 1 Abs. 10 Baunutzungsverordnung um eine weitere Entwicklung dieser Betriebe an diesem Standort zu ermöglichen.

Die ausnahmsweise Zulassung von Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen oder Erneuerungen für genehmigte Betriebe des Kraftfahrzeughandels soll lediglich 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.

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 naturschutzrechtli-

ches 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 die Änderungsbereiche 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 10 vom 2. März 1970 (HmbGVBl. S. 100) bestehen.

Für das Gebiet der Änderung mit den Teilbereichen 1 bis 5 erfolgt eine Umstellung auf die Baunutzungsverordnung 1990. Außerhalb des Gebietes der Änderung gilt die Baunutzungsverordnung von 1968 fort.

8 Flächen- und Kostenangaben

Das Gebiet der Planänderung umfasst eine Größe von ca. 33 ha. Es resultieren aus der Planänderung keine Veränderungen der Flächengrößen der Gewerbe- und Industriegebiete oder der angrenzenden Verkehrsflächen.

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