V e r o r d n u n g

über den Bebauungsplan Hausbruch 11

Vom ..26. April 1966..

Auf Grund des § 10 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (Bundesgesetzblatt I Seite 341) in Verbindung mit § 2 Absatz 1 des Gesetzes über die Feststellung von Bauleitplänen und ihre Sicherung vom 3. Juli 1961 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 232) wird verordnet:

§ 1

(1) Der Bebauungsplan Hausbruch 11 für das Plangebiet Cuxhavener Straße - Westgrenze des Flurstücks 1158 der Gemarkung Neugraben - Bahnanlagen - West- und Nordgrenze des Flurstücks 913 sowie Nordgrenze des Flurstücks 919 der Gemarkung Neugraben - Dubben (Bezirk Harburg, Ortsteil 717) wird festgestellt.

(2) Das maßgebliche Stück des Bebauungsplans wird beim Staatsarchiv zu kostenfreier Einsicht für jedermann niedergelegt.

§ 2

Für die Ausführung des Bebauungsplans gelten nachstehende Bestimmungen:

1. Im Wohngebiet sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
2. Soweit der Bebauungsplan keine besonderen Bestimmungen trifft, gelten die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) vom 26. Juni 1962 (Bundesgesetzblatt I Seite 429) und die Baupolizeiverordnung für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 8. Juni 1938 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts 21 302-n).

B e g r ü n d u n g

I

Der Bebauungsplan Hausbruch 11 ist auf Grund des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 23. Juni 1960 (Bundesgesetzblatt I Seite 341) entworfen worden. Er hat nach der Bekanntmachung vom 23. September 1965 (Amtlicher Anzeiger Seite 1023) 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 das Plangebiet südlich der Bundesbahnstrecke Hamburg - Cuxhaven sowie die Flächen entlang der Straße Dubben als Wohnbaugebiete aus. Im übrigen sind Grünflächen und Außengebiete festgelegt. Die Cuxhavener Straße und die geplante verlängerte Waltershofer Straße sind als übergeordnete Verkehrsverbindungen hervorgehoben. Außerdem sind Schienenwege dargestellt.

III

Das Plangebiet liegt beiderseits der Eisenbahnlinie Hamburg-Cuxhaven. Zwischen der Cuxhavener Straße (Bundesstraße 73) und der Bahn sowie teilweise an der Straße Dubben sind im wesentlichen ein- und zweigeschossige Wohnhäuser und ein Gasthof mit Nebeneinrichtungen vorhanden. Die Flächen nördlich der Bahn werden größtenteils landwirtschaftlich genutzt.

Der Bebauungsplan wurde aufgestellt, um das Gebiet städtebaulich zu ordnen, insbesondere die für öffentliche Zwecke benötigten Flächen festzusetzen. Der Plan umfaßt eine Teilfläche des durch Verordnung vom 28. Juli 1964 festgestellten Bebauungsplans Hausbruch 4/Heimfeld 10 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 163).

In Anlehnung an den Bestand wurden an der Straße Dubben ein- und zweigeschossige Wohngebiete ausgewiesen. Im Südwesten des Plangebiets ist an der Cuxhavener Straße außerdem in städtebaulicher Entwicklung aus dem Aufbauplan ein kleineres Gewerbegebiet vorgesehen, das überwiegend für ortsgebundenes Kleingewerbe bestimmt ist.

Nördlich der Bahnstrecke ist eine Fläche für ein Abwasserpumpwerk ausgewiesen, das im Falle einer Besielung der Straßen Dubben und Hausbrucher Moor benötigt wird. Die für einen Bauhof ausgewiesene Fläche gehört zu einem größeren Betriebsplatz der Tiefbauabteilung des Bezirksamtes Harburg, der auf der Fläche zwischen Waltershofer Bahn und der verlängerten Waltershofer Straße ausgewiesen ist.

Die Planung wird maßgeblich bestimmt durch eine neue Straßenverbindung zwischen der Cuxhavener Straße (B 73) und Waltershof. Mit dieser Straße sollen die Verkehrsverbindungen zu den Raffinerien in Finkenwerder und Waltershof, dem Hafengebiet in Waltershof und den Stadtteilen Finkenwerder und Altenwerder verbessert werden. Nach dem Ausbau wird dies die wichtigste landfeste Straßenverbindung zu dem übrigen Stadtstraßennetz sein.

Die Waltershofer Straße, als nördlicher Teil dieses Straßenzuges, ist in den letzten Jahren bereits so ausgebaut worden, daß sie auch in den kommenden Jahren den zu erwartenden Verkehr aufnehmen kann. Der Moorburger Elbdeich, als heute vorhandene Verbindung zur B 73 ist hingegen nicht geeignet, den ständig zunehmenden Verkehr mit schweren Lastkraftwagen und Tanklastwagen aufzunehmen.

Um hier die Verkehrssicherheit zu erhöhen, ist eine unmittelbare Verbindung der Waltershofer Straße mit der Bundesstraße 73 dringend erforderlich. Diese neue Verbindungsstraße verläuft etwa parallel zur Waltershofer Bahn. Sie überquert im Plangebiet die Bahnlinie nach Cuxhaven und mündet dann in die Cuxhavener Straße ein. Mit dem Bau der Straße ist begonnen worden.

Die Cuxhavener Straße muß verbreitert und an der Einmündung der neuen Waltershofer Straße umgestaltet werden. In diesem Zusammenhang wird es notwendig, die Einmündung der Straße Dubben in die Cuxhavener Straße aufzuheben. Sie wird nördlich der Bahnanlagen nach Westen weitergeführt und schafft so unter der geplanten Brücke hindurch eine Belegenheit für den künftigen Bauhof. Der schienengleiche Bahnüber-

gang wird aufgehoben und durch eine Brücke im Zuge der verlängerten Waltershofer Straße ersetzt.

IV

Das Plangebiet ist etwa 51 800 qm groß. Hiervon werden für Straßen etwa 17 500 qm (davon neu etwa 13 850 qm), für ein neues Pumpwerk etwa 800 qm, für einen Bauhof etwa 450 qm und für Bahnanlagen etwa 7 450 qm benötigt.

Die neu für öffentliche Zwecke - Straßen, Pumpwerk, Bauhof - benötigten Flächen müssen größtenteils noch durch die Freie und Hansestadt Hamburg erworben werden. Sie sind überwiegend unbebaut. Lediglich Teile eines Schießstandes sind zu beseitigen. Weitere Kosten werden durch den Straßenbau sowie den Bau des Pumpwerks und des Bauhofs entstehen.

V

Die Grundstücke können nach den Vorschriften des Vierten Teils des Bundesbaugesetzes umgelegt und in ihren Grenzen neu geregelt sowie nach den Vorschriften des Fünften Teils enteignet werden.

Begründung
zur Änderung des Bebauungsplans
Hausbruch 11

INHALTSVERZEICHNIS

1. Grundlagen und Verfahrensablauf 1

2. Anlass der Planung 1

3. Planerische Rahmenbedingungen 2

3.1. Rechtlich beachtliche Tatbestände 2

3.1.1. Flächennutzungsplan 2

3.1.2. Landschaftsprogramm 2

3.2. Andere rechtlich beachtliche Tatbestände 2

3.2.1. Bestehende Bebauungspläne 2

3.2.2. Wasserschutzgebiet 3

3.2.3. Altlastenverdächtige Flächen 3

3.2.4. Kampfmittelverdacht 3

3.2.5. Baumschutz 3

3.2.6. Gesetzlich geschützte Biotope 3

3.3. Andere planerisch beachtliche Tatbestände 3

3.3.1. Fachtechnische Untersuchungen und Gutachten 3

3.4. Angaben zur Lage und zum Bestand 4

4. Umweltprüfung 4

5. Planinhalt und Abwägung der Bebauungsplanänderung 4

5.1. Gewerbegebiet 4

5.2. Verkehrsflächen / Erschließung 7

5.3. Lärmschutz 7

5.4. Kampfmittelverdachtsflächen 7

5.5. Wasserschutzgebiet 7

5.6. Oberflächenentwässerung 8

5.7. Schmutzwasserableitung 8

5.8. Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege 8

6. Maßnahmen zur Verwirklichung 8

7. Aufhebung / Änderung bestehender Pläne 8

8. Flächen- und Kostenangaben 8

8.1. Flächenangaben 8

8.2. Kostenangaben 8

1. Grundlagen und Verfahrensablauf

Grundlage der Bebauungsplanänderung ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2415), zuletzt geändert am 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

Der Bebauungsplan wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB geändert, da durch die vorgesehenen Änderungen die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Eine Umweltprüfung ist somit entbehrlich.

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss H 3/10 (Amtl. Anz. 64, S. 1389) vom 10.08.2010. eingeleitet. Der Aufstellungsbeschluss wurde mit Beschluss vom 05.12.2011 (Amtl. Anz. 99, S. 2752 u. 2753) angepasst. Die Öffentlichkeitsbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung und die öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 27.08.10 und 20.12.11 (Amtl. Anz. 67, S. 1428; Amtl. Anz. 100, S. 2787) stattgefunden.

2. Anlass der Planung

Gewerbe- und Industriegebiete in Hamburg sind einer hohen Dynamik unterworfen. Gleichzeitig resultieren aus Anpassungsprozessen im Einzelhandel weiterhin wachsende Flächenansprüche. Aufgrund veränderter Standortkriterien gewinnen insbesondere nicht zentrenintegrierte, verkehrsorientierte Lagen wie an der Bundesstraße 73 an Bedeutung für den Einzelhandel.
Bevorzugt in Gebieten mit älterem Planrecht ist infolgedessen zunehmend ein Verdrängungsprozess von gewerblicher Nutzung durch große Einzelhandelsnutzungen festzustellen. Die Freiheitsgrade älteren Baurechts lassen dieses zu.
Eine hieraus resultierende Einzelhandelsentwicklung an nicht integrierten Standorten läuft dem Bemühen um die Funktionsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche vielfach zuwider.
Gleichzeitig sollen die in den betreffenden Gewerbegebieten vorhandenen gewerblichen Nutzungen an ihren angestammten Standorten geschützt werden. Darüber hinaus sollen die zur Verfügung stehenden Bauflächen überwiegend städtebaulich erwünschten gewerblichen Nutzungen des produzierenden und sonstigen gemäß § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO 1990) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466, 479), zulässigen Gewerbes vorgehalten werden. Hiermit wird auch dem bezirklichen Ziel nach Sicherung der Nahversorgung der Bevölkerung mit den täglichen Bedarf in den bezirklichen Zentren Rechnung getragen. Einzelhandel mit flächenbeanspruchenden Artikeln soll weiterhin in den Gewerbegebieten zulässig bleiben, da dieser in den Zentren häufig durch seine großräumige Raumbeanspruchung nicht untergebracht werden kann.

Um den genannten Fehlentwicklungen entgegenzuwirken, wird der Bebauungsplan Hausbruch 11 bezüglich der im Gewerbegebiet zulässigen Nutzungen geändert.

3. Planerische Rahmenbedingungen

3.1. Rechtlich beachtliche Tatbestände

3.1.1. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg in der Fassung der Neubekanntmachung vom 22. Oktober 1997 (HmbGVBl. S. 485) stellt für das Planänderungsgebiet Wohnbauflächen dar. Die Cuxhavener Straße und die Waltershofer Straße sind als sonstige Hauptverkehrsstraßen dargestellt. Die Bahnanlagen sind als Schnellbahn- / Fernbahntrassen gekennzeichnet.
Aufgrund der geringen Größe des Gewerbegebiets ist keine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich.

3.1.2. Landschaftsprogramm

Das Landschaftsprogramm Hamburg für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 (HambGVBl. S. 363) stellt für das Planänderungsgebiet die Milieus „Verdichteter Stadtraum“ (westlich Waltershofer Straße) und „Gewerbe / Industrie und Hafen“ (östlich Waltershofer Str.) dar. Als milieuübergreifende Funktionen sind zudem eine entlang der Cuxhavener Straße verlaufende Landschaftsachse und für das gesamte Plangebiet „Entwicklungsbereich Naturhaushalt“ ausgewiesen.

In der Karte Arten- und Biotopschutz als Bestandteil des Landschaftsprogramms sind für das Planänderungsgebiet „geschlossene und sonstige Bebauung mit sehr geringem Grünanteil (13a)“ dargestellt.

Für das Plangebiet sind keine Änderungen der Darstellungen im Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutz erforderlich.

3.2. Andere rechtlich beachtliche Tatbestände

3.2.1. Bestehende Bebauungspläne

Für die Bebauungsplanänderung gilt der Bebauungsplan Hausbruch 11 vom 26. April 1966 (HmbGVBl. S. 127). Der Bebauungsplan setzt zwischen Bahnanlagen und Cuxhavener Straße östlich der Waltershofer Straße zwei allgemeine Wohngebietsausweisungen für maximal zweigeschossige Gebäude und westlich der Waltershofer Straße ein Gewerbegebiet für maximal ebenfalls zweigeschossige Gebäude fest. Für das Gewerbegebiet gelten eine maximale Traufhöhe von 8,0 m, eine GRZ von 0,8 und eine GFZ von 1,2.

Im Norden, Osten und Süden werden die Gewerbegebietsflächen durch „nicht überbaubare Flächen“ eingerahmt. Ein Großteil der parallel zur Bahntrasse befindlichen „nicht überbaubaren Flächen“ ist als Fläche für eine geplante Erweiterung der Bahnanlagen gekennzeichnet. Parallel zu den Flächen für die Bahntrassenerweiterung ist innerhalb der „nicht überbaubaren Flächen“ eine vorhandene Abwasserleitung festgesetzt.

3.2.2. Wasserschutzgebiet

Das Planänderungsgebiet liegt vollständig in der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes Süderelbmarsch / Harburger Berge, das am 01.04.1994 vom Senat in Kraft gesetzt wurde.

3.2.3. Altlastenverdächtige Flächen

Für den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung sind keine altlastverdächtigen Flächen oder Altlasten gemäß Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert am 9. Dezember 2004 (BGBl. I S. 3214), im Altlasthinweiskataster eingetragen.

Cuxhavener Straße 66a (Flurstück 4931):

Auf diesem Grundstück befindet sich die Fläche 6026-101/00, bei der es sich um den ehemaligen Standort eines Fuhrunternehmens handelt, welche als nicht altlastverdächtig eingestuft ist.

Cuxhavener Straße 71 und Straßenfläche (Flurstück 1177 tlw.):

Auf diesem Flurstück ist ein ehemaliger Tankstellenstandort bekannt, der unter der Flächennummer 5826-102/00 im Kataster eingetragen ist. Aus dem Jahr 1996 liegt eine Phase-I-Untersuchung vor, bei der keine Schadstoffbelastungen des Bodens festgestellt wurden.

3.2.4. Kampfmittelverdacht

Im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung kann das Vorhandensein von Bombenblindgängern nicht ausgeschlossen werden (siehe Ziffer 5.4).

3.2.5. Baumschutz

Für den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung 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), i.V.m. den Bestimmungen nach § 39 Absatz 5 Satz 2. des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542) zuletzt geändert am 6. Februar 2012 (BGBl. I S. 148, 181).

3.2.6. Gesetzlich geschützte Biotope

Im Plangebiet befinden sich keine gesetzlich geschützten Biotope.

3.3. Andere planerisch beachtliche Tatbestände

3.3.1. Fachtechnische Untersuchungen und Gutachten

Bei der Erstellung der Bebauungsplanänderung wurde die bis Januar 2010 erfolgte Fortschreibung des Nahversorgungskonzepts ”Perspektiven der Nahversorgung in den Stadtteilen Neugraben-Fischbek und Hausbruch des Bezirks Harburg“ herangezogen.

3.4. Angaben zur Lage und zum Bestand

Das Gewerbegebiet wird über eine zur Cuxhavener Straße parallel verlaufende Straße erschlossen. Diese gleichnamige Straße zweigt von ihr ab und endet als Sackgasse. Die Gewerbegebietsflächen werden ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt. Nördlich des Gewerbegebiets befinden sich Bahnanlagen, östlich die Waltershofer Straße und westlich die wohnbaulich geprägten Gewerbegebietsflächen des Bebauungsplans Hausbruch 4 / Heimfeld 10.

4. Umweltprüfung

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung bzw. eine Umweltprüfung ist nicht erforderlich (siehe. Ziffer 1).

5. Planinhalt und Abwägung der Bebauungsplanänderung

5.1. Gewerbegebiet

Das von der Änderung des Bebauungsplans betroffene Gebiet wird weiterhin als Gewerbegebiet festgesetzt, weil es erstens aufgrund seiner Lage zwischen der B 73 im Süden, der Bahntrasse im Norden und der Waltershofer Straße im Osten erheblich durch Verkehrslärm belastet und deshalb nicht für Wohnnutzungen geeignet ist, und weil sich das Gebiet zweitens aufgrund der Lagegunst an einer Hauptverkehrsstraße für eine gewerbliche Nutzung nach wie vor anbietet.

Der Erhalt und die Entwicklung von Betrieben mit gewerblicher Nutzung sollen entlang der Cuxhavener bzw. Stader Straße (B 73), außerhalb der Zentren in den Gewerbegebieten gefördert werden. Zentrenrelevante Nutzungen und Einzelhandel für die Nahversorgung sollen hingegen weitgehend in den Gewerbegebieten entlang der B 73 ausgeschlossen werden, um deren Ansiedlungen entsprechend einer verbrauchernahen Versorgung innerhalb des Harburger Zentrums, des Bezirksentlastungszentrums Neugraben sowie der lokalen Zentren wie z.B. Neuwiedenthal zu fördern.
Bereits Ende 2001 wurde vom Bezirksamt Harburg ein Gutachten zum Einzelhandel in Auftrag gegeben, da eine größere Anzahl von Einzelhandelsansiedlungen entlang der B 73 entstanden waren. Das Gutachten hatte für die Zukunft die Konzentration von Einzelhandel in den Zentren dringend empfohlen. Aus aktuellem Anlass wurde eine Fortschreibung des Nahversorgungskonzepts für Neugraben-Fischbek und Hausbruch vorgenommen. In der Untersuchung zur Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts wird deutlich, dass „autoorientierte Streulagen“ entlang der Magistrale B 73 insbesondere für Discounter attraktiv sind. Es wird in dem Einzelhandelskonzept empfohlen, eine weitere Ansiedlung von Nahversorgern entlang der B 73 zu vermeiden, weil einerseits die räumliche Nahversorgungsabdeckung nicht verbessert wird und andererseits die bestehenden Standorte in integrierten Lagen dadurch weiter geschwächt werden.
Der geltende Bebauungsplan Hausbruch 11 beinhaltet auch ein Gewerbegebiet. Das Gewerbegebiet befindet sich an der Cuxhavener Straße. Nach der Baunutzungsverordnung von 1962 sind laut § 8 Abs. 2 Nr. 1 in dem Gewerbegebiet Gewerbebetriebe

aller Art zulässig. In der Verordnung wurden keinerlei flächenbezogene Einschränkungen vorgenommen. Folglich war bisher in dem Gewerbegebiet auch Einzelhandel zulässig. Aufgrund oben genannter Zielsetzungen wird in § 2 der textlichen Festsetzungen die folgende Nummer 3.1 ergänzt:

Im Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe, soweit sie nicht mit Kraftfahrzeugen, 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, unzulässig (vgl. § 1 Nummer 2 Ziffer 3.1 der Verordnung zur Bebauungsplanänderung).

Mit dem Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben soll sichergestellt werden, dass die zur Verfügung stehenden Gewerbegebietsflächen überwiegend für städtebaulich erwünschte gewerbliche Nutzungen des produzierenden Gewerbes und für sonstige Gewerbebetriebe, die auf Gebiete nach § 8 BauNVO angewiesenen sind, vorgehalten und nicht durch zentrenschädigende Einzelhandelsnutzungen und durch Einzelhandel für die Nahversorgung in Anspruch genommen werden, für die Flächen an anderer zentraler Stelle zur Verfügung stehen. Die Versorgung der Bevölkerung mit Gütern für den täglichen Bedarf ist vornehmlich durch das Bezirkszentrum Harburg, das Bezirksentlastungszentrum Neugraben sowie durch die örtlichen Zentren gewährleistet. Wesentliches Anliegen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist es, die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung, insbesondere der nichtmotorisierten Käuferschichten, mit Gütern des täglichen Bedarfs in den gut durch den ÖPNV erschlossenen Zentren sicherzustellen. Durch die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben auch unterhalb der Größe von großflächigen Einzelhandelsbetrieben in Randlagen und an anderen nichtintegrierten Standorten, insbesondere wenn diese Betriebe massiert auftreten, kann eine Verlagerung der Einkaufsströme und dadurch wiederum eine spürbare Schwächung der Nahversorgung eintreten. Damit einher geht die Gefahr des Attraktivitätsverlustes der Zentren, der mit der Bebauungsplanänderung begegnet werden soll. Diese Überlegungen beruhen auf legitimen städtebaulichen Gründen und werden durch das Nahversorgungskonzept und seiner Fortschreibung bestätigt. Die Stärkung der Zentren durch eine verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung insbesondere auch für nicht mobile Käuferschichten sowie das Entgegenwirkung einer Verödung der Zentren sind besondere städtebauliche Gründe, die die Festsetzung § 1 Nummer 2 der Bebauungsplanänderung rechtfertigen.

Einzelhandel ist im Gewerbegebiet nur insoweit zulässig, als mit Artikeln gehandelt wird, die besonders flächenintensiv sind, sich schwierig transportieren lassen und die daher auf verkehrsgünstige Standorte außerhalb gewachsener Ortslagen angewiesen sind. Insbesondere Kfz-Betriebe, die gleichzeitig Gebraucht- oder Neuwagenhandel betreiben, Möbelmärkte, Baustoffgroßhandel, Betriebe die Zäune, Carports oder Gartenbedarf verkaufen, benötigen für die vorgenannten Produkte erhebliche Stellflächen. Diesem Umstand soll durch die Ausnahmeregelung Rechnung getragen werden. Von dem ermöglichten Einzelhandel gehen nicht die in der Begründung zum grundsätzlichen Einzelhandelsausschluss angeführten Gefährdungen für die städtebauliche Entwicklung aus.

Ziel der Gewerbegebietsfestsetzung ist auch die Ansiedlung von Handwerks-, Produktions-, Dienstleistungs- und Großhandelsbetrieben, um das Arbeitsplatzangebot in der Freien und Hansestadt Hamburg zu erhöhen.

§ 2 der textlichen Festsetzungen wird durch folgende Nummer 3.2 ergänzt:

Spielhallen und ähnliche Unternehmen im Sinne von § 33 i der Gewerbeordnung, Wettbüros, Bordelle und bordellartige Betriebe sowie Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, sind unzulässig (vgl. § 1 Nummer 2 Ziffer 3.2 der Verordnung zur Bebauungsplanänderung).

Eine der Zielsetzungen des Bebauungsplans ist es, Gewerbeflächen für solche Gewerbebetriebe zu sichern, die aufgrund ihres Flächenanspruchs oder ihrer Emissionen auch auf derartige Flächen angewiesen sind. Mit der oben aufgeführten Festsetzung soll einer Zweckentfremdung des Gewerbegebiets durch in der Festsetzung genannten Vergnügungsstätten, Sex-Shops und Bordelle bzw. bordellartige Betriebe vorgebeugt werden. Spielhallen, Wettbüros sowie Vergnügungsstätten und Gewerbebetriebe mit sexuellem Charakter können aufgrund höherer Flächenrendite „klassische“ Gewerbebetriebe verdrängen bzw. ihre Ansiedlung verhindern, zumal in Hamburg aufgrund begrenzter Flächenkapazitäten generell ein Mangel an Gewerbegebietsflächen besteht. Durch den Betrieb der vorgenannten Vergnügungsstätten, Bordelle etc. lassen sich in der Regel ein hoher Flächenumsatz und hohe Gewinnmargen realisieren, so dass im Vergleich zu anderen Gewerbegebietsnutzungen auch höhere Mieten gezahlt werden können.

Über § 1 Nummer 2 Ziffer 3.2 wird eine gewerbegebietstypische Fehlentwicklung, die in der Regel mit solchen Einrichtungen einhergeht, verhindert. Die Gefahr von solchen Fehlentwicklungen ist entlang der B 73 gegeben, weil die Anträge für Spielhallen und Vergnügungsstätten im Bezirk Harburg allgemein zunehmen und weil die verkehrsgünstige Lage die Gewerbegebiete an der B 73 für die unter § 1 Nummer 2 Ziffer 3.2 aufgeführten Betriebe attraktiv macht.

Der Ausschluss erfolgt auch vor dem Hintergrund, dass Spielhallen und ähnliche Unternehmen im Sinne von § 33 i der Gewerbeordnung, Wettbüros, Bordelle und bordellartige Betriebe sowie Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, nicht auf typische Gewerbegebietsstandorte angewiesen sind, sondern auch in anderen Gebietstypen allgemein oder als Ausnahme zulässig sind. Es wird darauf hingewiesen, dass andere, nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten, wie z.B. kleine Musikklubs, weiterhin im Gewerbegebiet zulässig bleiben.

Über die Festsetzungen § 1 Nummer 2 Ziffer 3.1 und 3.2 der Bebauungsplanänderung werden die gewünschte städtebauliche und arbeitsmarktbezogene Funktion sowie der gewünschte Charakter des Gewerbegebiets gesichert.

Darüber hinaus wird mit der Festsetzung § 1 Nummer 2 Ziffer 3.2 auch Rücksicht auf die im Änderungsbereich vorhandene Wohnnutzung genommen, die trotz der Festsetzung als Gewerbegebiet Bestandsschutz genießt.

Spielhallen und ähnliche Unternehmen im Sinne von § 33 i der Gewerbeordnung, Wettbüros, Bordelle und bordellartige Betriebe sowie Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, können die Wohnqualität insbesondere in den Nachtstunden durch den damit einhergehenden zusätzlichen Kraftfahrzeug- und Publikumsverkehr belasten.

5.2. Verkehrsflächen / Erschließung

Das Planänderungsgebiet wird weiterhin durch die Cuxhavener Straße und die von ihr abgehende Stichstraße erschlossen. Änderungen der Straßenverkehrsflächen sind nicht erforderlich.

5.3. Lärmschutz

Aufgrund der gewachsenen Strukturen mit Wohnnutzungen im Gewerbegebiet sowie westlich angrenzend kann von einer Gemengelage im Sinne der TA-Lärm ausgegangen werden. „Wenn gewerblich, industriell oder hinsichtlich ihrer Geräuschauswirkungen vergleichbar genutzte und zum Wohnen dienende Gebiete aneinandergrenzen (Gemengelage), können die für die zum Wohnen dienenden Gebiete geltenden Immissionsrichtwerte auf einen geeigneten Zwischenwert der für die aneinandergrenzenden Gebietskategorien geltenden Werte erhöht werden, soweit dies nach der gegenseitigen Pflicht zur Rücksichtnahme erforderlich ist. Die Immissionsrichtwerte für Kern-, Dorf- und Mischgebiete sollen dabei nicht überschritten werden.“ Die bestehende gewachsene Gemengelage hat somit eine vergrößerte Pflicht der Wohnnutzung zur Duldung von Immissionen einerseits und eine vergrößerte Rücksichtsnahme von Gewerbebetrieben auf Wohnnutzungen andererseits zur Folge.

Darüber hinaus wurde in die Abwägung eingestellt, dass es sich um ein relativ kleines Gewerbegebiet mit wenig Konfliktpotential handelt, bei dem es in der Vergangenheit keine nennenswerten Beschwerden über Lärmkonflikte gab.

Die konkreten Lärmschutzmaßnahmen bzw. betrieblichen Lärmschutzauflagen werden anhand der geplanten Nutzung im Genehmigungsverfahren nach TA Lärm geregelt. Weitergehende Lärmschutzfestsetzungen werden nicht für erforderlich erachtet.

5.4. Kampfmittelverdachtsflächen

Im Plangebiet können Kampfmittel aus dem II. Weltkrieg nicht ausgeschlossen werden. Vor Baubeginn ist der Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen, um zu prüfen, ob eine Untersuchung der Fläche notwendig ist. Sollte eine Untersuchung erforderlich sein, darf erst nach Abschluss der Untersuchung mit den Erdbauarbeiten begonnen werden.

Nach der Verordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (Kampfmittel-VO) vom 30. Dezember 2005, HmbGVBl Nr. 45, S. 557) ist der Eigentümer verpflichtet, bei Eingriffen in den Baugrund ein geeignetes Unternehmen mit der Sondierung der betroffenen Fläche zu beauftragen (§ 5 Sondierungspflicht). Nach § 12 des Hamburger Gesetzes über das Vermessungswesen wird der Sperrvermerk „Bombenblindgängerverdacht“ in das Hamburger Automatisierte Liegenschaftsbuch (HALB) eingetragen.

5.5. Wasserschutzgebiet

Das Planänderungsgebiet liegt innerhalb der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes Süderelbmarsch / Harburger Berge. Die Verordnung zum Grundwasserschutzge-

biet regelt umfangreich die zulässigen Nutzungen im Wasserschutzgebiet. Weiterführende Regelungen sind im Bebauungsplan nicht möglich und auch nicht erforderlich.

5.6. Oberflächenentwässerung

Das Niederschlagswasser kann über das in der Cuxhavener Straße befindliche Siel abgeleitet werden. Eventuell erforderliche Rückhaltekapazitäten auf den Grundstücken, z.B. bei höheren Versiegelungsgraden, werden im Baugenehmigungsverfahren mit Beteiligung der Hamburger Stadtentwässerung und der Wasserbehörde geregelt. Zur Zwischenspeicherung des Niederschlagswassers kann im Bedarfsfall die Errichtung von unterirdischen Rückhaltebecken dienen. Größe und Lage der Rückhaltebecken sind dann im Rahmen des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens einzelfallbezogen festzulegen. Eine entsprechende Regelung auf Ebene des Bebauungsplans ist nicht erforderlich.

5.7. Schmutzwasserableitung

Das im Gewerbegebiet anfallende Schmutzwasser kann mengenmäßig schadlos und sicher über die vorhandenen Siele abgeführt werden.

5.8. Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Die Bebauungsplanänderung bereitet keine zusätzlichen Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft vor, da das Planänderungsgebiet bereits als Gewerbegebiet festgesetzt ist und lediglich das zulässige Nutzungsspektrum eingeschränkt wird. Ausgleichsmaßnahmen sind deshalb nicht erforderlich.

6. Maßnahmen zur Verwirklichung

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

7. Aufhebung / Änderung bestehender Pläne

Für das in der „Anlage zur Verordnung zur Änderung der Verordnung über den Bebauungsplan Hausbruch 11“ bezeichnete Gebiet wird der Bebauungsplan Hausbruch 11 geändert. Bestehende Bebauungspläne werden nicht aufgehoben.

8. Flächen- und Kostenangaben

8.1. Flächenangaben

Das von der Bebauungsplanänderung betroffene Gebiet ist etwa 0,36 ha groß.

8.2. Kostenangaben

Bei der Verwirklichung des Plans entstehen der Freien und Hansestadt Hamburg keine Kosten.