

B e g r ü n d u n g

Archiv

I

Der Bebauungsplan Hausbruch 12 ist auf Grund des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 23. Juni 1960 (Bundesgesetzblatt I Seite 341) entworfen worden. Er hat nach der Bekanntmachung vom 21. Dezember 1966 (Amtlicher Anzeiger Seite 1505) 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 als Wohnbaugebiet aus. Die Cuxhavener Straße ist als wichtige Straße hervorgehoben.

III

Das Plangebiet liegt am östlichen Ausgang des Stadtteils Hausbruch zwischen Cuxhavener Straße (Bundesstraße 73) und der Eisenbahnlinie Hamburg - Cuxhaven. Entlang der Bundesstraße stehen Einzelhäuser sowie ein Laden für den täglichen Bedarf. Der an der Ecke Cuxhavener Straße/Dubben noch als Gebäudebestand ausgewiesene Gasthof mit Nebeneinrichtungen wurde inzwischen abgerissen.

Der Plan umfaßt eine Teilfläche des durch Verordnung vom 28. Juli 1964 festgestellten Bebauungsplans Hausbruch 4/Heimfeld 10 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 163). Er soll geändert werden, um in städtebaulicher Entwicklung aus dem Aufbauplan ein kleineres Gewerbegebiet festzulegen, in dem bei einer Grundflächenzahl von 0,6 und einer Geschosflächenzahl von 0,8 bis zu zwei Geschosse zulässig sind. Im Gewerbegebiet sind Betriebe mit erheblichem Fahrverkehr ausgeschlossen, um Störungen für die Wohngebiete der Umgebung und den fließenden Verkehr auf der Cuxhavener Straße möglichst zu vermeiden. Im übrigen weist der Plan allgemeines Wohngebiet aus. Die Baugrenzen wurden gegenüber der bisherigen Planung etwas anders angeordnet.

Durch die Neuausweisung wird eine höhere Nutzung des Gebiets erreicht, ohne daß wesentliche Teile der am Ortseingang erwünschten lockeren Bebauung berührt werden und ohne daß durch die Erhöhung des Verkehrsaufkommens eine zusätzliche Anliegerstraße erforderlich wird.

Die jetzige Straße Dubben soll zusammen mit dem schienengleichen Bahnübergang aufgehoben werden, nachdem etwa 100 m weiter westlich eine neue Straßenbrücke über die Eisenbahnlinie fertiggestellt worden ist. Mit einer späteren Verbreiterung der Bahnanlagen um etwa 15 m nach Süden kann gerechnet werden.

IV

Das Plangebiet ist etwa 30 500 qm groß. Hiervon werden für Straßen etwa 2 500 qm (davon neu etwa 20 qm) benötigt. Die neu für Straßen ausgewiesenen Flächen müssen durch die Freie und Hansestadt Hamburg erworben werden. Sie sind unbebaut.

Weitere Kosten werden durch den Straßenbau entstehen.

V

Die Grundstücke können nach den Vorschriften des Fünften Teils des Bundesbaugesetzes enteignet werden.

**Begründung
zur Änderung des Bebauungsplans
Hausbruch 12**

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	2
3.2.3. Altlastenhinweiskataster	3
3.2.4. Kampfmittelverdacht	3
3.2.5. Baumschutz	3
3.2.6. Gesetzlich geschützte Biotope	3
3.2.7. Störfallbetriebe	3
3.3. Andere planerisch beachtliche Tatbestände	4
3.3.1. Fachtechnische Untersuchungen und Gutachten	4
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	8
5.6. Oberflächenentwässerung	8
5.7. Schmutzwasserableitung	8
5.8. Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege	8
6. Maßnahmen zur Verwirklichung	9
7. Aufhebung / Änderung bestehender Pläne	9
8. Flächen- und Kostenangaben	9
8.1. Flächenangaben	9
8.2. Kostenangaben	9
ANLAGE	10

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 4/10 (Amtl. Anz. 64, S. 1389) vom 10.08.2010 eingeleitet. Der Aufstellungsbeschluss wurde mit Beschluss vom 05.12.2011 (Amtl. Anz. 99, S. 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 dem 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 12 bezüglich der im Gewerbegebiet zulässigen Nutzung 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 ist 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 das Milieu „Gewerbe / Industrie und Hafen“ 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 wird der Biotopentwicklungsraum „Industrie-, Gewerbe- und Hafenflächen (14a)“ 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 das Plangebiet gilt der Bebauungsplan Hausbruch 12 vom 12. September 1967 (HmbGVBl. S. 276). Der Bebauungsplan beinhaltet im Osten und Südwesten Allgemeine Wohngebiete sowie im Nordwesten ein Gewerbegebiet. Für das Gewerbegebiet sind maximal zwei Vollgeschosse, eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5, eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 sowie eine offene Bauweise festgesetzt. Im Norden des Gewerbegebiets ist ein Leitungsrecht zu Gunsten der Freien und Hansestadt Hamburg für unterirdische Sielanlagen festgesetzt. In dem Gewerbegebiet sind Betriebe mit erheblichem Zu- und Abfahrtverkehr, insbesondere Tankstellen, Fuhrunternehmen, Lagerhäuser und Lagerplätze unzulässig.

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. Altlastenhinweiskataster

Im Bebauungsplan werden nach § 9 Absatz 5 Nummer 3 des Baugesetzbuches die Flächen, deren Böden erheblich mit Umwelt gefährdenden Stoffen gekennzeichnet (siehe Anlage). Dabei handelt es sich um folgendes Grundstück:

Cuxhavener Straße 60 a-b (Flurstück 4279 und 4641)

Das Grundstück ist im Altlasthinweiskataster als Altlastfläche eingetragen. Hierbei handelt es sich um einen Altstandort (Metallverarbeitung). Aus dem Jahre 2000 liegt eine Phase-II-Untersuchung vor, der zufolge mäßige Boden- und Bodenluftbelastungen bestehen. Aus gutachterlicher Sicht besteht weiterer Untersuchungsbedarf. Unter Zugrundelegung der festgestellten Schadstoffe besteht im Rahmen der Gefahrenabwehr und bei der derzeitigen Nutzung kein Handlungsbedarf. Handlungsbedarf auf der Fläche ist gegeben, falls Bauvorhaben oder eine sensiblere Nutzung realisiert werden sollen.

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.

3.2.7. Störfallbetriebe

Nördlich des Plangebiets befinden sich Betriebsbereiche im Sinne von § 3 Absatz 5a des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) in der Fassung vom 26. September 2002 (BGBl. I S. 3831), zuletzt geändert am 8. November 2011 (BGBl. I S. 2179, 2198), mit Grundpflichten nach der Störfallverordnung (12. BImSchV) in der Fassung vom 8. Juni 2005 (BGBl. I S. 1599), zuletzt geändert am 26. November 2010 (BGBl. I S. 1643,1691). Bei Planungen sind deshalb die aus § 50 Satz 1 BImSchG resultierenden Anforderungen zu berücksichtigen, demzufolge die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so anzuordnen sind, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 5 der Richtlinie 96/82/EG des Rates vom 9. Dezember 1996 in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf sonstige schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden.

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 die Cuxhavener Straße erschlossen und von einer Maschinenfabrik genutzt. Nördlich des Gewerbegebiets befinden sich Bahnanlagen, östlich und auch teilweise südlich Wohngebiete. Westlich grenzt ein seit dem Jahr 2000 durch einen Lebensmitteldiscounter genutztes Grundstück an das Gewerbegebiet an.

Im Planänderungsgebiet befindet sich im südlichen Bereich des Flurstücks 4641 eine Netzstation mit zu- und abführenden Stromkabeln.

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 und der Bahntrasse im Norden erheblich durch Verkehrslärm belastet und deshalb nur bedingt für Wohnnutzungen geeignet ist, und weil sich das Gebiet zweitens aufgrund der Lagegunst an einer Hauptverkehrsstraße für eine gewerbliche Nutzung nach wie vor anbietet. Die bestehende gewerbliche Nutzung soll geschützt und planungsrechtlich gesichert werden.

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 Einzelhandelskon-

zept 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 12 beinhaltet auch ein Gewerbegebiet. Das Gewerbegebiet befindet sich an der Cuxhavener Straße. Nach der Baunutzungsverordnung von 1968 sind laut § 8 Abs. 2 Nr. 1 in dem Gewerbegebiet Gewerbebetriebe aller Art zulässig. In der Verordnung wurden mit Ausnahme, dass Betriebe mit erheblichem Zu- und Abfahrtverkehr, insbesondere Tankstellen, Fuhrunternehmen, Lagerhäuser und Lagerplätze unzulässig sind, 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 Entgegenwirken einer Verödung der Zentren sind besondere städtebauliche Gründe im Sinne des § 1 Abs. 9 BauNVO, die die Festsetzung § 1 Nummer 2 Ziffer 3.1 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 Gebrauch- 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 Nummern 3.2 und 3.3 ergänzt:

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).

Ausnahmen für Spielhallen und ähnliche Unternehmen im Sinne von § 33 i der Gewerbeordnung, Wettbüros sowie Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, werden ausgeschlossen (vgl. § 1 Nummer 2 Ziffer 3.3 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 den oben aufgeführten Festsetzungen soll einer Zweckentfremdung des Gewerbegebiets durch die in den Festsetzungen 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 und 3.3 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 genannten 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.

Über die Festsetzungen § 1 Nummer 2 Ziffer 3.1, 3.2 und 3.3 der Bebauungsplanänderung werden die gewünschte städtebauliche und arbeitsmarktbezogene Funktion sowie der gewünschte Charakter des Gewerbegebiets gesichert.

Darüber hinaus wird mit den Festsetzungen § 1 Nummer 2 Ziffer 3.2 und 3.3 auch Rücksicht auf die an das Gewerbegebiet angrenzende Wohnnutzung genommen.

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.

Maßgebend ist die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466, 479) (vgl. § 1 Nummer 2 Ziffer 3.4 der Verordnung zur Bebauungsplanänderung).

Diese Festsetzung ist erforderlich, da mit der Bebauungsplanänderung für den Änderungsbereich auch auf die aktuell geltende Baunutzungsverordnung umgestellt werden soll, um zukünftig auf eine bauliche Dichte hinzuwirken, die den heutigen städtebaulichen Maßstäben entspricht und auch den Aussagen des Landschaftsprogramms „Entwicklungsbereich Naturhaushalt“ Rechnung trägt.

5.2. Verkehrsflächen / Erschließung

Das Planänderungsgebiet wird weiterhin über 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, die südlich und östlich an das Gewerbegebiet angrenzen, 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 Rücksichtnahme 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, zumal bereits Betriebe mit erheblichem Zu- und Abfahrtverkehr, insbesondere Tankstellen, Fuhrunternehmen, Lagerhäuser und Lagerplätze unzulässig sind.

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, HmbGVBI 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 Grundwasserschutzgebiet 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 Siegel 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 12“ bezeichnete Gebiet wird der Bebauungsplan Hausbruch 12 geändert. Bestehende Bebauungspläne werden nicht aufgehoben.

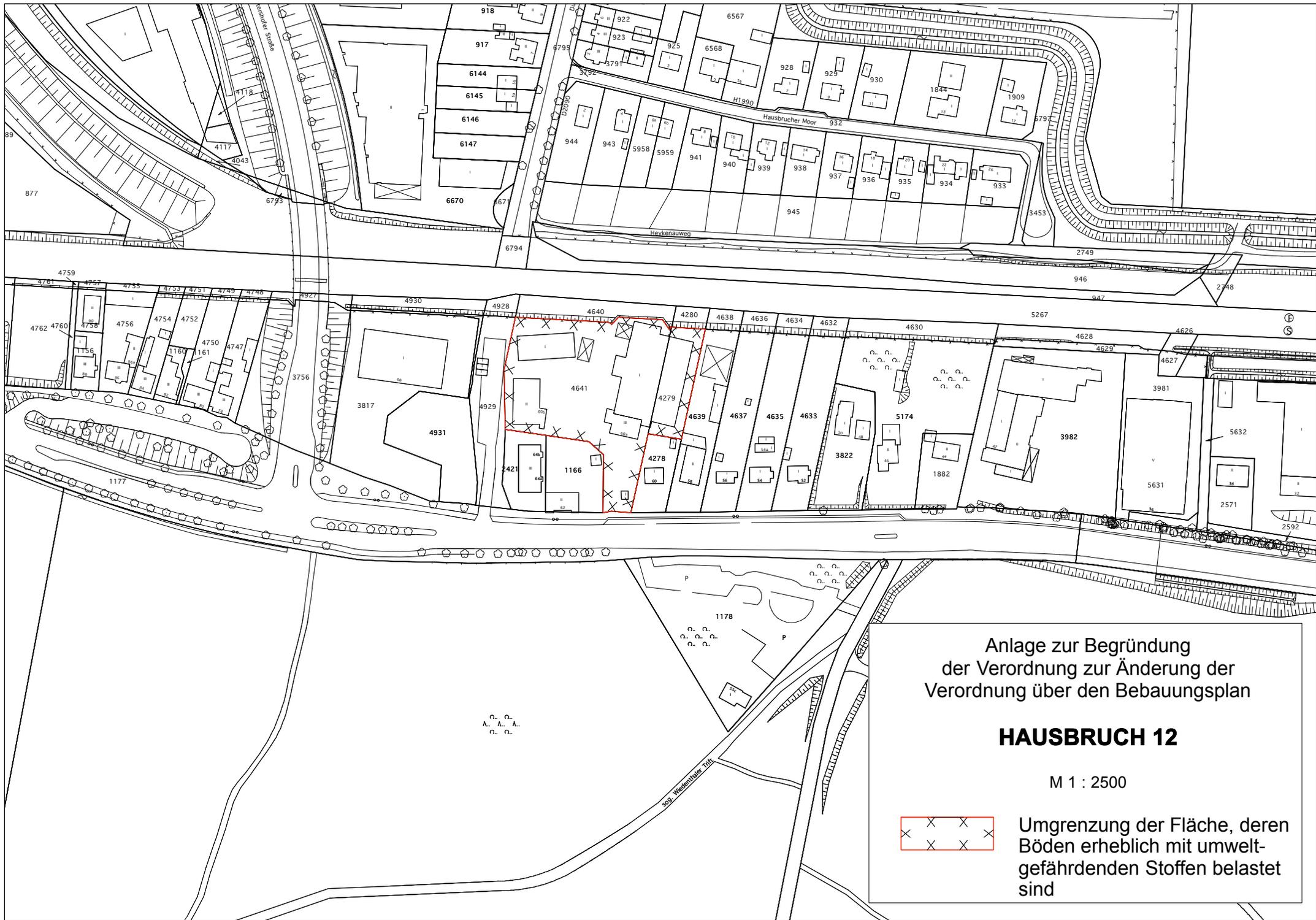
8. Flächen- und Kostenangaben

8.1. Flächenangaben

Das von der Bebauungsplanänderung betroffene Gebiet ist etwa 0,73 ha groß.

8.2. Kostenangaben

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



Anlage zur Begründung
der Verordnung zur Änderung der
Verordnung über den Bebauungsplan

HAUSBRUCH 12

M 1 : 2500



Umgrenzung der Fläche, deren
Böden erheblich mit umwelt-
gefährdenden Stoffen belastet
sind