

B e g r ü n d u n gzum Bebauungsplan Neugraben-Fischbek 55**Archiv**1. Verfahrensablauf*21. Mai 1980*

Grundlage des Bebauungsplans ist das Bundesbaugesetz in der Fassung vom 18. August 1976 mit den Änderungen vom 3. Dezember 1976 und 6. Juli 1979 (Bundesgesetzblatt I 1976 Seiten 2257, 3281 und 3617, 1979 Seite 949). Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluß H 7/78 vom 8. März 1978 (Amtlicher Anzeiger Seite 509) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Darlegung und Anhörung und die öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 15. März 1978 und 20. August 1979 (Amtlicher Anzeiger 1978 Seite 526, 1979 Seite 1513) stattgefunden.

2. Inhalt des Flächennutzungsplans

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 21. Dezember 1973 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 542) stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Wohnbauflächen dar. Die Cuxhavener Straße ist als Hauptverkehrsstraße hervorgehoben.

3. Anlaß der Planung

Der Bebauungsplan Neugraben-Fischbek 55 wurde aufgestellt, um die im Bebauungsplan Neugraben-Fischbek 2 vom 27. Januar 1967 westlich der Straße Bauernweide für den Gemeinbedarf (Feuerwehr und Polizei) ausgewiesenen Flächen einer privaten Nutzung zuzuführen. Sie werden für den vorgesehenen Zweck nicht mehr benötigt, da die Feuerwehr einen anderen Standort an der Waltershofer Straße erhalten hat und die

...

Polizei im neuen Ortsamtsgebäude am Neugrabener Markt 5 untergebracht ist.

Weiterhin sollen festgestellte Straßenverkehrsflächen für den vierspurigen Ausbau der Cuxhavener Straße, den verlegten Stremelweg und die Straße Sandhafer der veränderten Straßenplanung entsprechend neu festgesetzt werden, da sie in dem bisher geplanten Umfang nicht mehr erforderlich sind.

Der auf dem Flurstück 4005 von der bisherigen Ausweisung abweichend ausgebaute Fußweg zwischen der Straße Alte Weiden und der Cuxhavener Straße wird ebenfalls in den Plan aufgenommen.

4. Angaben zum Bestand

Das Plangebiet liegt südlich der Cuxhavener Straße und wird im Westen von der Straße Kiesbarg und im Osten von der Straße Bauernweide begrenzt. Der westliche Planbereich erstreckt sich im Süden bis an den Scheideholzweg, während der östliche an der Straße Alte Weiden endet und darüber hinaus nur noch das Eckgrundstück Bauernweide/ Alte Weiden beinhaltet.

Auf den Grundstücken zwischen der Bauernweide und der Volks- und Realschule Fischbek befinden sich neben einigen freistehenden eingeschossigen Wohnhäusern ein Fernmeldegebäude der Deutschen Bundespost und eine Tankstelle mit Werkstatt. Der Bebauungsplan erfaßt die Turnhalle und einen Klassentrakt des Schulkomplexes.

Im westlichen Plangebiet stehen am Scheideholzweg einige Reihenhausszeilen sowie zwei- und viergeschossige Mehrfamilienhäuser. Entlang der Cuxhavener Straße ist eine gemischte bauliche Nutzung in offener Bauweise vorhanden.

Die Wohngebäude haben nicht mehr als zwei Vollgeschosse. Außerdem sind hier eine Tankstelle mit Waschstraße, zwei Gaststätten, ein Möbeltransportunternehmen, eine Schlachtereier mit Räucherei sowie ein Laden mit Geschenk- und Haushaltsartikeln angesiedelt.

5. Planinhalt

Die Planausweisungen berücksichtigen weitgehend den vorhandenen Bestand und die Festsetzungen der bislang für dieses Gebiet verbindlichen Bebauungspläne.

Der östliche Planbereich zwischen der Cuxhavener Straße und der Straße Alte Weiden wird deshalb und unter Berücksichtigung der starken Immissionsbelastungen von der Bundesstraße B 73 als Gewerbegebiet mit zweigeschossiger Nutzung ausgewiesen. Die Grundflächenzahl von 0,8 und die Geschößflächenzahl von 1,6 entsprechen den Höchstwerten der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 15. September 1977 (Bundesgesetzblatt I Seite 1764). Es ist eine Flächenausweisung mit freigestellter Bauweise gewählt worden, um eine individuelle und wirtschaftliche Ausnutzung der Grundstücke zu ermöglichen. Innerhalb dieses Gebiets befindet sich ein Fernmeldegebäude der Deutschen Bundespost. Diese Fläche und das westlich anschließende Grundstück der Volks- und Realschule Fischbek sind als Gemeinbedarfsflächen ausgewiesen.

Die Planung geht davon aus, daß die Ladenflächen im Zentrum Neugraben bis 1985 nur noch geringfügig zunehmen können, weil bis dahin bei der voraussichtlichen Entwicklung die Einwohnerzahlen im Naheinzugsbereich stagnieren oder geringfügig abnehmen werden. Die den Bestand des Zentrums ergänzenden Flächen sollen städtebaulich so konzipiert

werden, daß eine Verbindung zum neu zu gestaltenden Bahnhofsvorplatz Hamburg-Neugraben erreicht wird (vgl. Bebauungsplan Neugraben-Fischbek 42 vom 12. Juli 1979 - Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 217). Um diese beabsichtigte Entwicklung nicht zu gefährden, ist der Ausschluß von Einzelhandelsbetrieben für den obengenannten Bereich im Westen des Zentrums Neugraben erforderlich (vgl. § 2 Nummer 1). Daß wegen des Ausschlusses möglicherweise Entschädigungsforderungen erhoben werden, muß hingenommen werden, um das Erreichen des übergeordneten Ziels nicht zu gefährden.

Für das bisher für Polizeizwecke vorgesehene Grundstück an der Ecke Bauernweide/Alte Weiden wird unter Berücksichtigung der in der Nachbarschaft vorhandenen Wohnbebauung und im Hinblick auf das in unmittelbarer Nähe befindliche Ortszentrum sowie des nördlich anschließenden Gewerbegebiets allgemeines Wohngebiet mit höchstzulässiger Dichte festgesetzt. Die erreichbare Gebäudehöhe von drei Vollgeschossen ist durch die in der Umgebung befindlichen Gebäude gerechtfertigt. Auf der Grundlage des § 1 Absatz 6 Nummer 2 in Verbindung mit § 1 Absatz 8 der Baunutzungsverordnung sind hier Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe für allgemein zulässig erklärt worden (vgl. § 2 Nummer 2), um deutlich zu machen, daß an dieser Stelle das Wohnen keine bevorzugte Nutzung sein soll. Durch die Umwandlung von Ausnahmen in eine allgemeine Zulässigkeit auf dieser Fläche bleibt bei Einschätzung der städtebaulichen Entwicklung die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt.

Bei der Wohnbebauung zwischen der Straße Sandhafer und der Schule sowie am Scheideholzweg handelt es sich ausschließlich um relativ neue Bausubstanz. Hier wird durch den Bebauungsplan nur der Bestand übernommen. Bei den zweigeschossigen Reihenhauszeilen wird an der Westseite

eine eingeschossige Erweiterung ermöglicht; die Baulinien gewährleisten eine einheitliche Gebäudeerweiterung, die nachbarschaftliche Beeinträchtigungen ausschließt.

Das für die Grundstücke an der Cuxhavener Straße ausgewiesene zweigeschossige allgemeine Wohngebiet rechtfertigt weiterhin die dort vorhandenen Nutzungen, ermöglicht aber im unmittelbaren Einflußbereich der Bundesstraße bei Neubebauungen auch die Errichtung von Gebäuden, die nicht oder zumindest nicht ausschließlich dem Wohnen dienen. Die auf den Flurstücken 1289 und 1297 festgesetzte Baugrenze berücksichtigt nicht den Gebäudebestand, um bei der Errichtung neuer Bauten einen angemessenen Abstand zur Straße einhalten zu können. Die festgesetzte offene Bauweise orientiert sich an der vorhandenen Struktur des Gebiets. Eine geschlossene Bebauung, die an der Südseite der Häuser die Möglichkeit einer beruhigten Zone bieten könnte, ist wegen der vorhandenen ausschließlich guten Gebäudesubstanz nicht festgesetzt worden. Für das Flurstück 1299, auf dem sich eine Schlachtereier mit Räucherei befindet, wird die bisherige Ausweisung als allgemeines Wohngebiet beibehalten. Der Betrieb ist im Jahre 1937 an dieser Stelle genehmigt worden und hat in den folgenden Jahren durch verschiedene Um- und Erweiterungsbauten seinen heutigen Zustand erreicht. Eine Ausweisung als Gewerbegebiet ist unter Berücksichtigung der umliegenden Wohnbebauung nicht zu vertreten; im übrigen liegen zum Betrieb keine Beschwerden aus der Nachbarschaft über Geruchsbelästigungen vor. Soweit die Lärmentwicklung Anlaß zu Beschwerden gab, ist durch entsprechende Maßnahmen Abhilfe geschaffen worden.

Für die allgemeinen Wohngebiete entlang der Cuxhavener Straße wird als Beitrag zum Immissionsschutz auf Grund des § 9 Absatz 1 Nummer 24 des Bundesbaugesetzes vorgeschrieben, daß die Wohn- und Schlafräume von Gebäuden

...

nur den von der Cuxhavener Straße abgewandten Gebäude-
seiten zuzuordnen sind. Außerdem wird bestimmt, daß für
diese schutzwürdigen Räume ein ausreichender Lärmschutz
ggf. durch bauliche Maßnahmen vorzusehen ist (vgl. § 2
Nummer 3). In welchem Umfange Maßnahmen für den passiven
Lärmschutz an der vorhandenen Bebauung zu ergreifen sind,
wird auf der Grundlage eines im Zusammenhang mit den Pla-
nungen für den Ausbau der Cuxhavener Straße erstellten
Lärmschutzgutachtens und nach Maßgabe der vorgesehenen recht-
lichen Regelungen im Zuge der Baudurchführung zu prüfen
sein.

Der auf dem Schulgrundstück an der Cuxhavener Straße vor-
handene Strauch- und Baumbestand wird durch eine Straßenver-
breiterung stark reduziert. Da dieser Grünstreifen eine
Schutzfunktion für den Sport- und Spielbereich darstellt,
soll hier als Ersatz ein hölzerner Immissionsschutzzaun im
Zusammenhang mit gärtnerischen Maßnahmen errichtet werden.

Für die im westlichen Planbereich an der Cuxhavener Straße
befindliche Tankstellenanlage und den benachbarten Gaststät-
tenbetrieb ist zweigeschossiges Gewerbegebiet mit einer den
vorhandenen baulichen Gegebenheiten entsprechenden Flächen-
ausweisung in den Plan aufgenommen. Auch hier wurde wie bei
den Gewerbeflächen zwischen Cuxhavener Straße und Alte Wei-
den aus Gründen einer individuellen Gebäudeanordnung keine
Bauweise vorgeschrieben. Die Geschoßflächenzahl orientiert
sich an den Höchstwerten der Baunutzungsverordnung.

Die auf dem Flurstück 1246 vorhandene Gaststätte an der Ecke
Cuxhavener Straße/Kiesbarg steht mit ihrer Vorderfront un-
mittelbar an der Straßenlinie. Die für dieses Grundstück und
für das Nachbarflurstück 1247 getroffene Flächenausweisung
sichert bei einer Neubebauung einen angemessenen Abstand zum
öffentlichen Verkehrsraum. Der vorhandene erhaltenswerte

...

Baumbestand ist bei der Festlegung einer neuen baulichen Nutzung zu berücksichtigen. Die für Straßenzwecke beanspruchten Teilflächen der Flurstücke 1247 und 1246 sind für die Herrichtung der notwendigen öffentlichen Parkplätze bestimmt, die mit Rücksicht auf vorhandene Bäume an anderer Stelle nicht unterzubringen sind. Die Baugrenzen auf dem südlich angrenzenden Flurstück 1248 lassen Raum für Erweiterungsabsichten, halten jedoch mit Rücksicht auf die Geschoßwohnungen im Süden einen unüberbaubaren Blockinnenbereich frei.

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt bisher von der Cuxhavener Straße über die Straße Bauernweide, die Straße Sandhafer und die Straße Kiesbarg, die alle in den parallel zur Bundesstraße verlaufenden Scheideholzweg einmünden. Über die Straße Alte Weiden können die anliegenden Gewerbegrundstücke erreicht werden. Die Cuxhavener Straße (Bundesstraße B 73) wird auch nach dem Bau der geplanten Bundesautobahn Hamburg - Stade - Cuxhaven (A 26) ihre Bedeutung als überörtliche Verkehrsstraße nicht verlieren und soll deshalb vierspurig ausgebaut werden. Die auf der Bundesstraße verbleibende Verkehrsbelastung, die sich vor allem aus der Funktion dieser Straße als Zubringer für den Südwesten Harburgs zur Harburger Innenstadt und zum Autobahnnetz ergibt, macht diese Verbreiterung erforderlich. Die während der öffentlichen Auslegung des Plans vorgebrachten Einwendungen gegen den vorgesehenen Ausbau mußten unberücksichtigt bleiben. Im Zuge des Straßenausbaues ist aber vorgesehen, daß auf den ehemals geplanten Mittelstreifen verzichtet werden soll. Da die bisher verbindlichen Bebauungspläne einen hieraus resultierenden größeren Flächenbedarf ausweisen, werden jetzt die nicht mehr benötigten Grundstücksteile den angrenzenden Nutzungen zugeschlagen. Die reduzierte Ausweisung für die Verkehrsfläche nimmt auch mehr Rücksicht auf den vorhandenen Gebäudebestand.

Um auf der Bundesstraße B 73 eine sichere Verkehrsabwicklung gewährleisten zu können, soll die Zahl der einmündenden Straßen begrenzt werden. Außerdem werden im Zuge des S-Bahnbaus nach Neugraben alle niveaugleichen Bahnübergänge aufgehoben und durch Über- bzw. Unterführungen ersetzt.

Nördlich dieses Planbereichs bedeutet dies die Aufhebung der Bahnübergänge Stremelweg und Fischbeker Moor und den Bau einer Eisenbahnunterführung als Ersatz hierfür. Diese neue 26 m breite Straße wird zwischen den Häusern Cuxhavener Straße 414 und 418 an die Cuxhavener Straße angebunden (vgl. Bebauungsplan Neugraben-Fischbek 4). Dieser Einmündung gegenüberliegend ist im Bebauungsplan Neugraben-Fischbek 55 eine Fortführung dieser Verbindungsstraße zum Scheideholzweg ausgewiesen, die das Schließen der Straßen Kiesbarg und Sandhafer ermöglicht. Letztere sind dann nur noch von der verbindenden Wohnsammelstraße Scheideholzweg anfahrbar und enden jeweils in einer Umfahrtskehre vor der Cuxhavener Straße. Für Fußgänger verbleiben von den Kehren aus Fußwegverbindungen. Der Ausschluß von Gehwegüberfahrten an der Westseite der neu ausgewiesenen Teilfläche der Verbindungsstraße sichert einen flüssigen Verkehrsablauf für Rechtsabbieger in dem durch Ampeln geregelten Kreuzungsbereich. Im gesamten übrigen Bereich der Cuxhavener Straße ist gegenüber der bisher geltenden Planweisung bei der Neufestsetzung der Straßenlinie auf den Ausschluß von Gehwegüberfahrten verzichtet worden, weil die verkehrlichen Belange im Rahmen der Genehmigungen für die Überfahrten geregelt werden können.

Die Straße Bauernweide soll ausgebaut und entsprechend verbreitert werden. Sie schafft nach Norden über die Cuxhavener Straße die Verbindung zum Bahnhofsvorplatz (vgl. Bebauungsplan Neugraben-Fischbek 47 vom 5. Februar 1979 - Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 51).

...

Der auf dem Flurstück 4005 - abweichend von der bisher verbindlichen Planung - ausgebaute Fußweg zwischen der Cuxhavener Straße und der Straße Alte Weiden wird entsprechend seinem tatsächlichen Zustand in den Bebauungsplan aufgenommen. Der ursprünglich als öffentliche Wegefläche festgesetzte Grundstücksteil wird als nicht überbaubare Fläche der angrenzenden Nutzung zugeschlagen. Dieser Fußweg wird auch von Kindern als Schulweg zur angrenzenden Volks- und Realschule benutzt.

Der nördliche Teil der verkehrsberuhigten Straße Kiesbarg ist ein wichtiges Bindeglied zwischen der nördlich der Cuxhavener Straße ausgewiesenen Grünverbindung Fischbeker Moor in die Niederungswiesen und der südlich der Schnucken-drift gelegenen Fischbeker Heide.

Im Plangebiet befinden sich erhaltenswerte Bäume. Soweit sie dem Baumschutz unterliegen, gelten hierfür Beschränkungen nach der Baumschutzverordnung vom 17. September 1948 mit der Änderung vom 25. April 1972 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 791-i, Hamburgisches Gesetz und Verordnungsblatt 1972 Seite 78).

6. Aufhebung bestehender Pläne

Für das Plangebiet werden insbesondere die Bebauungspläne Neugraben-Fischbek 2 vom 27. Januar 1967 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 21), Neugraben-Fischbek 9 vom 25. November 1966 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 252) und Neugraben-Fischbek 4 vom 8. Oktober 1965 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 184) aufgehoben.

7. Flächen- und Kostenangaben

Das Plangebiet ist etwa 92 650 m² groß. Hiervon werden für Straßen etwa 31 650 m² (davon neu etwa 4 450 m²), für eine Schule 8 600 m² und für eine Fernmeldeanlage der Deutschen Bundespost 2 600 m² benötigt.

Bei der Verwirklichung des Plans müssen von den neu für öffentliche Zwecke benötigten Flächen noch etwa 3 000 m² durch die Freie und Hansestadt Hamburg erworben werden. Beseitigt werden müssen auf der für die Straßenverbindung vorgesehenen Fläche zwei eingeschossige Wohnhäuser mit insgesamt drei Wohneinheiten sowie ein gewerblich genutztes eingeschossiges Gebäude mit einer Wohneinheit und zwei Nebengebäude.

Weitere Kosten werden durch den Straßenbau und die Anlage von Schutzmaßnahmen auf dem Schulgrundstück entstehen.

8. Maßnahmen zur Verwirklichung

Enteignungen können nach den Vorschriften des Fünften Teils des Bundesbaugesetzes durchgeführt werden, sofern die gesetzlichen Voraussetzungen vorliegen. Nicht überbaubare Grundstücke oder Grundstücksteile, die als Freiflächen anderen Baugrundstücken zu dienen bestimmt sind, sollen diesen Grundstücken zugeordnet werden. Soweit eine Regelung durch private Rechtsgeschäfte nicht zu erwarten ist, sollen zweckmäßig gestaltete Grundstücke im Wege der Bodenordnung nach dem Vierten Teil des Bundesbaugesetzes gebildet werden. Ein vorgesehenes Bodenordnungsgebiet ist im Plan gekennzeichnet.

9. Grundsätze für soziale Maßnahmen

Durch Hilfen im Einzelfall soll Nachteilen entgegengewirkt

werden, die den im Plangebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen entstehen.

Die Freie und Hansestadt Hamburg wird zu gegebener Zeit mit den Eigentümern und Nutzungsberechtigten der neu für öffentliche Zwecke zugunsten Hamburgs festgesetzten Flächen Verhandlungen über den Erwerb und die Räumung der betroffenen Grundstücke bzw. Grundstücksteile und der Baulichkeiten führen. Sie wird darauf hinwirken, daß nachteilige Auswirkungen für die Eigentümer, Wohnungsmieter und gewerblichen Nutzer sowie die dort Beschäftigten möglichst vermieden oder doch gemildert werden. Hamburg wird im Rahmen der Rechtsordnung Entschädigung leisten, Ersatzwohnraum nachweisen sowie Finanzierungs- und sonstige Hilfen gewähren (z.B. durch Wohngeld, bei der Selbstbeschaffung von Wohnraum und beim Umzug). Bei Betriebsverlegungen wird Hamburg bemüht sein, die besonderen betrieblichen Erfordernisse zu berücksichtigen. Soweit den durch Festsetzungen im Bebauungsplan Betroffenen kein Rechtsanspruch zusteht, beschränkt sich die Hilfe auf eine umfassende Beratung.

In besonderen Fällen kommt auch ein Härteausgleich in Betracht (§§ 122 a und 122 b des Bundesbaugesetzes).

Zuständig für die Beratung ist das Bezirksamt Harburg.

B e g r ü n d u n g

zur Änderung des Bebauungsplans Neugraben-Fischbek 55

1. Grundlage und Verfahrensablauf

Grundlage für die Änderung des Bebauungsplans Neugraben-Fischbek 55 ist das Baugesetzbuch in der Fassung vom 8. Dezember 1986 mit der Änderung vom 25. Juli 1988 (Bundesgesetzblatt I 1986 Seite 2254, 1988 Seiten 1093, 1136).

Das Verfahren zur Planänderung wurde durch den Aufstellungsbeschluß Nr. H4/88 vom 18. Oktober 1988 (Amtlicher Anzeiger Seite 2013) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung und die öffentliche Auslegung der Planänderung haben nach den Bekanntmachungen vom 2. November 1988 und 15. Dezember 1989 (Amtlicher Anzeiger 1988 Seite 2037, 1989 Seite 2622) stattgefunden.

2. Inhalt des Flächennutzungsplans

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 21. Dezember 1973 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 542) stellt für den Geltungsbereich der Planänderung Wohnbauflächen dar. Die Cuxhavener Straße ist als Hauptverkehrsstraße hervorgehoben.

Die durch Gewerbegebietsausweisungen im Bebauungsplan gegebene Abweichung von der Darstellung im Flächennutzungsplan hält sich im Rahmen des Entwickelns nach § 8 Absatz 2 des Baugesetzbuchs. Die Größe der drei betroffenen Gewerbegebiete ist gering und liegt innerhalb des dem Flächennutzungsplan zugrunde gelegten Schwellenwertes für abweichende

...

Flächennutzungen.

3. Anlaß und Ziel der Planänderung

Es ist Ziel der Planänderung, durch Aufnahme einer textlichen Vorschrift in den Bebauungsplan Neugraben-Fischbek 55 für drei Gewerbegebiete die planungsrechtliche Grundlage zum Ausschluß von Spielhallen und ähnlichen Unternehmen im Sinne von § 33i der Gewerbeordnung, die der Aufstellung von Spielgeräten mit oder ohne Gewinnmöglichkeiten dienen, zu schaffen. Durch den Ausschluß von Spielhallen und ähnlichen Unternehmen soll einer städtebaulich unerwünschten Fehlentwicklung und Zweckentfremdung gewerblicher Bauflächen entgegengewirkt werden, damit diese Flächen dem produzierenden Gewerbe vorbehalten bleiben.

Es ist zu befürchten, daß eine Zulassung von Spielhallen und ähnlichen Unternehmen auf den im Nahbereich von Wohnungen liegenden Flächen eine nachteilige Strukturveränderung dieses Gebiets mit sich bringen kann. Außerdem ist die Gefahr einer Verdrängung bestehender gewerblicher Einrichtungen auch dadurch gegeben, daß die Betreiber von Spielhallen und ähnlichen Unternehmen in der Lage sind, höhere Mieten bzw. Pachten zu zahlen als andere Betriebe. Der Ausschluß von Nutzungen stellt eine städtebaulich notwendige Regelung dar, die sowohl unter Beachtung der Bedürfnisse der Bevölkerung als auch unter Beachtung von Belangen der Wirtschaft gerechtfertigt ist.

Die bestehenden Einrichtungen werden von der neuen Vorschrift nicht betroffen. Insgesamt wird durch den Ausschluß

...

von Spielhallen und ähnlichen Unternehmen die Grundkonzeption des Bebauungsplans Neugraben-Fischbek 55 nur unwesentlich geändert; bei der Vielzahl der verbleibenden gewerblichen Nutzungen bleibt die das Gewerbegebiet prägende Zweckbestimmung weiterhin gewahrt.

Im Altlasthinweiskataster sind zwei Hinweise auf Geländeänderungen enthalten. Auffälligkeiten im Untergrund, die einer Bebauung entgegenstehen, sind bisher nicht festgestellt worden.

B e g r ü n d u n g
zur Zweiten Änderung des Bebauungsplans
Neugraben-Fischbek 55

1. Grundlage und Verfahrensablauf

Grundlage für die Zweite Änderung des Bebauungsplans Neugraben-Fischbek 55 ist das Baugesetzbuch in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (Bundesgesetzblatt I Seite 2254), zuletzt geändert am 22. April 1993 (Bundesgesetzblatt I Seite 466).

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluß H2/92 vom 28. Dezember 1992 mit der Änderung vom 26. April 1993 (Amtlicher Anzeiger 1993 Seiten 17, 873) eingeleitet. Von der öffentlichen Unterrichtung und Erörterung im Rahmen einer öffentlichen Plandiskussion wurde nach dem Beschluß des Stadtplanungsausschusses der Bezirksversammlung Harburg vom 11. Februar 1993 abgesehen, weil sich die Planänderung auf das Plangebiet und die Nachbargebiete nur unwesentlich auswirkt (vgl. § 3 Absatz 1 Satz 2 Nummer 2 des Baugesetzbuchs). Die öffentliche Auslegung der Bebauungsplanänderung hat nach der Bekanntmachung vom 17. Mai 1993 (Amtlicher Anzeiger Seite 1033) stattgefunden. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde gemäß § 4 Absatz 2 des Baugesetzbuchs während der öffentlichen Auslegung durchgeführt. Nach der öffentlichen Auslegung wurde zur Planänderung eine Beteiligung von Betroffenen durchgeführt (vgl. § 3 Absatz 3 Satz 2 des Baugesetzbuchs); da Grundzüge der Planung nicht berührt werden, konnte eine erneute öffentliche Auslegung entfallen.

...

2. Inhalt des Flächennutzungsplans

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 21. Dezember 1973 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 542) stellt für den Geltungsbereich der Planänderung Wohnbauflächen dar. Die Cuxhavener Straße ist als Hauptverkehrsstraße hervorgehoben.

Die durch Ausweisung von Gewerbegebieten im Bebauungsplan gegebene Abweichung von der Darstellung im Flächennutzungsplan hält sich im Rahmen des Entwickelns nach § 8 Absatz 2 des Baugesetzbuchs. Die Größe der betroffenen Gewerbegebiete ist gering und liegt innerhalb des dem Flächennutzungsplan zugrunde gelegten Schwellenwertes für abweichende Flächennutzungen.

3. Anlaß der Planung

Mit der Verordnung zur Änderung des Gesetzes über den Bebauungsplan Neugraben-Fischbek 55 vom 3. Juli 1990 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 148) wurden in den südlich der Cuxhavener Straße ausgewiesenen drei Gewerbegebieten Ausnahmen für Spielhallen und ähnliche Unternehmen im Sinne von § 331 der Gewerbeordnung, die der Aufstellung von Spielgeräten mit oder ohne Gewinnmöglichkeiten dienen, ausgeschlossen; die textliche Bestimmung wurde auf der Grundlage der ab 1990 geltenden Fassung der Baunutzungsverordnung getroffen. Das Obergerverwaltungsgericht Hamburg hat am 8. Oktober 1992 diese Änderungsverordnung zum Bebauungsplan im Rahmen eines Normenkontrollverfahrens für nichtig erklärt, weil sie gegen die "rechtsstaatlichen Gebote der Klarheit planerischer Normen und der Bestimmtheit" verstößt. In der Urteilsbegrün-

...

dung wurde u.a. aufgeführt, daß der Plan Ausnahmen für spezielle Vernügnungsstätten ausschließe, die ohnehin auf Grund der Fassung der "Baunutzungsverordnung 1977" nicht bestehen, und den unzutreffenden Eindruck vermitteln, alle Spielhallen und ähnliche Unternehmen seien unabhängig von ihrer Größe und Zweckbestimmung in den Gewerbegebieten unzulässig. Weiter wurde hervorgehoben, daß sich für den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vernügnungsstätten ausschließlich nach den Bestimmungen der vorgenannten Baunutzungsverordnung beurteile, nach der Vernügnungsstätten als eine besondere Art von Gewerbebetrieben im Gewerbegebiet grundsätzlich zulässig sind, soweit sie für die Umgebung keine erheblichen Nachteile oder Beeinträchtigungen zur Folge haben könnten, während solche Vernügnungsstätten, die als kerngebietstypisch zu betrachten sind, ausnahmslos unzulässig sind. Die insoweit für die Änderungsverordnung zum Bebauungsplan zu Grunde gelegte Überleitungsvorschrift des § 25c Absatz 3 Satz 1 Halbsatz 1 der Baunutzungsverordnung in der Fassung von 1990 sei entsprechend den Ausführungen in der Urteilsbegründung hier nicht anwendbar; die Nichtigkeit dieser speziellen Überleitungsvorschrift ergebe sich daraus, daß für ihren Erhalt eine hinreichende Ermächtigungsgrundlage fehle. Die Bekanntmachung der Entscheidung des Hamburgischen Obergerichtes zur Verordnung zur Änderung des Gesetzes über den Bebauungsplan Neugraben-Fischbek 55 ist am 22. Februar 1993 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 59) erfolgt.

Erklärte städtebauliche Zielsetzung ist es nach wie vor (und zwar auch in Ansehung der vorgenannten gerichtlichen Entscheidung), im Bereich des Bebauungsplans Neugraben-Fischbek 55 auf den eingangs erwähnten drei Gewerbegebietsflächen zu einer planungsrechtlichen Grundlage zu gelangen, die den Ausschluß von "Fremdnutzungen" auf den Gewerbegebieten vorsieht, um sowohl einer städtebaulich unerwünschten Fehlentwicklung

und Zweckentfremdung gewerblicher Bauflächen als auch einer nachteiligen Strukturveränderung der angrenzenden Wohngebiete entgegenzuwirken. Insbesondere hat eine in den letzten Jahren beobachtete Entwicklung gezeigt, daß Betreiber von gewerblichen Freizeiteinrichtungen und Vergnügungsstätten gerade solche Bereiche bevorzugen, die bereits erschlossen sind und verkehrsgünstig liegen, aber von der städtebaulichen Zuordnung den produzierenden Betrieben vorbehalten bleiben sollen.

Die von der Planänderung betroffenen drei Gewerbegebiete befinden sich südlich der Cuxhavener Straße in einer kleinteilig strukturierten Zone mit einem unmittelbaren Wechsel gewerblicher Bereiche und verdichtet bebauten Wohnsiedlungen, Gemeinbedarfseinrichtungen (z.B. Schule) sowie Geschäfts- bzw. Ladenzonen. Diese Nutzungsmischung soll gesichert werden, indem die gewerblichen Flächen als wohnungsnahe Arbeitsstätten, insbesondere für arbeitsplatzintensive Betriebe vorbehalten werden. Im einzelnen werden nach einer neu in den Bebauungsplan aufzunehmenden textlichen Vorschrift auf der Grundlage der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (Bundesgesetzblatt I Seite 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (Bundesgesetzblatt I Seiten 466, 479), gewerbliche Freizeiteinrichtungen (wie Squash- und Tennishallen, Bowlingbahnen) sowie Ausnahmen für Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Zur inhaltlichen Klarstellung dieser städtebaulichen Zielsetzung ist nach der öffentlichen Auslegung die vorgesehene textliche Vorschrift um den Hinweis auf die nunmehr maßgebliche Fassung der Baunutzungsverordnung ergänzt und der Ausschluß von Nutzungen an die Gliederung von § 8 der ab 1990 geltenden Fassung der Baunutzungsverordnung angepaßt worden. Auch der Hinweis auf den Fortbestand der bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen wurde nach der öffentlichen Auslegung aufgenommen, um zu verdeutlichen, daß die bisher geltenden Vorschriften hinsichtlich der Zahl der Vollgeschos-

...

se, des Nutzungsmaßes und des auf der östlichen Gewerbefläche vorgenommenen Ausschlusses von Einzelhandelsbetrieben unverändert bleiben. Die mit 0,4 festgesetzte Grundflächenzahl auf der mit "A" bezeichneten Fläche des Gewerbegebiets entspricht der für diesen Bereich im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Fläche. Die vorgenannten Änderungen sind insgesamt geringfügig und berühren nicht die Grundzüge der Planung. Die Änderungen konnten nach § 3 Absatz 3 Satz 2 des Baugesetzbuchs daher ohne erneute öffentliche Auslegung vorgenommen werden.

- Die beiden östlichen Gewerbegebiete im Bereich der Straße Alte Weiden stehen im unmittelbaren Zusammenhang mit dem außerhalb des Plangebiets liegenden Neugrabener Einkaufszentrum, das als Bezirksentlastungszentrum (B 2-Zentrum) nach dem Ordnungsplan "Zentrale Standorte - Flächen des Einzelhandels" mit erheblichem Aufwand öffentlicher und privater Investitionen entwickelt wurde. Deshalb sind schon in dem seit 1980 verbindlichen Bebauungsplan Neugrabener Fischbek 55 in dem Gewerbegebiet zwischen der Cuxhavener Straße und der Straße Alte Weiden Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen worden. Dieses Zentrum mit seiner weitgefächerten Palette aus Einkaufs- und Dienstleistungsangeboten sowie als allgemeiner Kommunikationsraum soll in seiner Struktur weiterhin erhalten werden. Eine durch Zulassung von Vergnügungsstätten aller Art (z.B. Nachtlokale, Diskotheken, Spiel- und Automatenhallen) verbundene negative Strukturveränderung des Zentrumumfeldes wirkt sich verschlechternd auf die Standortqualität des Kernbereichs aus und führt zwangsläufig zu einem Verlust an Attraktivität der hier ansässigen Betriebe sowie in Einzelfällen zu einem verminderten Lagewert von Immobilien. Außerdem beeinflusst eine solche städtebaulich unerwünschte Fehlentwicklung auch den Versorgungsgrad der umliegenden Bevölkerung sowie die

Attraktivität benachbarter Wohngebiete, wie sich dies bei der Beurteilung von Spielhallen und ähnlichen Unternehmen herausgestellt hat (Anm.: deren Betreiber sind in der Lage, höhere Mieten bzw. Pachten zu zahlen als andere Betriebe, so daß sich eine erhöhte Gefahr der Verdrängung bestehender gewerblicher Einrichtungen ergibt). Auf Grund der Lage der Gewerbegebiete an der Cuxhavener Straße und der Möglichkeit, trotz relativ geringer Grundstückszuschnitte hier eine hohe Öffentlichkeitswirkung zu erzielen, ist der Standort besonders wertvoll für mittelständische Unternehmen des produzierenden Sektors und für verkehrsorientierte Dienstleistungsbetriebe (z.B. Kfz-Werkstätten). Insbesondere auf diesem Angebotssektor treten in Harburg Flächenengpässe auf, so daß die gewerblichen Flächen eines besonderen Schutzes bedürfen, um eine städtebaulich nicht zu vertretende Störung von Entwicklungsmöglichkeiten auszuschließen. Da die Cuxhavener Straße eine der wichtigsten Ein- und Ausfahrtstraßen im Süden Hamburgs ist, wird von ihrem Erscheinungsbild entscheidend eine Bewertung des gesamten Stadtteils Harburg abgeleitet. Mit der städtebaulichen Zielsetzung des Erhalts von wohnungsnahen Arbeitsstätten in den Gewerbegebieten und einer damit verbundenen besseren Verträglichkeit von Wohnen und Gewerbe entlang der Cuxhavener Straße ist eine Ansiedlung von Vergnügungsstätten hier nicht vereinbar und würde den angestrebten städtebaulichen Entwicklungsprozeß negativ beeinflussen. Außerdem führen die mit Vergnügungsstätten verbundenen Begleiterscheinungen (z.B. Lärm in den Abend- und Nachtstunden, vielfach reißerisch aufgemachte Reklame) zu abträglichen Strukturveränderungen in den angrenzenden Wohngebieten.

...

- Das westliche am Scheideholzweg liegende Gewerbegebiet ist ebenfalls Teil der sich beidseitig entlang der Cuxhavener Straße erstreckenden Gewerbezone im Umfeld des Neugrabener Zentrums; insoweit gelten die zu den vorgenannten Gewerbegebieten beschriebenen Ausführungen gleichermaßen. Die an der Cuxhavener Straße 401 in Verbindung mit einem Gaststättengebäude betriebene Diskothek und Kegelbahn haben Bestandsschutz im Rahmen ihrer vorhandenen und genehmigten Nutzung. Erst nach Abgang dieser Nutzungen kann das Planungsziel verwirklicht werden. Die Realisierung des Planungsziels ist folglich langfristig angelegt.

Das Bebauungsplangebiet liegt in der Schutzzone 3 ("weitere Schutzzone") des Wasserschutzgebiets Süderelbmarsch/Harburger Berge (Verordnung vom 17. August 1993 - Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 228). Zum Schutz der öffentlichen Trinkwasserversorgung ist die Ausweisung des Schutzgebietes vorgenommen worden. Im Rahmen der Schutzgebietsausweisung ergeben sich Verbote, Nutzungsbeschränkungen und Duldungspflichten für die Betroffenen, um das Grundwasser vor möglichen Verunreinigungen zu schützen. Danach ist u.a. das Einleiten, Verregnen und Versickern von Schmutzwasser verboten. Das Niederschlagswasser von Dachflächen ist grundsätzlich vom Grundstück abzuleiten oder über die belebte Bodenzone flächenhaft zu versickern. Des weiteren ist das Lagern, Ablagern und Behandeln von Abfall, Hausmüll, Bauschutt usw. unzulässig. Entsprechend den Festlegungen in der Verordnung kann die zuständige Behörde im

Einzelfall von den Verboten und Nutzungsbeschränkungen Ausnahmen zulassen, wenn überwiegende Gründe des Wohls der Allgemeinheit dies erfordern oder eine Verunreinigung des Wassers nicht zu befürchten ist.

Außerhalb der durch die Bebauungsplanänderung erfaßten Flächen liegt im Eckbereich der Straßen Scheideholzweg/Sandhafer eine ehemalige Kiesgrube, die mit Haus- und Sperrmüll verfüllt worden ist. Hier besteht wegen der Lage in der Schutzzone 3 des Wasserschutzbereichs Süderelbmarsch/Harburger Berge noch Untersuchungsbedarf, weil von einer Kontaktmöglichkeit oberflächennaher mit tieferliegenden wasserführenden Schichten ausgegangen wird. Grundwasseruntersuchungen sollen Aufschluß darüber geben, ob und inwieweit Schadstoffe in tiefere Bodenschichten versickert sind und sich horizontal ausgedehnt haben. Erst nach Abschluß der Untersuchungen läßt sich beurteilen, ob z.B. die Ausweisung von Wohngebietsflächen weiterhin in dem planungsrechtlich gesicherten Umfang aufrechterhalten bleiben kann. Unabhängig vom Ausgang der Untersuchungen ist aber die vorliegende und auf gewerbliche Flächen bezogene textliche Änderung des Bebauungsplans mit dem Ausschluß von gewerblichen Freizeiteinrichtungen und dem Ausschluß der Ausnahmen für Vergnügungsstätten geboten, weil es sich hier nicht um eine die bodenrelevante Nutzung ausschließende Beschränkung handelt. Die mit dem Ziel einer Gliederung bestehender und planungsrechtlich ausgewiesener Gewerbegebiete vorgenommene Planänderung ist unter Beachtung der bauleitplanerischen Abwägung in dem geschilderten Verfahren vertretbar.

Insgesamt wird durch den Ausschluß von Vergnügungsstätten und gewerblichen Freizeiteinrichtungen die Grundkonzeption des Bebauungsplans Neugraben-Fischbek 55 nur unwesentlich geändert; bei der Vielzahl der verbleibenden gewerblichen

Nutzungen wird die prägende Zweckbestimmung von Gewerbegebieten weiterhin gewahrt. Der Ausschluß von Vergnügungsstätten und gewerblichen Freizeiteinrichtungen stellt somit eine städtebaulich notwendige Regelung dar, die sowohl unter Beachtung der Bedürfnisse der Bevölkerung als auch unter Beachtung von Belangen der Wirtschaft gerechtfertigt ist.

**Begründung
zur 3. Verordnung zur Änderung
des Bebauungsplans
Neugraben-Fischbek 55**

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Grundlagen und Verfahrensablauf	2
2.	Anlass der Planung.....	2
3.	Planerische Rahmenbedingungen	2
3.1.	Rechtlich beachtliche Tatbestände	2
3.1.1.	Flächennutzungsplan	2
3.1.2.	Landschaftsprogramm.....	3
3.2.	Andere rechtlich beachtliche Tatbestände	3
3.2.1.	Bestehende Bebauungspläne	3
3.2.2.	Wasserschutzgebiet	3
3.2.3.	Altlastenverdächtige Flächen	3
3.2.4.	Kampfmittelverdacht.....	4
3.2.5.	Baumschutz.....	4
3.2.6.	Gesetzlich geschützte Biotope	4
3.3.	Andere planerisch beachtliche Tatbestände	4
3.4.	Angaben zur Lage und zum Bestand.....	4
4.	Umweltprüfung	5
5.	Planinhalt und Abwägung der Bebauungsplanänderung	5
5.1.	Gewerbegebiete	5
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	8
7.	Aufhebung / Änderung bestehender Pläne	9
8.	Flächen- und Kostenangaben	9
8.1.	Flächenangaben	9
8.2.	Kostenangaben	9

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 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).

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 1/12 vom 23. Juli 2012 (Amtl. Anz. S. 1414) eingeleitet. Auf die Öffentlichkeitsbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wurde nach dem Beschluss des Hauptausschusses der Bezirksversammlung Harburg vom 17.07.2012 verzichtet. Die öffentliche Auslegung des Plans hat nach der Bekanntmachung vom 20.09.2013 (Amtl. Anz. Nr. 75, Seite 1641) in der Zeit vom 07.10. bis 08.11.2013 stattgefunden.

2. Anlass der Planung

Für das östliche Gewerbegebiet an der Cuxhavener Straße wurde ein Bauantrag zur Errichtung einer gewerblichen Zimmervermietung / Bordellbetrieb gestellt. Das Grundstück ist nicht für die im Bauantrag beantragte Nutzung geeignet, da es sich an einer hochfrequentierten Kreuzung befindet, die als Eingangssituation zum Neugrabener Zentrum dient und direkt an der Wegebeziehung zu Schulen und zur S-Bahn-Station Neugraben gelegen ist. Außerdem sollen nachteilige Auswirkungen auf die teilweise unmittelbar angrenzenden Wohngebiete und die Katholische Schule Neugraben vermieden werden. Da nach geltender Rechtsprechung Bordellbetriebe grundsätzlich als gewerbliche Nutzungen eingestuft und im Gewerbegebiet regelhaft als „Gewerbebetriebe aller Art“ zulässig wären, wurde der inzwischen zurückgestellte Bauantrag zum Anlass genommen, durch ein Textplanänderungsverfahren für den Bebauungsplan Neugraben-Fischbek 55 Bordelle und bordellartige Nutzungen in den drei Gewerbegebieten auszuschließen und diese Gewerbegebiete vorrangig für gewerbegebietstypische Betriebe zu sichern.

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 Hauptverkehrsstraße dargestellt.

3.1.2. Landschaftsprogramm

Das Landschaftsprogramm für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 (HmbGVBl. S. 363) stellt für den Bereich des Bebauungsplans das Milieu „Etagenwohnen“ und zusätzlich entlang der Cuxhavener Straße die milieuübergreifende Funktion „Entwicklungsbereich Naturhaushalt“ dar.

In der Karte des Arten- und Biotopschutzes ist der Biotopentwicklungsraum „Städtisch geprägte Bereiche teils geschlossener, teils offener Wohn- und sonstiger Bebauung mit mittlerem bis geringem Grünanteil (12)“ dargestellt.

3.2. Andere rechtlich beachtliche Tatbestände

3.2.1. Bestehende Bebauungspläne

Für die Bebauungsplanänderung gilt der Bebauungsplan Neugraben-Fischbek 55 vom 21. Mai 1980 (HmbGVBl. S. 60). Der Bebauungsplan setzt entlang der Cuxhavener Straße drei Gewerbegebiete, Flächen für den Gemeinbedarf und Wohnbauflächen fest. Im südlichen Eckbereich Bauernweide/Alte Weiden und auf der Nordseite des Scheideholzweg sind weitere Wohnbauflächen festgesetzt. In den beiden östlichen Gewerbegebieten zwischen Cuxhavener Straße und Alte Weiden ist der Ausschluss von Einzelhandel festgesetzt.

Die Änderungsverordnung von 1990 (Spielhallenausschluss) ist im Rahmen einer Normenkontrolle für nichtig erklärt worden (Urteil des HmbOVG vom 08.10.1992).

Die zweite Bebauungsplanänderung für die Gewerbegebiete Neugraben-Fischbek 55 vom 11. Januar 1994 beinhalten die Umstellung auf die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990, den Ausschluss von gewerblichen Freizeiteinrichtungen (wie Squash- und Tennishallen, Bowlingbahnen); den Ausschluss von Ausnahmen für Vergnügungsstätten sowie den Nachtrag einer Grundflächenzahl.

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 altlastverdächtige Flächen oder Altlasten gemäß Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert am 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212, 248, 261), im Altlasthinweiskataster eingetragen.

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 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154, 3159, 3185).

3.2.6. Gesetzlich geschützte Biotope

Im Plangebiet befinden sich keine gesetzlich geschützten Biotope.

3.3. Andere planerisch beachtliche Tatbestände

keine

3.4. Angaben zur Lage und zum Bestand

Das Plangebiet erstreckt sich im Norden entlang der Cuxhavener Straße (B 73) und wird im Süden von den parallel verlaufenden Straßen Scheideholzweg und Alte Weiden begrenzt. Im Westen wird es vom Kiesbarg (bzw. seine Verlängerung als Weg), und im Osten von der Bauernweide gerahmt.

Im östlichen Gewerbegebiet zwischen Cuxhavener Straße, Bauernweide und Alte Weiden befindet sich ein Gewerbegebiet mit einem Autohaus im Erdgeschoss und diversen gewerblichen Nutzungen (u.a. Physiotherapie, Sportclub für Frauen, Rechtsanwälte) im Obergeschoss (Flurstück 8214), ein Wohngebäude (Flurstück 2509) und eine Tankstelle (Flurstück 5746).

Südlich der Straße Alte Weiden befindet sich ein dreigeschossiges Wohngebäude in einem allgemeinen Wohngebiet (Flurstück 5932).

Auf dem an das Gewerbegebiet angrenzende Flurstück 3821 befindet sich eine Fernmeldeanlage der Deutschen Telekom auf einer Fläche für den Gemeinbedarf. Westlich daran angrenzend befinden sich ein Restaurant und ein Hotel in einem weiteren kleinen Gewerbegebiet (Flurstücke 1314 und 4212).

Westlich und südlich an dieses Gewerbegebiet angrenzend besteht eine Wegeverbindung zwischen Alte Weiden und Cuxhavener Straße (Flurstücke 7734 und 4215). Die Katholische Schule Neugraben befindet sich mit einem Hauptzugang, einer Sporthalle und einem Klas-

sentrakt auf einer Fläche für den Gemeinbedarf partiell im Plangebiet (Flurstücke 8195 und teilweise 8194).

Im östlichen Eckbereich Sandhafer / Cuxhavener Straße sind zweigeschossige Reihenhäuser (Flurstück 5788) in einem allgemeinen Wohngebiet.

Weitere Wohngebiete sind zwischen Cuxhavener Straße / Scheideholztwiete / Scheideholzweg und Strandhafer: Entlang der Cuxhavener Straße befinden sich zweigeschossige Wohngebäude, teilweise mit Büronutzungen im Erdgeschoss sowie ein Gewerbebetrieb mit Verkauf. Im Bereich Sandhafer / Scheideholzweg befindet sich eine zweigeschossige Reihenhausbauung in einem reinen Wohngebiet. Im weiteren Verlauf des Scheideholzweg befinden sich zwei- und dreigeschossige Wohngebäude (Flurstücke 3659, 4329 und 7971).

Das dritte Gewerbegebiet im Bereich des Bebauungsplans Neugraben-Fischbek mit einem Tiernahrungs- (Flurstück 6119) und Lebensmitteldiscounter (Flurstück 5666) befindet sich westlich der Straße Scheideholztwiete an der Cuxhavener Straße.

Südlich und westlich davon befinden sich zwei- und viergeschossige Wohngebäude (Flurstücke 5975 und 4323) in einem allgemeinen Wohngebiet am Scheideholzweg. Im Eckbereich Cuxhavener Straße / Fußweg Kiesbarg befinden sich auf den Flurstücken 1248, 5803 und 5805 weitere Wohngebäude in eingeschossiger Bauweise sowie ein Restaurant.

4. Umweltprüfung

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

5. Planinhalt und Abwägung der Bebauungsplanänderung

5.1. Gewerbegebiete

Der geltende Bebauungsplan Neugraben-Fischbek 55 vom 21. Mai 1980 beinhaltet neben Flächen für allgemeines Wohngebiet und Gemeinbedarf auch drei Gewerbegebiete, die südlich an der Cuxhavener Straße (B 73) angrenzen. In der Verordnung zum Bebauungsplan wurde für die beiden östlichen, vom Bezirksentlastungszentrum Neugraben nur durch die Straße Bauernweide getrennten Gewerbegebiete Einzelhandel ausgeschlossen. Für das dritte Gewerbegebiet wurden keine flächenbezogenen Einschränkungen vorgenommen, so dass hier nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 der Baunutzungsverordnung Gewerbebetriebe aller Art zulässig sind.

Mit der zweiten Verordnung zur Änderung des Gesetzes über den Bebauungsplan Neugraben-Fischbek 55 vom 11. Januar 1994 wurde mit Hinweis auf die geltende Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 in den Gewerbegebieten Ausnahmen für Vergnügungsstätten ausgeschlossen und gewerbliche Freizeiteinrichtungen (wie Squash- und Tennishallen, Bowlingbahnen) für unzulässig erklärt. Darüber hinaus wurde für das mittlere

Gewerbegebiet die Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt, entsprechend der für diesen Bereich im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Fläche.

Die von der dritten Verordnung zur Änderung des Gesetzes über den Bebauungsplans Neugraben-Fischbek 55 betroffenen Gebiete sind mit ihrer Lage unmittelbar an der Cuxhavener Straße (B 73) erheblich mit Verkehrslärm beaufschlagt und deshalb weiterhin als Gewerbegebiete festgesetzt. Ziel des Bebauungsplans ist es, die relativ kleinen und aufgrund ihrer Nähe zu angrenzenden Wohnbebauungen emissionsbeschränkten Gewerbeflächen an der Cuxhavener Straße (siehe Ziffer 5.3) für nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe wie z.B. Handwerksbetriebe, Geschäfts-, Büro-, und Verwaltungsgebäude, Anlagen für sportliche Zwecke zu sichern. Durch den Ausschluss von Bordellen und bordellartigen Betrieben sollen nachteilige Auswirkungen auf angrenzende Wohnungen, dem Zentrum Neugraben und der im Plangebiet vorhandenen Schule vermieden werden.

Nach geltender Rechtsprechung werden Bordellbetriebe als gewerbliche Nutzungen eigener Art eingestuft und sind daher, sofern Beschäftigte dort nicht auch wohnen, in Gewerbegebieten im Sinne von „Gewerbebetrieben aller Art“ grundsätzlich allgemein zulässig. Eine Ansiedlung von Bordellen und bordellartigen Betrieben im Plangebiet würde die Gefahr mit sich bringen, dem Ziel des Bebauungsplans, Gewerbegebiete für gewerbegebietstypische Nutzungen zu sichern, entgegen zu wirken. Durch Bordelle und bordellartige Betriebe 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. Diese Betriebe können deshalb „klassische“ Gewerbebetriebe verdrängen bzw. ihre Ansiedlung verhindern, zumal in Hamburg aufgrund begrenzter Flächenkapazitäten generell ein Mangel an Gewerbegebietsflächen besteht. Trading-Down-Effekte könnten dazu führen, dass vorhandene Betriebe abwandern bzw. sich Betriebe nicht ansiedeln. Negative Auswirkungen würden auch für das unmittelbar angrenzende Einkaufszentrum Neugraben und die Wohnbebauung befürchtet. Im Zentrum Neugraben wären wie im Plangebiet selbst zahlreiche Wohnungen von der Ansiedlung eines Bordells oder bordellartigen Betriebes betroffen. Die Wohnqualität wäre insbesondere auch in den Nachtstunden durch den mit solchen Einrichtungen einhergehenden zusätzlichen Kraftfahrzeug- und Publikumsverkehr belastet.

Die Gewerbegebiete an der Cuxhavener Straße werden zudem von zahlreichen Schülern auf dem Schulweg per Bus oder fußläufig passiert, da sie an einer Hauptwegeverbindung zum S-Bahnhof Neugraben liegen. Die Ansiedlung von Bordellen und bordellartigen Betrieben soll auch aus diesem Grund verhindert werden.

In der Verordnung zum Bebauungsplan werden deshalb in § 2 der textlichen Festsetzungen die folgenden Nummern 5 und 5.1 ergänzt:

5. Für den in der Anlage schraffiert dargestellten Bereich gilt:
- 5.1 Im Gewerbegebiet sind Bordelle und bordellartige Betriebe unzulässig.

Durch die Festsetzung wird eine gewerbegebietstypische Fehlentwicklung, die in der Regel mit solchen Einrichtungen einhergeht, verhindert. Die Gefahr von solchen Fehlentwicklungen entlang der B 73 ist gegeben, weil die verkehrsgünstige Lage die Gewerbegebiete für die unter § 2 Nummer 5 aufgeführte Betriebe attraktiv macht.

Der Ausschluss erfolgt auch vor dem Hintergrund, dass Bordelle und bordellartige Betriebe nicht auf typische Gewerbegebietsstandorte angewiesen sind, sondern auch in anderen Gebietstypen allgemein oder als Ausnahme zulässig sind.

5.2. Verkehrsflächen / Erschließung

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

5.3. Lärmschutz

Aufgrund der gewachsenen Strukturen mit Wohnnutzungen im Gewerbegebiet sowie westlich und östlich angrenzend kann von einer Gemengelage im Sinne der TA-Lärm ausgegangen 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 relativ kleine Gewerbegebiete handelt, bei denen 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 Grundwasserschutzgebiet regelt umfangreich die zulässigen Nutzungen im Wasserschutzgebiet. Weiterführende Regelungen sind im Bebauungsplan 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. Das auf den Parkplätzen anfallende Oberflächenwasser ist nach dem Stand der Technik zu reinigen. Im Baugenehmigungsverfahren ist die Wasserbehörde zu beteiligen. Eine entsprechende Regelung auf der 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 3. Änderung der Verordnung über den Bebauungsplan Neugraben-Fischbek 55 bezeichnete Gebiet wird der Bebauungsplan Neugraben-Fischbek 55 geändert. Bestehende Bebauungspläne werden nicht aufgehoben.

8. **Flächen- und Kostenangaben**

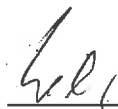
8.1. **Flächenangaben**

Das Plangebiet umfasst insgesamt rund 9,3 ha, die von der Bebauungsplanänderung betroffenen Gewerbegebiete haben eine Fläche von etwa ca. 1,8 ha.

8.2. **Kostenangaben**

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

Die Rechtsprüfung ist abgeschlossen.



Hamburg, den 15. 9. 14

Freie und Hansestadt Hamburg
Bezirksamt Harburg
-Rechtsamt-
Knoopstraße 35
21078 Hamburg