

## B e g r ü n d u n g

Vom 20. August 1968

### I

Der Bebauungsplan Niendorf 41 ist auf Grund des Bundesbaugesetzes - BBauG- vom 23. Juni 1960 (Bundesgesetzblatt I Seite 341) entworfen worden. Er hat nach der Bekanntmachung vom 21. Februar 1968 (Amtlicher Anzeiger Seite 218) 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 Flächen für Arbeitsstätten aus. Entlang des Schippelsmoorgrabens sind Grünflächen und Außengebiete eingetragen.

### III

Das Plangebiet ist nur gering bebaut. Auf den Flurstücken 4672 und 4715 an der Paul-Sorge-Straße befinden sich je eine Tankstelle. Auf dem Flurstück 1284 ist ein behelfsmäßiges Gebäude der Zweigstelle einer Sparkasse errichtet. Das Flurstück 4669 am Krähenweg ist mit einem Fernmeldeamt der Deutschen Bundespost bebaut. Östlich des Schippelsmoorgrabens, der das Plangebiet von Norden nach Süden durchzieht, wird das Plangebiet bis auf zwei zweigeschossige Wohnneubauten auf dem Flurstück 1287 durch Gärten, kleinere Wohngebäude und Behelfsbauten genutzt.

Durch diesen Plan sollen Art und Maß der baulichen Nutzung und die überbaubaren Grundstücksflächen festgelegt werden.

Im westlichen Teil entlang der Paul-Sorge-Straße und im mittleren Teil des Plangebiets ist für ein Ladenzentrum zur Versorgung der Bevölkerung der umliegenden Wohngebiete in städtebaulicher Entwicklung aus dem Aufbauplan allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Es sind ein- und zweigeschossige Baugruppen für eine Ladennutzung ausgewiesen. Den Mittelpunkt dieser Bebauung soll ein fünf-, sieben und neugeschossig gestaffelter Baukörper bilden, in dem im Erdgeschoß ebenfalls Läden, im ersten Geschos eine Geschäftsnutzung und in den übrigen Geschossen Wohnungen vorgesehen sind. Die Stellplatzverpflichtung für das Zentrum wird im wesentlichen durch Kellergaragen erfüllt. Als Ergänzung zu diesem Ladenzentrum sind im Zusammenhang mit dem weiter östlich anschließenden Gewerbegebiet zwei Baukörper als Ladenzeilen festgesetzt. Dadurch soll erreicht werden, daß hier kleinere Handwerksbetriebe mit Verkaufsläden, die zu den Zentrum an der Paul-Sorge-Straße hin orientiert sind, entstehen. Die Anlieferung für diese Betriebe soll über die an den Krähenweg angeschlossene neue Straße erfolgen. Zu diesem Zweck ist an dieser Straße eine 5,0 m breite Haltespur bzw. <sup>ein</sup> Parkstreifen vorgesehen. Die östlichen Gewerbeflächen werden durch eine Straße vom Krähenweg her erschlossen. Zufahrt und Anlieferung für das Zentrum ist vom Schippelsweg und vom Krähenweg aus vorgesehen. Für die ein- und zweigeschossigen Baukörper südlich des dreigliedrigen Gebäudes kann die Anlieferung nicht von der Paul-Sorge-Straße erfolgen, sondern muß über die rückwärtige Erschließungsstraße vorgenommen werden, die im Plan durch ein Fahrrecht gesichert ist.

Eine größere Straßenaufweitung an der Ostseite der Paul-Sorge-Straße wird im Zusammenhang mit der geplanten U-Bahnlinie Innenstadt/Niendorf für eine Haltestelle benötigt und wird daneben Bushaltestellen und Taxenplätze aufnehmen. Westlich der Einmündung der Gewerbaerschließungsstraße in den Krähenweg wird künftig ein kurzer Abschnitt des Krähenweges für den Kraftfahrzeugverkehr gesperrt. Es soll dadurch vermieden werden, daß die Wohngebiete an der Paul-Sorge-Straße durch den aus dem Gewerbegebiet entstehenden Verkehr beeinträchtigt werden.

Der Schippelsmoorgraben wird als öffentlicher Grünzug ausgebaut. Dieser Abschnitt ist Teil einer Grünverbindung zwischen dem nördlichen Wohngebiet Niendorfs und dem Ortszentrum am Tibarg.

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Flughafens Fuhlsbüttel. Für alle baulichen Vorhaben gelten die einschränkenden Bestimmungen des Luftverkehrsgesetzes in der Fassung vom 22. Oktober 1965 (Bundesgesetzblatt I Seite 1730).

#### IV

Das Plangebiet ist etwa 58 296 qm groß. Hiervon werden für Straßen etwa 11 316 qm (davon neu etwa 7 260 qm), für Grünflächen etwa 1 169 qm (davon neu etwa 175 qm), für Wasserflächen 210 qm und für ein Fernmeldeamt 3 012 qm benötigt.

Bei der Verwirklichung des Plans müssen die neu für öffentliche Zwecke benötigten Flächen überwiegend noch durch die Freie und Hansestadt Hamburg erworben werden. Auf den neuen Straßenflächen stehen zwei massive Behelfsheime. Die Grünflächen sind unbebaut.

Weitere Kosten werden durch den Straßenbau und die Herrichtung der Grünflächen entstehen.

#### V

Die Grundstücke können nach den Vorschriften des Fünften Teils des Bundesbaugesetzes enteignet werden. Nicht überbaubare Grundstücke oder Grundstücksteile, die als Freiflächen anderen Baugrundstücken zu dienen bestimmt sind, sollen diesen Grundstücken zugeordnet werden (siehe das im Plan vorgesehene Bodenordnungsgebiet). 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.

## B e g r ü n d u n g

zur Änderung des Bebauungsplans Niendorf 41

Vom 13.08.1991

### 1. Grundlage und Verfahrensablauf

Grundlage für die Änderung des Bebauungsplans Niendorf 41 ist das Baugesetzbuch in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (Bundesgesetzblatt I Seite 2254), zuletzt geändert am 23. September 1990 (Bundesgesetzblatt II Seiten 885, 1122).

Das Verfahren zur Planänderung wurde durch den Aufstellungsbeschuß E 4/87 vom 8. Mai 1987 (Amtlicher Anzeiger Seite 1057) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Darlegung und Anhörung und die öffentliche Auslegung der Planänderung haben nach den Bekanntmachungen vom 22. April 1987 sowie 18. und 27. April 1990 (Amtlicher Anzeiger 1987 Seite 859, 1990 Seiten 773, 853) 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 gewerbliche Bauflächen dar.

### 3. Anlaß und Ziel der Planänderung

In dem von der Planänderung erfaßten Gewerbegebiet zwischen Krähenweg und Schippelsweg (siehe anliegenden Übersichtsplan) sind zum Teil produzierende Gewerbebetriebe und Dienstleistungsunternehmen vorhanden, die Produkte vor Ort an Kunden verkaufen. Dieser branchenübliche Direktverkauf ist auf den als Gewerbegebiet ausgewiesenen Flächen zulässig. Auf zwei Flurstücken am Schippelsweg und Sperberhorst befinden sich Einzelhandelsbetriebe. Auf zwei Grundstücken am Schippelsweg und Krähenweg stehen Einfamilienhäuser.

Es ist Ziel der Planänderung, für das in der Anlage mit "A" bezeichnete Gewerbegebiet die Rechtsgrundlage für den Ausschluß von Einzelhandelsbetrieben, Spielhallen und ähnlichen Unternehmen zu schaffen. Damit wird den wirtschaftspolitischen Bemühungen der Freien und Hansestadt Hamburg Rechnung getragen, auch im Raum Niendorf Flächen für produzierendes Gewerbe bereitzustellen und solche Flächen von unerwünschten Nutzungen durch Einzelhandelsbetriebe sowie Spielhallen freizuhalten. Die Planänderung dient somit dem Erhalt gut erschlossener Gewerbeflächen im Nordwesten Hamburgs, vorwiegend für produzierende Gewerbebetriebe.

Mit erheblichem Einsatz öffentlicher Mittel ist die Entwicklung des Ortszentrums Niendorf am Tibarg betrieben worden. Bei Zulassung weiterer Einzelhandelsbetriebe auf den vom Tibarg nur etwa 1 km entfernt liegenden Gewerbeflächen würde die Ausgewogenheit der Zentrenplanung gestört. Die Entwicklung "Zentraler Standorte" gemäß Ordnungsplan "Zentrale Standorte - Flächen des Einzelhandels" ist ein städtebauliches Grundprinzip. Es soll verhindert werden, daß eine nicht mehr von Erreichbarkeit und Zentralitätsgrad bestimmte Standortverteilung von Flächen des Einzelhandels zu einer unausgewogenen Versorgungsstruktur für die Bevölkerung führt. Insoweit ist es notwendig, auf den Gewerbeflächen im Bebauungsplangebiet Niendorf 41 einer städtebaulich unerwünschten Fehlentwicklung vorzubeugen. Deshalb werden durch eine textliche Änderung des Bebauungsplans Einzelhandelsbetriebe im Gewerbegebiet ausgeschlossen. Dies gilt nicht für die neu gebildeten Flurstücke 7347 und 8193 der Gemarkung Niendorf, da hier bereits Einzelhandelsbetriebe (Flurstück 7347 : 230 m<sup>2</sup> Geschoßfläche, Flurstück 8193 : 500 m<sup>2</sup> Geschoßfläche) vorhanden sind. Es bleibt diesen Betrieben

...

die Möglichkeit, ihre Grundstücke wirtschaftlich nutzen zu können. Gleichzeitig kann das Entstehen großflächiger Einzelhandelsbetriebe, wie sie nach § 11 Absatz 3 Satz 1 Nummer 2 der Baunutzungsverordnung ohnehin nur im Kerngebiet oder Sondergebiet zulässig sind, verhindert werden.

Ferner werden im Gewerbegebiet Ausnahmen für Spielhallen und ähnliche Unternehmen im Sinne von § 33i der Gewerbeordnung, die der Aufstellung von Spielgeräten mit oder ohne Gewinnmöglichkeit dienen, ausgeschlossen. Damit soll verhindert werden, daß diese Einrichtungen produzierende Gewerbebetriebe verdrängen. Die Gefahr der Verdrängung bestehender Betriebe ist unter anderem auch dadurch gegeben, daß die Betreiber von Spielhallen in der Lage sind, höhere Mieten bzw. Pachten zu zahlen als "normale" Betriebe. Darüber hinaus ist zu befürchten, daß durch eine Zulassung von Spielhallen u. dgl. auf den im Nahbereich von Wohnungen liegenden Flächen eine nachteilige Strukturveränderung dieses Gebietes eintreten wird.

Insgesamt wird durch diese Planänderung die Grundkonzeption des Bebauungsplans Niendorf 41 nicht wesentlich berührt; bei der Vielzahl der verbleibenden gewerblichen Nutzungen ist weiterhin eine wirtschaftliche Ausnutzbarkeit der Grundstücke gegeben. Auch auf die Nachbargebiete wirkt sich die Nutzungseinschränkung nur unwesentlich aus. Der Ausschluß der 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.

Auf Flächen östlich der Straße Sperberhorst befindet sich eine Altablagerungsfläche, die entsprechend der nach § 9 Absatz 5 des Baugesetzbuchs für den Bebauungsplan eingeführten Kennzeichnungspflicht in dem anliegenden Übersichtsplan mit einer Schraffur gekennzeichnet ist. Es handelt sich hierbei um eine Deponiefläche. Sie ist nach 1945 mit Boden, Bauschutt und Müll aufgefüllt worden. Zwischen 1955 und 1961 sind Teilflächen für die Deponierung von rd. 140.000 m<sup>3</sup> Haus- und Sperrmüll genutzt worden.

...

Da auf der Deponie Hausmüll, z. T. jedoch in geringer Mächtigkeit, abgelagert wurde, ist mit der Bildung von Deponiegas zu rechnen. Bei Auffälligkeiten im Zusammenhang mit Erdarbeiten auf den Flächen (z. B. Gerüche, Färbungen) ist umgehend die zuständige Abteilung des Bezirksamts Eimsbüttel (Gesundheits- und Umweltdezernat) zu benachrichtigen. Dies gilt gleichermaßen für das Antreffen von auffälligem Boden sowie auffälligen Stau-, Sicker- und Grundwässern. Der Gefährdungspfad Grundwasser ist mit dem Ergebnis untersucht worden, daß das Grundwasser aus wasserwirtschaftlichen Erwägungen weiter genauer untersucht wird, diese Untersuchungen aber nicht einer Gewerbenutzung entgegenstehen. Insofern können sich die Auflagen auf den Gaspfad beschränken.

Bei Neu- und Umbauten auf der Fläche und im Umkreis von **100 Metern** sind Maßnahmen zur schadlosen Abführung der Deponiegase sowie Maßnahmen zum Schutz vor unzulässigen Setzungen der baulichen Anlage durchzuführen (z. B. Flächenfilter, gasdichte Anschlüsse der Ver- und Entsorgungsleitungen). Art und Umfang der Maßnahmen richten sich nach dem jeweiligen Bauvorhaben und werden im Baugenehmigungsverfahren festgelegt. So wird im Baugenehmigungsverfahren geregelt werden, daß Bodenaushub, der bei Baumaßnahmen anfällt, geeigneten und für die jeweiligen Inhaltsstoffe des Bodenaushubs zugelassenen Abfallentsorgungsanlagen zuzuführen ist. Unter Berücksichtigung der genannten Einschränkungen ist eine Gewerbe- und Einzelhandelsnutzung im vorgegebenen Rahmen mit den Altablagerungen vereinbar.