

HAMBURGISCHES GESETZ- UND VERORDNUNGSBLATT

TEIL I

HmbGVBl. Nr. 25		DIENSTAG, DEN 30. JULI	2019
Tag	I n h a l t		Seite
9. 7. 2019	Verordnung über den Bebauungsplan Stellingen 61		221
23. 7. 2019	Verordnung zum Neuerlass und zur Aufhebung ausbildungs- und prüfungsrechtlicher sowie zur Änderung laubahnrechtlicher Vorschriften der Polizei Hamburg. 2030-1-29, neu: 2030-1-30		224
Angaben unter dem Vorschriftentitel beziehen sich auf die Gliederungsnummern in der Sammlung der Gesetze und Verordnungen der Freien und Hansestadt Hamburg.			

Verordnung über den Bebauungsplan Stellingen 61 Vom 9. Juli 2019

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3635) in Verbindung mit § 3 Absätze 1 und 3 sowie § 5 Absatz 1 des Bauleitplanfeststellungsgesetzes in der Fassung vom 30. November 1999 (HmbGVBl. S. 271), zuletzt geändert am 23. Januar 2018 (HmbGVBl. S. 19, 27), § 81 Absatz 2a der Hamburgischen Bauordnung vom 14. Dezember 2005 (HmbGVBl. S. 525, 563), zuletzt geändert am 26. November 2018 (HmbGVBl. S. 371), § 4 Absatz 3 Satz 1 des Hamburgischen Gesetzes zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes vom 11. Mai 2010 (HmbGVBl. S. 350, 402), zuletzt geändert am 13. Mai 2014 (HmbGVBl. S. 167), in Verbindung mit § 9 Absatz 3 Satz 1 Nummer 4 des Bundesnaturschutzgesetzes vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434), sowie § 1, § 2 Absatz 1 und § 3 der Weiterübertragungsverordnung-Bau vom 8. August 2006 (HmbGVBl. S. 481), zuletzt geändert am 23. April 2019 (HmbGVBl. S. 109), wird verordnet:

§ 1

(1) Der Bebauungsplan Stellingen 61 für den Geltungsbereich östlich der Vogt-Kölln-Straße und Wördemanns Weg sowie nördlich des Gazellenkamps (Bezirk Eimsbüttel, Ortsteil 321) wird festgestellt.

Das Gebiet wird wie folgt begrenzt:

Vogt-Kölln-Straße – Nordgrenze des Flurstücks 5516, Nordgrenze des Flurstücks 5515, Nord-, Ost- und Südgrenze des Flurstücks 5516 der Gemarkung Stellingen – Wördemanns Weg.

(2) Das maßgebliche Stück des Bebauungsplans und die ihm beigegebene Begründung sowie die zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a Absatz 1 des Baugesetzbuchs werden beim Staatsarchiv zu kostenfreier Einsicht für jedermann niedergelegt.

(3) Es wird auf Folgendes hingewiesen:

1. Ein Abdruck des Plans und die Begründung sowie die zusammenfassende Erklärung können beim örtlich zuständigen Bezirksamt während der Dienststunden kostenfrei eingesehen werden. Soweit zusätzliche Abdrucke beim

Bezirksamt vorhanden sind, können sie gegen Kosten-
erstattung erworben werden.

2. Wenn die in den §§ 39 bis 42 des Baugesetzbuchs bezeichneten Vermögensnachteile eingetreten sind, kann ein Entschädigungsberechtigter Entschädigung verlangen. Er kann die Fälligkeit des Anspruchs dadurch herbeiführen, dass er die Leistung der Entschädigung schriftlich bei dem Entschädigungspflichtigen beantragt. Ein Entschädigungsanspruch erlischt, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die in Satz 1 bezeichneten Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruchs herbeigeführt wird.
3. Unbeachtlich werden
 - a) eine nach § 214 Absatz 1 Satz 1 Nummern 1 bis 3 des Baugesetzbuchs beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
 - b) eine unter Berücksichtigung des § 214 Absatz 2 des Baugesetzbuchs beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und
 - c) nach § 214 Absatz 3 Satz 2 des Baugesetzbuchs beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,

wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit der Bekanntmachung des Bebauungsplans schriftlich gegenüber dem örtlich zuständigen Bezirksamt unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind.

§ 2

Für die Ausführung des Bebauungsplans gelten nachstehende Vorschriften:

1. Im Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe sowie sonstige Handelsbetriebe, die Güter auch an Endverbraucher verkaufen, Tankstellen, Bordelle und bordellartige Betriebe unzulässig. Ausnahmen für Vergnügungsstätten werden ausgeschlossen. Ausnahmsweise können Einzelhandelsbetriebe zugelassen werden, die in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Handwerksbetrieben oder produzierenden Gewerbebetrieben stehen und nicht mehr als 10 vom Hundert (v. H.) der mit dem Betriebsgebäude überbauten Fläche sowie jeweils

nicht mehr als 150 m² Verkaufs- und Ausstellungsfläche aufweisen.

2. Im Gewerbegebiet sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke allgemein zulässig.
3. Im Gewerbegebiet sind solche Anlagen und Betriebe unzulässig, die hinsichtlich ihrer Luftschadstoff- und Geruchsemissionen das Wohnen in den angrenzenden Gebieten wesentlich stören, wie regelhaft Lackierereien, Tischlereien, Brotfabriken, Fleischzerlegebetriebe, Räuchereien, Röstereien, Kunststoff erhaltende Betriebe oder in ihrer Wirkung vergleichbare Betriebe. Ausnahmen sind zulässig, wenn im Genehmigungsverfahren eine immissionschutzrechtliche Verträglichkeit mit der Nachbarschaft nachgewiesen werden kann.
4. Zulässig sind im Gewerbegebiet Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle 1 angegebenen Emissionskontingente L(EK) nach DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“ weder am Tag (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) noch in der Nacht (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) überschreiten:

Tabelle 1: Emissionskontingente

Gebiet	L(EK), Tag	L(EK), Nacht
	Emissionshöhe 1 m	
	dB (A)/m ²	dB (A)/m ²
GE	58	43

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach Abschnitt 5 der DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“ (Bezugsquelle: Beuth Verlag GmbH, Berlin, Auslegestelle: Freie und Hansestadt Hamburg, Bezirksamt Eimsbüttel). Bei der Prüfung für die Nacht ist die volle Stunde mit dem höchsten Beurteilungspegel („lauteste Nachtstunde“) maßgebend.

5. Für die in den in der Nebenzeichnung zur Planzeichnung dargestellten Richtungssektoren gelegenen Immissionsorte darf in den Gleichungen 6 und 7 der DIN 45691 das Emissionskontingent der einzelnen Teilfläche auf L(EK) + L(EK,zus) erhöht werden. Die Zusatzkontingente L(EK,zus) sind der nachfolgenden Tabelle 2 zu entnehmen:

Tabelle 2: Zusatzkontingente für Richtungssektoren

Richtungs- sektor	Anfang (Winkel in Grad)	Ende (Winkel in Grad)	L(EK,zus), Tag in dB(A)	L(EK,zus), Nacht in dB(A)
A	180	360	2	2
B	0	70	2	17
C	70	140	2	7
D	140	180	0	0

6. Im Gewerbegebiet sind Nebenanlagen gemäß § 14 der Bau-nutzungsverordnung in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787) mit Ausnahme notwendiger Grundstückszufahrten nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
7. Auf den Flächen zum Ausschluss von Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen ist die Herstellung notwendiger Zuwegungen und Zufahrten zulässig.

8. Für die mit „a“ bezeichneten Teile des Gewerbegebiets sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten, wobei hier ein Abstandsflächenmaß von 0,4 h, jedoch mindestens 2,5 m, einzuhalten ist und Gebäude höchstens 50 m Länge aufweisen dürfen.

9. Im Gewerbegebiet sind Werbeanlagen nur für Betriebe zulässig, die in dem Gewerbegebiet ansässig sind. Werbe-

- anlagen sind nur in der Höhe des Erdgeschosses zulässig und dürfen eine Fläche von 2 m² nicht überschreiten.
10. Im Gewerbegebiet sind nur Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Neigung bis zu 20 Grad zulässig.
 11. Im Gewerbegebiet sind Dächer mit einer Fläche von mehr als 100 m² mit einem mindestens 8 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und zu begrünen. Ausgenommen sind Flächen für technische Dachaufbauten bis 50 v.H. der Dachfläche.
 12. Im Gewerbegebiet muss der Durchgrünungsanteil auf den jeweiligen Grundstücken mindestens 20 v.H. betragen. Mindestens 10 v.H. der Grundstücksflächen sind mit standortgerechten Laubbäumen und -sträuchern zu bepflanzen. Feuerwehrumfahrten und -aufstellflächen auf zu begrünenden Flächen sind in vegetationsfähigem Aufbau (Schotterrasen) herzustellen. Der mit „(A)“ bezeichnete Bereich zum Ausschluss von Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen entlang Wördemanns Weg und der Vogt-Kölln-Straße ist mindestens zu 30 v.H. als Vegetationsfläche anzulegen. Für die Herstellung notwendiger Zuwegungen und Zufahrten können auf der mit „(A)“ bezeichnete Fläche ausnahmsweise auch geringere Anteile an Vegetationsfläche zugelassen werden.
 13. Auf ebenerdigen Stellplatzanlagen ist für je vier Stellplätze ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen.
 14. Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist auf der mit „(B)“ bezeichneten Fläche je 2 m² Fläche ein Strauch und je 200 m² Fläche ein Laubbaum zu pflanzen. Die mit „(C)“ bezeichneten Flächen sind als reine Strauchpflanzungen aus verschiedenen heimischen Arten zu entwickeln und mit einem Strauch je 2 m² Fläche zu bepflanzen. Für festgesetzte Baum- und Strauchanpflanzungen sind standortgerechte Laubgehölze zu verwenden und zu erhalten. Zu pflanzende Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 16 cm, in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen, aufweisen.
 15. Für die zu erhaltenden Bäume sind bei Abgang Ersatzpflanzungen mit großkronigen Bäumen vorzunehmen. Geringfügige Abweichungen von den festgesetzten Baumstandorten sind zulässig. Außerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind Geländeaufhöhungen oder Abgrabungen im Kronenbereich dieser Bäume unzulässig.
 16. Im Gewerbegebiet sind die zur Fläche für Sportanlagen ausgerichteten Außenwände von Gebäuden, deren Fensterabstand mehr als 5 m beträgt, sowie fensterlose Fassaden, mit Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen; je 2 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu verwenden.
 17. Die festgesetzte Lärmschutzwand ist in einer Höhe zu errichten, die zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte der Sportanlagenlärmschutzverordnung vom 18. Juli 1991 (BGBl. I S. 1588, 1790), zuletzt geändert am 1. Juni 2017 (BGBl. I S. 1468), erforderlich ist. Sie darf jedoch höchstens 10 m über Gelände hoch sein. Die festgesetzte Lärmschutzwand ist mit Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen; je 2 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu verwenden.
 18. Im Gewerbegebiet sind Außenleuchten nur in Form von monochromatisch abstrahlenden Leuchten bis 3000 Kelvin und mit einem geschlossenen Glaskörper zulässig.
 19. Innerhalb der Fläche für Sportanlagen sowie im Gewerbegebiet auf den privaten Grundstücksflächen sind die Geh- und Fahrwege sowie Platzflächen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.
 20. Für die Erschließung des Gewerbegebiets sind weitere örtliche Verkehrsflächen erforderlich. Ihre genaue Lage bestimmt sich nach der beabsichtigten Bebauung. Sie werden nach § 125 Absatz 2 des Baugesetzbuchs hergestellt.

§ 3

Für das Plangebiet werden die bisher bestehenden Bebauungspläne aufgehoben.

Hamburg, den 9. Juli 2019.

Das Bezirksamt Eimsbüttel

**Zusammenfassende Erklärung
gemäß § 10a Absatz 1 BauGB für den
Bebauungsplan Stellingen 61**

Vorbemerkung

Die zusammenfassende Erklärung stellt eine Übersicht der Berücksichtigung der Umweltbelange im Bebauungsplanverfahren dar. Einzelheiten sind dem Umweltbericht zu entnehmen. Zudem werden die Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeitsbeteiligung zusammengefasst.

1. Berücksichtigung der Umweltbelange im Bebauungsplanverfahren

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Stellingen 61 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung von Sport- und Gewerbeflächen auf den Flächen des heutigen Informatikums östlich der Vogt-Köln-Straße geschaffen werden. Es werden Flächen für Sportanlagen, ein Gewerbegebiet, eine Öffentliche Grünfläche (Spielplatz) sowie Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Mit der Planung kann ein Beitrag zur Versorgung des Bezirks Eimsbüttel mit Sport- und Gewerbeflächen geleistet werden.

Die Festsetzungen führen gegenüber dem bisher geltenden Planrecht oder dem Bestand zu keinen erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen.

Durch erteilte Vorweggenehmigungen wurde bereits ca. ein Drittel der möglichen Neubebauung im Plangebiet entsprechend der Planungsziele dieses Bebauungsplans umgesetzt. Etwa zwei Drittel der Fläche des Plangebiets stellt sich seit dem Beginn des Planverfahrens unverändert dar. Dementsprechend sind die prognostizierten Umweltauswirkungen für den Teilbereich, der bereits hergestellt wurde, schon eingetreten und, sofern notwendig, ausgeglichen worden.

Die im Plangebiet ehemals bestehende Wasseraufbereitungsanlage sowie Teile der Gebäude der Universität (Gebäudeteile E, P2 und P3) wurden abgebrochen. Das Biotop im nordöstlichen Bereich des Plangebiets wurde entfernt und auf den östlich des Plangebiets liegenden Flurstücken 3173 und 427 wiederhergestellt. Auf den frei werdenden Flächen des Plangebiets wurden ab Juni 2015 zwei Sportplätze sowie ein Vereinsgebäude sowie ein Teil der Stellplatzanlage errichtet, die Baumaßnahmen wurden im April 2017 abgeschlossen.

Infolge der vollständigen Umsetzung der Festsetzungen des Bebauungsplans, d.h. nach Herstellung der Gebäude, Nebenanlagen, Erschließungsstraßen und Gehwege, werden die Funktionen des Bodens erheblich und dauerhaft durch Versiegelung beeinträchtigt sein. Die Funktionen des Bodens als Lebensraum für Tiere und Pflanzen und als Filter für die Grundwasserneubildung gehen teilweise verloren. Bezüglich der Bodenfunktionen entsteht jedoch kein Kompensationsdefizit, da bereits nach derzeitigem Planrecht ein hoher Versiegelungsgrad der Flächen zulässig ist. Da die Wasserdurchlässigkeit des Bodens gering ist, wird die Beeinträchtigung als gering und nicht erheblich bewertet.

Die Umsetzung der Planung führt des Weiteren zu einem Verlust eines Teils des vorhandenen, raumbildenden Baumbestands. Im Bebauungsplan werden die wesentlichen ortsbildprägenden Einzelbäume (20 Einzelbäume und eine Baumgruppe) mit Erhaltungsgeboten festgesetzt und damit dauerhaft gesichert. Zur Kompensation der Gehölzverluste ist festgesetzt, dass auf ebenerdigen Stellplatzanlagen im Gewerbegebiet und auf den Sportflächen je angefangene 4 Stellplätze ein großkroniger Baum neu anzupflanzen ist. Auf mehreren Teilflächen ist zudem ein Anpflanzungsgebot für Bäume und Sträuchern festgesetzt. Festsetzungen von Dach- und Fassadenbegrünung tragen dazu bei, neue Lebensräume für Pflanzen zu entwickeln.

Die lufthygienische Produktivität des Grünvolumens wird durch die Umsetzung der Planung insoweit beeinträchtigt, als dass große Teile des Baumbestands gerodet werden und bereits wurden. Das lufthygienisch wirksame Grünvolumen wird durch vorgesehene Neuanpflanzungen im Bereich der Stellplatzanlagen und auf den nicht überbaubaren Freiflächen aber langfristig wiederhergestellt. Die festgesetzten Extensivbegrünungen flacher oder flach geneigter Dachflächen tragen zu einer erheblichen Verbesserung des Mikroklimas bei. Durch städtebauliche Festsetzungen (Abstand baulicher Anlagen von der Straße, Höhen- und Längenbeschränkungen) werden günstige

Rahmenbedingungen für eine Durchlüftung geschaffen.

Für die Umsetzung des Bebauungsplans wird es voraussichtlich erforderlich, außerhalb der durch Erhaltungsfestsetzungen geschützten Gehölzbestände die Vegetation großflächig abzuräumen, was einen erheblichen Verlust von Tierlebensräumen bedeutet. Bauzeitenregelungen verhindern, dass aktiv genutzte Brut- und Fortpflanzungsstätten zerstört werden.

Mit der Umsetzung der Planung wird aus dem landschaftlichen Übergang vom städtisch geprägten Uni-Campus zur Eimsbütteler Landschaftsachse eine intensiv genutzte Sportanlage und ein Gewerbegebiet. Die Flächen werden entsprechend den Anforderungen zur Anlage von Sportflächen nivelliert und mit technischen Böschungen umgeben. Diese Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes werden in gewissem Umfang durch eine möglichst abwechslungsreiche Gestaltung der Flächen innerhalb des Plangebietes kompensiert. Zur Stellingener Schweiz wird eine öffentliche Durchgängigkeit im Bereich der Sportanlagen erstmalig neu geschaffen. Eine öffentliche Spielplatzfläche wurde erstmalig neu angelegt.

Durch Festsetzungen zum Erhalt von Bäumen, Gestaltungsvorgaben für gärtnerisch anzulegende Flächen, grundstücksbezogene Anpflanzgebote sowie Vorgaben für Fassadenbegrünungen werden Maßnahmen zum Erhalt und zur Entwicklung des Landschafts- und Stadtbilds getroffen. So wird entlang der Vogt-Kölln-Straße ein Ausschluss von Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen festgesetzt.

Für den Verlust des gesetzlich geschützten Kleingewässers ist bereits ortsnahe ein Ersatz durch die Anlage eines naturnahen Gewässers geschaffen worden.

Es ist mit einer graduellen Verkehrszunahme durch Ziel und Quellverkehre der Gewerbe- und Sportflächen auf den umgebenden Erschließungsstraßen zu rechnen, jedoch nicht in einem Maße, das als erheblich einzustufen wäre oder Maßnahmen erfordern würde.

Die Gewerbelärmbelastung aus dem Plangebiet wird durch neue gewerbliche Nutzungen zunehmen. Indem der Bebauungsplan eine Emissionskontingentierung gemäß DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“ festsetzt, ist sichergestellt, dass die Immissionsrichtwerte in der Nachbarschaft eingehalten werden.

Die geplanten Sportanlagen führen zu neuen Lärmimmissionen. Um die Einhaltung der Immissionsrichtwerte an schutzbedürftigen Nutzungen in der Umgebung des Plangebiets sicherzustellen, ist die Errichtung einer Schallschutzwand festgesetzt.

Zur Vermeidung belästigender Gerüche sind für das Gewerbegebiet Betriebe mit erheblichem Störpotential hinsichtlich Geruchsbelästigungen ausgeschlossen.

3. Berücksichtigung der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung

Im Zuge der Behördenbeteiligung wurden keine wesentlichen Bedenken vorgebracht. Weiterführende Hinweise zur Verkehrstechnischen Untersuchung, zur Eingriffsregelung und zu einzelnen Festsetzungen wurden in der Überarbeitung des Planwerks berücksichtigt.

Im Zuge der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans wurden vier Stellungnahmen abgegeben.

In zwei Stellungnahmen wurde gebeten, die verkehrliche Erschließung zu überdenken und die Verkehrserzeugung und die damit verbundenen Lärmimmissionen näher zu betrachten. Nach Prüfung ist festzustellen, dass keine Bedenken hinsichtlich der Leistungsfähigkeit der Erschließung oder gegenüber Lärmimmissionen bestehen. Eine Planänderung war daher nicht erforderlich.

In einer Stellungnahme wurde gefordert, zum Schutz vor Sportlärm eine weitere Schallschutzwand in Richtung Niewisch/Vogt-Kölln-Straße zu errichten. Dies war ausweislich des Lärmgutachtens nicht erforderlich.

Eine weitere Stellungnahme befasste sich mit dem Umgang mit den an der Vogt-Kölln-Straße gelegenen Reihenhäusern, die durch das Gewerbegebiet überplant werden. Der Anregung des Herauslösens der Reihenhäuser aus dem Gewerbegebiet und einer planungsrechtlichen Sicherung der Wohnnutzung konnte nicht gefolgt werden, da dies nicht den Entwicklungszielen des Bezirks Eimsbüttel entspricht, der an diesem Standort größere zusammenhängende gewerbliche Bauflächen entwickeln möchte.

Eine Einwendung, wonach die Bürgerbeteiligung unzureichend gewesen sei, kann nicht nachvollzogen werden.

4. Aufstellung des Bebauungsplans nach Abwägung möglicher Planungsalternativen

Die Schaffung von Flächen für Sportanlagen im Plangebiet ist erforderlich, um derzeit noch am Sportplatzring angesiedelte Sportflächen auf das Areal zu verlagern. Auf den verbleibenden Flächen im Westen an der Vogt-Kölln-Straße können ca. 3,2 ha neue Gewerbeflächen entwickelt werden. Im ersten Schritt sind bereits ab 2015 zwei Sportplätze unter Beibehaltung der Informatiknutzung angelegt worden. Der dritte Sportplatz mit umlaufender Kampfbahn soll im Jahr 2020 angelegt werden. In diesem zweiten Schritt kann dann auch die Gewerbeflächenentwicklung erfolgen. Für die vom Sportplatzring zu verlagernden Sportflächen stehen in annehmbarer Entfernung keine anderen Flächen zur Verfügung.

Aufgrund der Lage des Plangebiets in der Tag-Schutzzone 2 sowie der Nacht-Schutzzone des Hamburger Flughafens können im Plangebiet keine allgemeinen Wohngebiete oder Mischgebiete neu festgesetzt werden.

Auf die Aufstellung des Bebauungsplans kann auch nicht verzichtet werden. Der Plan ist erforderlich, da bei Nichtdurchführung der Planung eine wohnbauliche Entwicklung am Sportplatzring nicht umgesetzt werden könnte und da ansonsten auch keine neuen gewerblichen Bauflächen für den Bezirk geschaffen werden könnten.