

Textänderungsverfahren

der Gewerbepläne GB 10, GB 14 ,GB 19, GB 26

§ 13 BauGB

§ 13a BauGB

x

§ 12 BauGB

Bezug:

- Kenntnisnahmeverschickung an Träger öffentlicher Belange (TÖB) vor öffentlicher Auslegung vom 06.09.2021
- Öffentliche Auslegung vom **21.02.2022 bis 25.03.2022**
- Benachrichtigung TÖB zum Verzicht auf Arbeitskreis II 14.04.2022
- Schreiben des Landesbetriebs Immobilien und Grundvermögen (LIG) vom 30.12.2021 und 31.05.2022

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung ist zum Bebauungsplan-Entwurf Groß Borstel 19 (2. Änderung) 5 Tage verspätet **1 Stellungnahme** eingegangen. Im Rahmen der Versendung des Arbeitsvermerks (Verzicht auf Durchführung eines Arbeitskreises (AK) I) und der Kenntnisnahmeverschickung vor öffentlicher Auslegung vom 06.09.2021 ist eine Einwendung des Landesbetriebs Immobilien und Grundvermögen (LIG), zu den Bebauungsplanänderungen zum Thema erweiterte Bestandsicherung eingegangen.

In einem Gespräch mit dem Landesbetrieb Immobilien und Grundvermögen (LIG), dem Rechtsamt des Bezirks Hamburg-Nord sowie der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen (BSW) und N/SL 2 am **9.11.2021** sowie einer Rücksprache des LIG mit dem zuständigen Staatsrat wurde vereinbart, die Pläne ohne weitere Änderungen öffentlich auszulegen.

Nachfolgend die Stellungnahmen im Einzelnen. Der originale Wortlaut wurde überwiegend beibehalten.

Abwägungstabelle

Stellungnahme der Öffentlichkeit

§ 1b Nummer 6 der Verordnung: Ausschluss von Büronutzungen

<p>Einwendung eines Gewerbetreibenden aus der Sportallee (Anregung zum textänderungsverfahren für den Bebauungsplan Groß Borstel 19. 2. Änderung sowie GB 26 und GB 10</p>	<p><u>Ausnahmsweise Zulässigkeit von Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäuden</u></p> <p>der Bezirk Hamburg-Nord beabsichtigt im Rahmen der textlichen Änderung unter anderem die derzeit nach § 8 Absatz 1 Nr. 2 BauNVO 2021 regelhaft zulässigen Nutzungen von <u>Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäuden nur noch ausnahmsweise zuzulassen.</u></p> <p>In der Begründung zur Neufassung der textlichen Festsetzungen wird auf Seite 9 (GB 19) dazu berichtet:</p> <p><u>Einschränkung von Büronutzung</u></p> <p><i>„6. In den Gewerbegebieten sind Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, die nicht in einem räumlichen und wirtschaftlichen Zusammenhang mit einem Gewerbebetrieb stehen, nur ausnahmsweise zulässig.“</i></p> <p><i>Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, die nicht in einem räumlichen und wirtschaftlichen Zusammenhang mit einem Gewerbebetrieb stehen, sind nur ausnahmsweise zulässig, um auch zukünftig Flächen für Handwerksbetriebe, produzierende Gewerbebetriebe oder Logistikbetriebe zu sichern, die aufgrund ihrer Eigenschaften auf ein entsprechendes Baugebiet angewiesen sind. Auf-</i></p>	<p>Stellungnahme N/SL 2</p> <p>Die ersten Änderungen von Bebauungsplänen mit ausgewiesenen Gewerbegebieten hatten hauptsächlich den Anlass, Einzelhandelsnutzungen aus den Gewerbegebieten fernzuhalten, weil hier bereits ein starker Veränderungsdruck zu spüren war (u.a. 13 Bebauungspläne im Bezirk Hamburg-Nord, hier: Alsterdorf, Barmbek-Nord, Fuhlsbüttel, Groß Borstel, Langenhorn und Ohlsdorf).</p> <p>Diesmal bezieht sich der Veränderungsdruck nur auf die Bebauungspläne mit Gewerbeflächen rund um die Sportallee (Groß Borstel 10, Groß Borstel 14, Groß Borstel 19, Groß Borstel 26), weil die Nähe zum Flughafen Hamburg eine besonders attraktive Lage für die ausgeschlossenen Nutzungen wie Hotels, große Lagerhallen und Büronutzungen darstellt.</p> <p>Daher ist es städtebaulich erforderlich gemäß § 1 Abs. 3 BauGB die betroffenen Bauungspläne weitergehend zu überarbeiten.</p>
---	---	---

	<p><i>grund der Knappheit an Gewerbeflächen im Bezirk Hamburg - Nord sollen gewerbliche Flächen für arbeitsplatzintensive Betriebe vorgehalten werden. Die mit reinen Büronutzungen verbundenen Renditeerwartungen beinhalten die Gefahr einer konkreten Destabilisierung und Schwächung von Gewerbegebieten. Daher ist für eigenständige Büronutzungen ohne Bezug auf einen Gewerbebetrieb ein Ausschluss erforderlich.</i></p> <p>Mit dieser Änderung der textlichen Festsetzung beabsichtigt der Bezirk die Sicherung der im Zusammenhang stehenden Plangebiete als tatsächliches - produzierendes - Gewerbegebiet zu sichern.</p> <p>Der Bezirk argumentiert mit einem auf das Plangebiet vorhandenen Veränderungsdruck durch bestimmte Nutzungen, wie Einzelhandel, Beherbergungsbetrieb und sonstige Vergnügungsstätten. Mit dieser Argumentation ist auch bereits die erste textliche Änderung des Bebauungsplans 19 begründet und getragen worden.</p> <p>Die nach § 8 Absatz 1 Nr. 2 BauNVO 2021 regelhaft zulässigen Nutzungen von Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäuden waren von der textlichen Änderung aus guten Gründen ausgenommen worden.</p> <p>Die Grundstücke, deren Art der Nutzung nun erneut betroffen sind, wurden im Aufstellungsverfahren als Rechtsnachfolger des vorher geltenden Baustufenplans für alle nach § 8 Absatz 1 BauNVO regelhaft zulässigen Nutzungen vorgehalten.</p>	<p>Es wurde aber darauf geachtet, dass die Zweckbestimmung gewahrt bleibt, d.h. die Hauptnutzung des Gewerbegebietes bleibt erhalten und überwiegt.</p> <p>Wenn besondere städtebauliche Gründe dies rechtfertigen, ist es darüber hinaus möglich, dass nur bestimmte Arten der in den Baugebieten allgemein zulässigen baulichen oder sonstigen Anlagen ausgeschlossen sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können.</p> <p>So soll verhindert werden, dass hier gehäufte Ansiedlungen von Hotels, Büros und große Lagerhallen entstehen und den Gebietscharakter eines Gewerbegebietes nachhaltig verändern.</p> <p>Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude die in einem räumlichen und wirtschaftlichen Zusammenhang mit einem Gewerbebetrieb stehen, sind weiterhin erlaubt. Besteht kein räumlicher und wirtschaftlicher Zusammenhang ist eine ausnahmsweise Zulässigkeit möglich. Bestehende Gebäude und ihre Nutzungen genießen Bestandsschutz.</p> <p>Auch ist es keinesfalls so, dass Büronutzungen, die in Kerngebieten angesiedelt sind, ohne weiteres in Wohnraum umgewandelt werden dürfen. Auch hier muss das geltende Planrecht beachtet oder gegebenenfalls geändert werden.</p>
--	---	---

So führt die Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplan Groß Borstel 26 auf Seite 2 aus:

1 Anlass und Ziel der Planung

Ziel der Planänderung ist es, über den weitgehenden Ausschluss von Einzelhandel eine vorrangige Sicherung von Arbeitsstättenflächen für Handwerks- und Gewerbe- und Industriebetriebe im engeren Sinne (produzierendes und dienstleistendes Gewerbe), die auf einen Standort in Gewerbe- bzw. Industriegebieten angewiesen sind, zu erreichen.

Ebenso und wortgleich die Begründung zur ersten Textänderung des Bebauungsplans Groß Borstel 10, Seite 2.

Damit wird ein Grundzug der Planung, eben die Zulässigkeit auch der nach § 8 Absatz 1 Nr. 2 BauNVO 2021 regelhaft zulässigen Nutzungen von Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäuden nicht aufgegeben.

Daher haben sich plangemäß eben auch Verwaltungen und Büronutzungen im Plangebiet angesiedelt. Viele dieser Büronutzungen sind ausgelagerte Verwaltungen von in Hamburg produzierenden (Industrie-) Betrieben, die aufgrund von öffentlich-rechtlichen Vorschriften bspw. als Störfallbetrieb am Ort der Leistung keine Verwaltungen ansiedeln dürfen. Das betrifft auch die vor Ort tätigen Verwaltungen für Betriebe am Flughafen.

Mit der angestrebten 2. Änderung des Bebauungsplans Groß-Borstel wird ein in der Hamburger Wirtschaft gewolltes

und gelebtes Trennungsprinzip zwischen dem Ort der Leistung und deren Wirtschaftsverwaltung vorgenommen.

Zudem stellt sich die Frage, welche Betriebe denn tatsächlich produzieren. Auch ein Softwareentwickler stellt ein Produkt her. Ein Betrieb, wie der hier als Petent auftretende Eigentümer, stellt digitale Daten aus analogen Informationen für den Wirtschaftsverkehr her.

Diese Nutzungen verdrängen nicht, wie behauptet, das produzierende Gewerbe aus dem Plangebiet, sondern sind aus Sicht der Wirtschaft Teil des produzierenden Gewerbes.

Sowohl produzierendes Gewerbe, wie auch Büros oder Verwaltungen prägen das Plangebiet Groß Borstel 10, 19 und 26.

Da Büro und Verwaltungen vermehrt aus den klassischen Mischgebieten und Kerngebieten durch die renditestarke Wohnnutzung verdrängt werden, müsste ein Planziel sogar die Sicherung dieser „Mitarbeiterstarken“ Nutzungen sein. Auf jeden Fall nicht die der rechtlichen Verdrängung.

Wir ersuchen Sie um Berücksichtigung dieser Anregung nach § 3 Absatz 1 BauGB im Rahmen der inhaltlichen Abwägung zum Bebauungsplan.

Stellungnahmen des LIG

<p>Email des vom 30.12.21 LIG</p>	<p>Der öffentlichen Auslegung kann unter dem Vorbehalt zugestimmt werden, dass die Möglichkeit des Einspruchs der Finanzbehörde (wie auch schon im Abstimmungstermin erklärt) gegen die entsprechenden Textplanänderungsverfahren weiter bestehen bleibt und eine finale Abwägung der Entschädigungsrisiken im Zuge der Ergebnisse der öffentlichen Auslegung einvernehmlich getroffen wird. Zudem bittet der LIG -über die bereits erörterten planrechtlichen Varianten hinaus- auch nochmals um die Prüfung von Planungsinstrumenten zum Ausschluss potenzieller Entschädigungsansprüchen Dritter (z.B. Herausnahme von betroffenen Grundstücken aus der Planzeichnung), auch wenn keine Einwendungen innerhalb der öffentlichen Auslegung eingehen sollten. Im Zweifel wird unter Umständen nämlich kein Ergebnis aus den Einwendungen vorliegen, sodass eine Planungsalternative gefunden werden muss. Dies umso mehr als auch nach Feststellung des B-Planes Entschädigungsansprüche geltend gemacht werden können.</p> <p>Zu dem Protokoll des StekA vom 09.12.2021 ist aufgefallen, dass der Hinweis erfolgt, dass die TöB-Beteiligung bereits stattgefunden habe. An dieser Stelle macht der LIG noch einmal deutlich, dass die TöB-Abstimmung aus dem oben genannten Gründen aus unserer Sicht eben noch nicht abgeschlossen ist. Bitte berücksichtigen Sie das in geeigneter Weise.</p>	<p>Stellungnahme N/SL 2</p> <p>In einem Gespräch mit dem Landesbetrieb Immobilien und Grundvermögen (LIG), dem Rechtsamt des Bezirks Hamburg-Nord sowie der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen (BSW) und N/SL 2 am 9.11.2021 sowie einer Rücksprache des LIG mit dem zuständigen Staatsrat wurde vereinbart, die Pläne ohne weitere Änderungen öffentlich auszulegen.</p> <p>Zum Bestandsschutz wurde aus den Hinweisen zur Bebauungsplanung folgender Text entnommen:</p> <p><i>„Ein Gebäude hat Bestandsschutz, solange die zum Zeitpunkt der Errichtung zulässige Nutzung ausgeübt wird und solange das Gebäude erhalten werden kann, selbst wenn die Errichtung oder Nutzung nach neuem Planrecht unzulässig wäre.</i></p> <p><i>Unterhaltungs-, Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen sind durch den Bestandsschutz gedeckt, d.h. ein Betrieb kann durch Anpassung seiner Betriebsvorgänge an neue betriebstechnische Erkenntnisse modernisiert werden und an Gebäuden sind substanzerhaltende Verbesserungen zulässig, wenn dabei keine städtebaulich relevanten Erweiterungen durch Neubauten, Erhöhungen der Baumasse oder durchgreifende Änderungen der baulichen Anlage vorgenommen werden“.</i></p>
--	---	---

	<p>Zu dieser besonderen Entschädigungsproblematik bitten wir um Einladung zu einem separaten Termin vor AK II und nach Eingang aller Einwendungen aus der öffentlichen Auslegung.</p>	<p>Falls gewünscht, kann der Text noch in die Begründungen aufgenommen werden.</p>
<p>Schreiben des LIB vom 31.05.2022</p>	<p>vielen Dank für den Arbeitsvermerk II nach öffentlicher Auslegung. Abstimmungsbedingt kann leider eine Rückmeldung erst heute erfolgen. Seitens des LIG bestehen weitere Abstimmungsbedarfe, daher kann auf dem Verzicht auf den Arbeitskreis II nicht zustimmen werden.</p> <p>Aus Sicht unserer Juristen ist davon auszugehen, dass die angebotene Formulierung des Bezirks das Problem des Entschädigungsrisikos nicht löst. Der LIG hat Grund zur Annahme, dass Planungsschäden entstehen und Hinweise darauf, dass die Ausschlüsse der Nutzungen eine nicht unerhebliche Wertminderung auf die Bodenrichtwerte haben. Insofern schlägt der LIG vor, die von den Nutzungsausschlüssen betroffenen Objekte (Beherbergungsbetriebe/Self-Storage Einrichtungen) von der B-Planänderung herauszunehmen – z.B., indem die betroffenen Grundstücke nicht innerhalb der Gebietsgrenze der Änderung liegen.</p> <p>Alternativ könnte eine Minderung des Risikos von Entschädigungsansprüchen allenfalls aus unserer Sicht mittels eines erweiterten Bestandsschutzes i.S.d. § 1 Abs. 10 BauNVO erwirkt werden. Hier wäre vom Bezirk zu prüfen, in welchem Umfang und unter welchen Voraussetzungen eine derartige Ausnahme gewährleistet werden kann. Im B-Plan müssen dann die Anlagen, für die ein erweiterter Bestandsschutz gelten soll und die Voraussetzungen des erweiterten Bestandsschutzes konkret genannt werden – zumindest in der Begründung.</p> <p>Bei weiter fehlendem Konsens sowie bei dem Vorschlag des erweiterten Bestandsschutzes bedarf es der Einbindung unserer Behörde. Der LIG würde dann vom Vetorecht innerhalb der</p>	<p>Stellungnahme N/SL 2</p> <p>Auf einen Arbeitskreis II mit allen TÖB wurde verzichtet, da alle TöB mit Ausnahme des LIG mit dem Planziel einverstanden sind. Die Einwendung des LIG wurde mit Schreiben vom 21.07.22 wie folgt beantwortet:</p> <p><i>„Dem Bezirk obliegt als Planungsbehörde die Abwägung. Die Sachlage wurde erneut detailliert geprüft. Das Amt Stadt- und Landschaftsplanung ist zu dem Schluss gekommen, dem Anliegen des LIGs in diesem Fall leider nicht nachgekommen werden kann. Dafür gibt es - neben den bereits von bezirklichen Rechtsamt vorgebrachten juristischen Bedenken - folgende Gründe:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Übergeordnetes Planungsziel und Planungsanlass der Textänderungsverfahren ist der <u>Ausschluss von Beherbergungsbetrieben</u>. Die Gründe dafür werden in den zugehörigen Bebauungsplanbegründungen dezidiert dargelegt und sind mit den zuständigen Trägern öffentlicher Belange (TöB) im Rahmen der Verfahren erarbeitet und abgestimmt worden. Das Einräumen eines erweiterten Bestandsschutzes für ebendiese Nutzungen konterkariert nicht nur das Planungsziel, sondern macht dies de facto unerreichbar. Eine derartige Regelung ist im Rahmen der Abwägung nicht logisch herzuleiten.</i> - <i>Die Forderung ist mit den Planungszielen des Bezirks nicht vereinbar: Hamburgweit ist ein zunehmender Mangel an Gewerbe- und Industrieflächen zu verzeich-</i>

Vetofrist von drei Wochen ab Ihrer Rückmeldung Gebrauch machen. Im Interesse aller Beteiligten bittet der LIG um eine kurzfristige Rückmeldung bis Ende der Woche, ob das Bezirksamt eine der vorgeschlagenen Lösungsalternativen oder anderen folgen kann oder weiterhin an seiner Planung festhalten möchte.

nen. Insbesondere produzierende Unternehmen und Handwerksbetriebe, die auf die Gebietskategorien GI/GE angewiesen sind, haben zunehmend Probleme, geeignete und bezahlbare Standorte zu finden. Deshalb sollen die bestehenden GI/GE-Flächen für produzierende Unternehmen und Handwerksbetriebe vorbehalten und gesichert werden. Hotels und andere Beherbergungsbetriebe, die i.d.R. höhere Mietpreise als z.B. Handwerksbetriebe zahlen und damit zum Anstieg der Bodenpreise beitragen, können problemlos in anderen Gebietskategorien untergebracht werden. In den vergangenen Jahren sind zahlreiche Beherbergungsbetriebe in das Plangebiet gedrängt, insbesondere aufgrund seiner Nähe zum Flughafen, wodurch die o.g. Probleme der Flächenknappheit und Preissteigerung in dem Gebiet forciert wurden. Dieser Entwicklung wirkt die vorgesehene Planrechtsänderung entgegen.

- Im Hinblick auf den bezirklichen Auftrag gemäß § 1 (1) und (3) BauGB kann es regelhaft nicht vorwiegende Maßgabe für die Sicherung der städtebaulichen Ordnung sein, Bodenwerte zu halten oder gar zu steigern. Qualitativ hochwertige, nachhaltige und zukunftsfähige Stadtentwicklung lässt sich nicht danach bemessen. Das Anliegen des LIG unterliegt nicht zuletzt aus diesem Grund dem bezirklichen Abwägungsprozess. Ein „Behördenkonsens“ ist unter Bezug auf Art. 28 (2) GG nicht erforderlich.

Der Bezirk wird folglich - wie im Rahmen der Verschickung der AK II-Tabelle mitgeteilt – die Planverfahren nach der Sommerpause zum Beschluss der Vorweggenehmigungsreife an die Bezirksversammlung übermitteln.



Festsetzungen

 Plangebiet Groß Borstel10

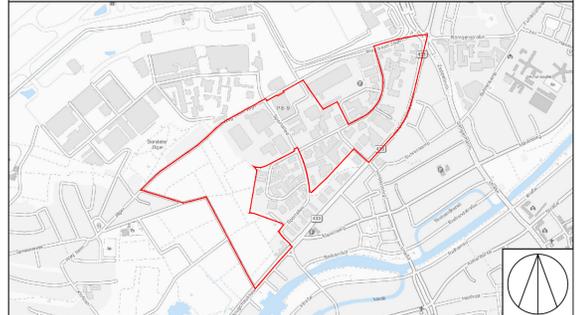
 Gebiet der Änderung

Kennzeichnungen

 Vorhandene Gebäude

Der Kartenausschnitt der ALKIS® (Automatische Liegenschaftskarte) entspricht für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes dem Stand vom Februar 2022.

Übersichtsplan M 1: 20 000



FREIE UND HANSESTADT HAMBURG

 **Anlage zur Verordnung zur 2. Änderung
des Gesetzes über den Bebauungsplan
Groß Borstel 10
Maßstab 1 : 3000 (im Original)**

Bezirk Hamburg-Nord

Ortsteil 406



Stand vom 02.02.2022

FREIE UND HANSESTADT HAMBURG

ENTWURF Stand StekA und BV (Feststellungsempfehlung)

Begründung

zur

2. Änderung des Bebauungsplans

Groß Borstel 10

1	Anlass und Ziel der Planung	2
2	Grundlage und Verfahrensablauf	2
3	Planerische Rahmenbedingungen	3
3.1	Rechtlich beachtliche Tatbestände	3
3.1.1	Flächennutzungsplan.....	3
3.1.2	Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutz	3
3.2	Andere rechtlich beachtliche Tatbestände	3
3.2.1	Bestehende Bebauungspläne	3
3.2.2	Hinweise aus dem Fachinformationssystem Bodenschutz / Altlasten .	4
3.2.3	Kampfmittelverdachtsflächen	4
3.2.4	Baumschutz.....	4
3.3	Andere planerisch beachtliche Tatbestände	5
3.3.1	Fachtechnische Untersuchungen und Gutachten.....	5
3.3.2	Übergeordnete Programm- und Entwicklungspläne	5
3.4	Angaben zum Bestand	5
3.4.1	Lage des Plangebietes	5
3.4.2	Gegenwärtige Nutzungen	6
3.4.3	Ver- und Entsorgung.....	6
4	Erfordernis einer Umweltprüfung	6
5	Planinhalt und Abwägung	7
6	Maßnahmen zur Verwirklichung/Bodenordnung	11
7	Fortgelten bestehender Pläne	11
8	Flächen- und Kostenangaben	11

1 Anlass und Ziel der Planung

Das Gewerbegebiet Sportallee, das nordwestlich vom Weg beim Jäger und südöstlich von der Alsterkrugchaussee begrenzt wird, umfasst eine Flächengröße von rund 62 ha. Aufgrund seiner Lage im Umfeld des Flughafens Hamburg-Fuhlsbüttel gehört es zum wichtigsten Gewerbebestandort im Bezirk Hamburg-Nord und hat durch die bereits ansässigen flughafenaffinen Gewerbe- und Industriebetriebe eine gesamtstädtische Bedeutung. Es ist daher planerisches Ziel, in dem Gewerbegebiet vorrangig Arbeitsstättenflächen für Handwerks- und Gewerbebetriebe im engeren Sinne (produzierendes und dienstleistendes Gewerbe), die auf einen Standort in Gewerbegebieten angewiesen sind, zu sichern. Dies entspricht den Zielsetzungen des Gewerbeflächenentwicklungskonzepts für den Bezirk Hamburg-Nord für das Gewerbegebiet Sportallee, wonach die vorhandenen Gewerbe- und Industrieflächen gesichert und gestärkt werden sollen.

Das Gewerbegebiet ist einem fortwährenden Umnutzungsdruck besonders durch Anträge für Hotelnutzungen ausgesetzt, die dort planungsrechtlich derzeit zulässig sind, aber nicht den oben genannten Zielen entsprechen.

Durch den Bebauungsplan Groß Borstel 10 – 2. Änderung sollen nun im Bereich der Gewerbe – und Industriegebiete die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um insbesondere die Ansiedlung von Beherbergungsbetrieben, aber auch von Vergnügungsstätten und Bordellen zu unterbinden. Damit sollen die als Gewerbegebiet ausgewiesenen Flächen für das produzierende Gewerbe, beziehungsweise für gewerbegebietstypische Nutzungen verfügbar bleiben und vor einer Verdrängung geschützt werden. Aus den gleichen Gründen sollen des Weiteren Büronutzungen, Lagerhäuser und –plätze, Anlagen für sportliche Zwecke / gewerbliche Freizeiteinrichtungen und Festhallen teilweise eingeschränkt werden.

2 Grundlage und Verfahrensablauf

Grundlage für die Änderung des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), **zuletzt geändert am 26. April 2022 (BGBl. I S. 674,677)**.

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss N5/20 (Amtl. Anz. Nr. 84 vom 25. September 2020, Seite 1925) eingeleitet und wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. Von einer Umweltprüfung kann gemäß § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen werden.

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit und die öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 26. Februar 2021 (Amtl. Anz. S. 288) und vom **XX.XX.XX** (Amtl. Anz. **S.X**), stattgefunden.

Eine Planzeichnung erübrigt sich, da ausschließlich textliche Regelungen getroffen werden, deren Bezug zur Gebietsabgrenzung aus der Anlage zur Verordnung über die Änderung des Gesetzes über den Bebauungsplan Groß Borstel 10 hervorgeht.

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 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 485) stellt alle Änderungsbereiche mit Ausnahme des westlichen Randes des nordwestlichen Änderungsbereiches als gewerbliche Bauflächen dar. Der westliche Rand des nordwestlichen Änderungsbereiches ist als Grünfläche dargestellt.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans sind damit gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt.

3.1.2 Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutz

Das Landschaftsprogramm für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 363) stellt alle Änderungsbereiche mit Ausnahme des westlichen Randes des nordwestlichen Änderungsbereiches als Milieu Gewerbe / Industrie und Hafen dar. Der westliche Rand des nordwestlichen Änderungsbereiches ist als Milieu Kleingärten und darüber hinaus als Grüner Ring dargestellt. Für alle Änderungsbereiche gilt die Darstellung Entwicklungsbereich Naturhaushalt.

Die Karte Arten- und Biotopschutz als Teil des Landschaftsprogramms stellt für alle Änderungsbereiche mit Ausnahme des westlichen Randes des nordwestlichen Änderungsbereiches den Biotopentwicklungsraum Industrie-, Gewerbe- und Hafenflächen dar. Der westliche Rand des nordwestlichen Änderungsbereiches stellt den Biotopentwicklungsraum Sonderstandorte mit sonstigen Grünanlagen dar.

Eine Änderung der Darstellungen im Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutzprogramm ist nicht erforderlich.

3.2 Andere rechtlich beachtliche Tatbestände

3.2.1 Bestehende Bebauungspläne

Im Plangebiet gilt bisher der Bebauungsplan Groß Borstel 10 vom 02. März 1970 (HmbGVBl. S. 100) mit den Änderungen vom 05. Dezember 2016 (HmbGVBl S. 505). Einzelne Teilbereiche des Bebauungsplans Groß Borstel 10 wurden im Zuge der Überplanung durch die Bebauungspläne Groß Borstel 14, Groß Borstel 19 und Groß Borstel 26 aufgehoben.

Der Bebauungsplan Groß Borstel 10 setzt im Geltungsbereich dieser Verordnung Gewerbegebiete mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,0 sowie Industriegebiete mit einer GRZ von 0,7 bis 0,8 und einer Baumassenzahl (BMZ) von 6,0 bis 9,0 fest. In den Gewerbegebieten sind höchstens vier Geschosse zulässig.

In den Gewerbe- und Industriegebieten sind Einzelhandelsnutzungen mit der Änderung vom 05. Dezember 2016 unzulässig.

Durch den Kreuzungsbau des Straßenknotenpunktes Weg beim Jäger / Alsterkrugchaussee ist die Straßenverkehrsflächenfestsetzung in diesem Bereich (nordöstlicher Rand des Flurstücks 2655, Flurstück 2279, nordöstlicher Teil des Flurstücks 2794, Flurstück 2793 und der nordöstliche Rand des Flurstücks 2962 der Gemarkung Groß Borstel) funktionslos geworden. Die Ecksituation wurde durch einen Hotelneubau neu geordnet. Das Gebiet der Änderung erstreckt sich aber nicht über diese Flächen, sondern wird auf die im bestehenden Bebauungsplan ausgewiesenen Gewerbe- und Industriegebiete beschränkt.

3.2.2 Hinweise aus dem Fachinformationssystem Bodenschutz / Altlasten

Die Informationen zum Bodenschutz / Altlasten sind in der Begründung des Bebauungsplans Groß Borstel 10 der 1. Änderung vom 05. Dezember 2016 ausreichend berücksichtigt worden, eine Neubewertung ist nicht notwendig.

Unabhängig hiervon sind Bodenverunreinigungen insbesondere auf gewerblich genutzten Flächen natürlich nicht auszuschließen. Im Fall von Eingriffen in den Untergrund sind orientierende Erkundungsmaßnahmen im Vorwege dringend angeraten. Im Falle einer Umnutzung der Flächen zu einer bodenschutzrechtlich sensibleren Nutzung (Wohnen, Freizeit, Kinderspielflächen) ist das Fachamt Verbraucherschutz, Gewerbe und Umwelt zu beteiligen.

Darüber hinaus gilt:

Treten während Erdarbeiten Auffälligkeiten (verdächtige Gerüche, Bodenverfärbungen, austretende Flüssigkeiten, Behältnisse oder ähnliches) über das bereits Bekannte hinaus auf, sind die Arbeiten unverzüglich zu unterbrechen und das Bezirksamt Hamburg-Nord, Verbraucherschutzamt, Kümmellstraße 5, 20249 Hamburg, Tel.: 42804-6353 oder über die Emailadresse umweltschutz@hamburg-nord.hamburg.de zu benachrichtigen.

Das bei Baumaßnahmen anfallende Aushubmaterial ist zu untersuchen und sofern ein Wiedereinbau auf dem Grundstück nicht möglich ist - entsprechend dem Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212), **zuletzt geändert am 27. Juli 2021 (BGBl. I S. 3146,3172)** - ordnungsgemäß zu entsorgen.

3.2.3 Kampfmittelverdachtsflächen

Nach dem heutigen Kenntnisstand kann das Vorhandensein von Bombenblindgängern aus dem 2. Weltkrieg nicht ausgeschlossen werden. Bei geplanten Bauvorhaben ist der Kampfmittelräumdienst zu kontaktieren.

3.2.4 Baumschutz

Für die im Änderungsbereich vorhandenen Bäume und Hecken 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)**.

3.3 Andere planerisch beachtliche Tatbestände

3.3.1 Fachtechnische Untersuchungen und Gutachten

Es bestand keine Notwendigkeit Gutachten anzufertigen.

3.3.2 Übergeordnete Programm- und Entwicklungspläne

Es liegt kein Programmplan oder Entwicklungskonzept für das Gebiet der Änderung vor.

3.3.3 Störfallbetriebe

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich zwei Störfallbetriebsbereiche im Sinne des §3 BImSchG, deren Achtungs- bzw. angemessene Sicherheitsabstände sich mit dem Plangebiet teilweise überschneiden. Für Planungen schutzwürdiger Vorhaben im Plangebiet ist die Zulässigkeit nach §50 BImSchG im Einzelfall zu prüfen.

3.3.4 Bauschutzbereich

Das Planungsgebiet liegt im Bauschutzbereich gem. § 12 des Luftverkehrsgesetzes (LuftVG) sowie im Anlagenschutzbereich gem. § 18 LuftVG des Verkehrsflughafens Hamburg-Airport.

3.4 Angaben zum Bestand

3.4.1 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet des geltenden Bebauungsplans Groß Borstel 10 liegt im Bezirk Hamburg-Nord, Stadtteil Groß Borstel (Ortsteil 406).

Der Geltungsbereich wird begrenzt durch: Weg beim Jäger - über die Flurstücke 2468 und 2289 - die nördliche Grenze des Flurstücks 2282 - über die Flurstücke 2282, 2248, 2239 der Gemarkung Groß Borstel - Obenhauptstraße - Weg beim Jäger - Alsterkrugchaussee – Hindenburgstraße - die Südgrenze der Flurstücke 1770, 8289 und 2466 der Gemarkung Groß Borstel - Sportallee - die Südgrenzen der Flurstücke 1531, 2083, über die Flurstücke 2074 und 2341 - die östlichen Grenzen der Flurstücke 2341, 594, 2005, über das Flurstück 2005, die östliche und südöstliche Grenze des Flurstücks 2005, die östlichen Grenzen der Flurstücke 837, 2161 der Gemarkung Groß Borstel - Alsterkrugchaussee - Katharina-Jacob-Weg - Paeplowweg - Paeplowstieg.

Das Änderungsgebiet umfasst insgesamt 5 Teilbereiche im Geltungsbereich des Bebauungsplans Groß Borstel 10:

Der Teilbereich 1 liegt zwischen Weg beim Jäger, Sportallee und Heselstücken und umfasst die Flurstücke 2074, 265, 1531, 2083 sowie den nordöstlichen Teil des Flurstücks 2341 der Gemarkung Groß Borstel.

Der Teilbereich 2 liegt zwischen Weg beim Jäger, Sportallee und Obenhauptstraße und umfasst die Flurstücke 2469, 2468, 2289, 2272, 2282, 2248, 2239, 2107, 2109, 1946, 1973, 1680, 1681 und 1615 der Gemarkung Groß Borstel.

Der Teilbereich 3 liegt zwischen Obenhauptstraße, Hindenburgstraße und Sportallee und umfasst die Flurstücke Nr. 2017, 1754, 1725, 1761, 1760, 1722, 1770, 8289, 2466, 731, 1297 und 1708 der Gemarkung Groß Borstel.

Der Teilbereich 4 liegt zwischen Obenhauptstraße, Hindenburgstraße und Alsterkrugchaussee und umfasst die Flurstücke 2757, 2756, 2904, 2913, 2914, 2798, 2931, 2930, 2920, 2919, 2921, den südlichen Teil der Flurstücke 3074 und 2778, die Flurstücke 1347, 2884, 2760, 2755, 2759, 2758 der Gemarkung Fuhlsbüttel.

Der Teilbereich 5 liegt zwischen Obenhauptstraße, Weg beim Jäger und Alsterkrugchaussee und umfasst den nördlichen Teil des Flurstücks 3074, die Flurstücke 2893, 2655, 2944, den südwestlichen Teil des Flurstücks 2794, den westlichen Teil des Flurstücks 2962, die Flurstücke 2727, 56, 2902, 2901, 2017, 1952, sowie den nördlichen Teil des Flurstücks 2778 der Gemarkung Fuhlsbüttel.

Die Grenzen des Plangebietes und des Änderungsbereiches mit den Teilbereichen 1 bis 5 sind der Anlage zur Verordnung über die Änderung des Gesetzes über den Bebauungsplan Groß Borstel 10 zu entnehmen.

3.4.2 Gegenwärtige Nutzungen

Das Gebiet der Änderung ist hauptsächlich durch industrie- und gewerbegebietstypische, großmaßstäbliche flughafenaffine Gewerbe- und nachgeordnet auch Bürostrukturen geprägt. Im Nordosten des Gebietes an der Alsterkrugchaussee liegen Flächen des Kfz-Handels und -Gewerbes sowie drei Beherbergungsstätten (Flurstücke 2794, 2962, 2944; Flurstück 2727; Flurstück 56). Ein weiteres Hotel liegt an der Hindenburgstraße (Flurstück 1722). Vereinzelt befinden sich im Gebiet Einzelhandelsbetriebe.

3.4.3 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist voll erschlossen. Durch die Änderung des Bebauungsplans erfolgt keine Änderung der Erschließungssituation.

Im Bereich der geplanten Änderung befinden sich eine Gasdruckregelanlage, -versorgungsleitungen und -hausanschlüsse für die auf den Flurstücken befindlichen Gebäude von Gasnetz Hamburg.

4 Erfordernis einer Umweltprüfung

Im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 Absatz 3 BauGB wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen; § 4c BauGB wird nicht angewendet.

Die Änderung des Bebauungsplans führt zu keiner zusätzlichen Versiegelung von bebaubaren Grundstücksflächen oder sonstigen Eingriffen in Natur und Landschaft. Es sind hierdurch keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen des Naturhaushalts im Änderungsgebiet zu erwarten.

5 Planinhalt und Abwägung

Das Umfeld des Flughafens Hamburg-Fuhlsbüttel ist der wichtigste Gewerbestandort für den Bezirk Hamburg-Nord und als solcher von gesamtstädtischer Bedeutung. Das Änderungsgebiet ist intensiv durch flughafenaffine Gewerbe- und Industriebetriebe genutzt. Flächen dieser Lagequalität sind in Hamburg nur begrenzt vorhanden und nicht beliebig vermehrbar. Es ist für den Wirtschaftsstandort Hamburg von wesentlicher Bedeutung, diese Flächen auch zukünftig für solche gewerbliche Nutzungen freizuhalten. Der Erhalt von für Hamburg und dem Bezirk Hamburg-Nord wichtigen Industrie- und Gewerbeflächen ist auch ein wesentliches Ziel des Flächennutzungsplanes und des Gewerbeflächenkonzeptes.

Städtebauliche Zielsetzung im Gewerbegebiet Sportallee ist es also, die Flächen für Gewerbebetriebe im engeren Sinne (produzierendes, verarbeitendes und dienstleistendes Gewerbe), die auf einen Standort im Gewerbegebiet bzw. Industriegebiet angewiesen sind, zu sichern.

Planungsrechtlich sind jedoch verschiedene Nutzungen allgemein oder ausnahmsweise zulässig, die diesem Ziel entgegenstehen. Dies sind Nutzungen, die einen erheblichen Flächenbedarf nach sich ziehen, ohne zum Handwerk, zum produzierenden Gewerbe oder zur Logistikbranche zu gehören, die städtebauliche Spannungen auslösen oder die durch ihre Schutzbedürftigkeit Beschränkungen für industrielle und gewerbliche Betriebe (Emissionen) zur Folge haben können. Daher werden Nutzungen eingeschränkt oder ausgeschlossen, die nicht zu den Kernfunktionen eines Gewerbe- und Industriegebietes, hier den industriell-gewerblichen Betrieben gehören.

In § 2 der Verordnung wird folgende Nummer 4 angefügt:

Ausschluss von Beherbergungsstätten

„4.1. In den Gewerbe- und Industriegebieten sind Beherbergungsstätten nach § 2 der Verordnung über den Bau und Betrieb von Beherbergungsstätten (HmbGVBl. 2003, S. 448) unzulässig.“

Veranlasst durch einen Vorbescheidsantrag für eine Hotelnutzung in dem Gewerbegebiet Sportallee, soll das Plangebiet Groß Borstel 10 in den Gewerbe- und Industriegebieten für gebietstypische Nutzungen dadurch gesichert werden, dass Beherbergungsbetriebe jedweder Art, ausgeschlossen werden, dazu zählen neben Hotels und Pensionen auch Boardinghäuser und Service Apartments.

Für die bestehenden Gewerbestrukturen wird durch den Ansiedlungsausschluss von Beherbergungsstätten sichergestellt, dass den ansässigen Betrieben auch zukünftig Flächen, insbesondere im produzierenden Bereich sowie im Handwerk oder ähnlichem, vorbehalten bleiben. Gleichzeitig bedeutet dieses zuverlässige Planungs- und Nutzungssicherheit für bestehende sowie neue Betriebe und schützt deren Belange hinsichtlich Investitions- bzw. Entwicklungsmöglichkeiten. Damit wird eine mögliche Konfliktsituation zwischen den Gewerbe- und Industriebetrieben und störepfindliche Beherbergungsbetrieben vermieden. Ein Beherbergungsbetrieb z.B. ein Hotel ist auf einen Standort im Gewerbe- und Industriegebiet nicht angewiesen. Der klassische Hotelstandort ist das Misch- oder Kerngebiet. Durch die Genehmigung eines Beherbergungsbetriebes könn-

ten sich bedingt durch die erhöhten Schutzansprüche der nicht gebietstypischen Nutzungen möglicherweise Einschränkungen für industriell-gewerbliche Betriebe ergeben. Damit wird die langfristige Funktionalität des Gebietes in Frage gestellt. Darüber hinaus sind in dem Gewerbegebiet Sportallee auf Grund der Flughafennähe und der Lage an der Magistrale Alsterkrugchaussee – Langenhorner Chaussee im Bestand bereits einige Hotels vorhanden, sodass nicht von einem weiteren örtlichen Bedarf ausgegangen werden kann.

Die vorhandenen eingestauten Beherbergungsstätten genießen Bestandsschutz und können sich im Rahmen der genehmigten Nutzung weiter entwickeln. Unter Abwägung mit den grundrechtlichen Gewährleistungen insbesondere aus Art. 12 Abs. 1 GG und Art. 14 Abs. 1 GG werden aber eine Wiederaufnahme bzw. der Wiederaufbau einer aufgegebenen Nutzung durch die Planänderung unterbunden.

Im Gebiet der Änderung wird grundsätzlich auf eine bestandssichernde Festsetzung im Sinne einer ausnahmsweisen Zulässigkeit der ausgeschlossenen Nutzungen nach § 1 Abs. 10 BauNVO verzichtet.

Ausschluss von Bordellen und bordellartigen Betrieben im Gewerbegebiet

„4.2. In den Gewerbe- und Industriegebieten sind Bordelle und bordellartige Betriebe sowie Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, unzulässig.“

Gemäß Baunutzungsverordnung 1990 können Bordelle und bordellartige Betriebe als normaler Gewerbebetrieb eingestuft werden und sind deshalb in einem Gewerbegebiet oder in einem Industriegebiet allgemein zulässig. Die Lage des Gewerbegebiets Sportallee mit seiner verkehrsgünstigen Lage an der Hauptverkehrsstraße Alsterkrugchaussee und in Flughafennähe kann die Ansiedlung von Bordellen und bordellartigen Betrieben begünstigen. Um jedoch eine städtebauliche Fehlentwicklung in dem Gewerbegebiet Sportallee zu verhindern, werden Bordelle und bordellartige Betriebe sowie Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, ausgeschlossen.

Der genannte Nutzungstyp kann zu Beeinträchtigungen der Gewerbegebiete führen, da sie geeignet sind aufgrund höherer Flächenrenditen andere Gewerbebetriebe zu verdrängen. Durch ihren Ausschluss soll einer gewerbegebietstypischen Fehlentwicklung und Verdrängung der geplanten Hauptnutzungen, die in der Regel mit solchen Einrichtungen einhergehen, vorgebeugt werden.

Ausschluss von Vergnügungsstätten mit Ausnahme von Festhallen

„4.3. In den Gewerbegebieten werden Ausnahmen für Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Ausgenommen hiervon sind Festhallen. Festhallen sind ausnahmsweise zulässig.“

Der Ausschluss von Vergnügungsstätten ist notwendig, zu denen auch Spielhallen, Wettbüros und ähnliche Unternehmen im Sinne von § 1 Abs. 2 des Hamburgischen Spielhallengesetzes in der Fassung vom 04.12.2012 (HmbGVBl. S. 505), geändert am 20.07.2016 (HmbGVBl. S. 323), die der Aufstellung von Spielgeräten mit oder ohne Ge-

winnmöglichkeiten dienen, gehören. Damit soll einer Verdrängung der gewünschten Gewerbenutzung verhindert und einer städtebaulich unerwünschten Fehlentwicklung und Zweckentfremdung gewerblicher Bauflächen entgegengewirkt werden. Die Gefahr einer Verdrängung ist dadurch gegeben, dass z.B. die Betreiberinnen und Betreiber von Sporthallen in der Lage sind höhere Mieten bzw. Pachten zu zahlen als andere Betriebe.

Hiervon ausgenommen sind Festhallen. Da das Gewerbegebiet Sportallee in einer isolierten Lage bzw. relativ weit weg von störungsempfindlichen Nutzungen liegt und voraussichtlich keine Beeinträchtigung der Nachbarschaft verursacht werden kann, eignet es sich grundsätzlich für bestimmte lärmintensive Nutzungen wie Festhallen. Daher soll es im Einzelfall vorbehalten sein, Festhallen in dem Gewerbegebiet Sportallee zu genehmigen.

Ausnahmen für sportliche Zwecke / gewerbliche Freizeiteinrichtungen

„4.4. In den Gewerbegebieten sind Anlagen für sportliche Zwecke / gewerbliche Freizeiteinrichtungen (wie Squash- und Tennishallen, Bowlingbahnen) nur ausnahmsweise zulässig.“

Anlagen für sportliche Zwecke / gewerbliche Freizeiteinrichtungen haben vielfach einen erheblichen Flächenbedarf, was wiederum dem Ziel, Flächen für produzierendes Gewerbe, Handwerksbetriebe sowie Logistikbetriebe zu sichern, widerspricht, daher sind diese nur ausnahmsweise zulässig. Denn grundsätzlich soll eine Verdrängung von Nutzungen vermieden werden, die von der städtebaulichen Zuordnung her auf einen Standort in Flughafennähe ausgerichtet sind. Die Möglichkeit Anlagen für sportliche Zwecke / gewerbliche Freizeiteinrichtungen u.a. für Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer des Gewerbegebiets anzubieten, wird auf einen geringen Anteil der gesamten Gewerbegebietsauslastung damit beschränkt.

Es werden Anlagen für sportliche Zwecke / gewerbliche Freizeiteinrichtungen nicht ausgeschlossen, durch die ausnahmsweise Zulässigkeit unterliegen sie jedoch einer Einzelfallprüfung. Da Sportanlagen / gewerbliche Freizeiteinrichtungen teilweise nur schwer städtebaulich integrierbar sind, soll es der für das Planungsrecht zuständigen Abteilung unter Berücksichtigung der Abwägung des Bebauungsplans im Einzelfall vorbehalten sein, Sportanlagen / gewerbliche Freizeiteinrichtungen in dem Gewerbegebiet Sportallee zu genehmigen. Die Festsetzung als ausnahmsweise Nutzung soll außerdem dazu dienen, dass Sportanlagen / gewerbliche Freizeiteinrichtungen in einem zahlenmäßig größeren Umfang nicht zugelassen werden.

Lagerhäuser und Lagerplätze sind nur in Verbindung mit gewerblichen Betrieben zulässig

„4.5. In den Gewerbe- und Industriegebieten sind Lagerhäuser und Lagerplätze nur zulässig, wenn sie in einem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Gewerbebetrieb stehen. Offene Lagerplätze dürfen nur in den rückwärtigen Grundstücksteilen untergebracht werden.“

Die gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO und § 9 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen selbstständigen Lagerhäuser und Lagerplätze stellen in den Gewerbe- und Industriegebieten

zumeist flächenintensive Nutzungen dar, die darüber hinaus häufig nur wenige Arbeitsplätze bieten können. Um auch zukünftig Flächen für Handwerksbetriebe, produzierende Gewerbebetriebe und Logistikbetriebe zu sichern, sind daher Lagerhäuser und Lagerplätze nur zulässig, wenn sie Bestandteil eines im Gebiet ansässigen Betriebes des produzierenden Gewerbes, Handwerksbetriebes oder eines Logistikbetriebes sind und sie damit in einem unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit diesem Betrieb stehen. Diese Art von Lagerhäusern und Lagerplätzen sind gerade für Betriebe des produzierenden Gewerbes von großer Bedeutung und können somit dazu beitragen, das Gebiet für diese Art von Betrieben attraktiv zu halten. Durch die Festsetzung bleibt die Möglichkeit erhalten, ergänzende und unterstützende Lagerhäuser und Lagerplätze für produzierende Gewerbebetriebe, Handwerksbetriebe und Logistikbetriebe im Gewerbegebiet Sportallee anzusiedeln.

Darüber hinaus dürfen offene Lagerplätze nur in den rückwärtigen Grundstücksteilen untergebracht werden, um den gestalterischen Anspruch an die Gewerbe- und Industriegebiete zu unterstützen. Diese Festsetzung soll sicherstellen, dass der Charakter eines gestalterisch hochwertigen Gewerbe- und Industriegebietes nicht durch offene Lagerflächen optisch negativ beeinträchtigt wird.

Einschränkung von Büronutzung

„4.6. In den Gewerbegebieten sind Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, die nicht in einem räumlichen und wirtschaftlichen Zusammenhang mit einem Gewerbebetrieb stehen, nur ausnahmsweise zulässig.“

Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, die nicht in einem räumlichen und wirtschaftlichen Zusammenhang mit einem Gewerbebetrieb stehen, sind nur ausnahmsweise zulässig, um auch zukünftig Flächen für Handwerksbetriebe, produzierende Gewerbebetriebe oder Logistikbetriebe zu sichern, die aufgrund ihrer Eigenschaften auf ein entsprechendes Baugebiet angewiesen sind. Aufgrund der Knappheit an Gewerbeflächen im Bezirk Hamburg – Nord sollen gewerbliche Flächen für arbeitsplatzintensive Betriebe vorgehalten werden. Die mit reinen Büronutzungen verbundenen Renditeerwartungen beinhalten die Gefahr einer konkreten Destabilisierung und Schwächung von Gewerbegebieten. Es gilt die Entwicklung weg vom Produktions- und Logistikstandort hin zu einem Bürostandort oder Einzelhandelsstandort aufzuhalten. Daher ist für eigenständige Büronutzungen ohne Bezug auf einen Gewerbebetrieb ein Ausschluss erforderlich.

Vorhandene Büronutzungen genießen Bestandsschutz und können sich im Rahmen der genehmigten Nutzung weiter entwickeln.

Der Ausschluss bzw. die Einschränkung einzelner 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 und noch eine Vielzahl gewerblicher Nutzungen zulässt, die eine wirtschaftliche Ausnutzbarkeit der Grundstücke erlaubt. Die ausnahmsweise Zulässigkeit erlaubt Büronutzungen dort wo sie in untergeordnetem Maße im Gewerbegebiet bereits ansässig sind und stadtwirtschaftlich passen

Keine Beeinträchtigungen des Naturhaushalts

Gegenüber dem bestehenden Planrecht und der bestehenden Bebauung sind keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen des Naturhaushalts in den Änderungsgebieten zu erwarten. Die vorgesehenen Festsetzungen lösen kein naturschutzrechtliches Ausgleichserfordernis aus, da die möglichen Eingriffe bereits auf der Grundlage des bisher geltenden Planrechtes zulässig waren.

6 Maßnahmen zur Verwirklichung/Bodenordnung

Die Planung umfasst für die Änderungsbereiche ausschließlich Einschränkungen in der Art der baulichen Nutzung. Für die Verwirklichung der Planung sind bauliche und bodenordnerische Maßnahmen nicht erforderlich.

7 Fortgelten bestehender Pläne

Für den Geltungsbereich der Änderung bleiben im Übrigen die bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Groß Borstel 10 vom 2. März 1970 (HmbGVBl. S. 100) bestehen.

8 Flächen- und Kostenangaben

Das Gebiet der Planänderung umfasst eine Größe von ca. 33 ha. Es resultieren aus der Planänderung keine Veränderungen der Flächengrößen der Gewerbe- und Industriegebiete oder der angrenzenden Verkehrsflächen.

Der Freien und Hansestadt Hamburg entstehen durch die Realisierung der Planung keine Kosten.

ENTWURF

Stand: StekA und BV (Feststellungsempfehlung)

Verordnung zur 2. Änderung des Gesetzes über den Bebauungsplan Groß Borstel 10

Vom

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert am 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147, 4151), in Verbindung mit § 3 Absätze 1 und 3 des Bauleitplanfeststellungsgesetzes in der Fassung vom 30. November 1999 (HmbGVBl. S. 271), zuletzt geändert am 9. Februar 2022 (HmbGVBl. S. 104), sowie § 1 der Weiterübertragungsverordnung-Bau vom 8. August 2006 (HmbGVBl. S. 481), zuletzt geändert am 10. Mai 2022 (HmbGVBl. S. 328), wird verordnet:

§ 1

Das Gesetz über den Bebauungsplan Groß Borstel 10 vom 2. März 1970 (HmbGVBl. S. 100), zuletzt geändert am 5. Dezember 2016 (HmbGVBl. S. 505, 506), wird wie folgt geändert:

1. Die beigefügte „Anlage zur Verordnung zur 2. Änderung des Gesetzes über den Bebauungsplan Groß Borstel 10“ wird dem Gesetz hinzugefügt.
2. In § 2 wird folgende Nummer 4 angefügt:

„4. Für das in der Anlage dargestellte Gebiet der 2. Änderung des Bebauungsplans Groß Borstel 10, für das die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. IS. 133), zuletzt geändert am 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057, 1062), maßgebend ist, gilt:

- 4.1. In den Gewerbe- und Industriegebieten sind Beherbergungsstätten nach § 2 der Verordnung über den Bau und Betrieb von Beherbergungsstätten (HmbGVBl. 2003, S. 448) unzulässig.
- 4.2. In den Gewerbe- und Industriegebieten sind Bordelle und bordellartige Betriebe sowie Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, unzulässig.
- 4.3. In den Gewerbegebieten werden Ausnahmen für Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Ausgenommen hiervon sind Festhallen. Festhallen sind ausnahmsweise zulässig.

- 4.4. In den Gewerbegebieten sind Anlagen für sportliche Zwecke / gewerbliche Freizeiteinrichtungen (wie Squash- und Tennishallen, Bowlingbahnen) nur ausnahmsweise zulässig.
- 4.5. In den Gewerbe- und Industriegebieten sind Lagerhäuser und Lagerplätze nur zulässig, wenn sie in einem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Gewerbebetrieb stehen. Offene Lagerplätze dürfen nur in den rückwärtigen Grundstücksteilen untergebracht werden.
- 4.6. In den Gewerbegebieten sind Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, die nicht in einem räumlichen und wirtschaftlichen Zusammenhang mit einem Gewerbebetrieb stehen, nur ausnahmsweise zulässig.“

§ 2

Die Begründung der Änderung des Bebauungsplans wird beim Staatsarchiv zu kostenfreier Einsicht für jedermann niedergelegt.

§ 3

Es wird auf Folgendes hingewiesen:

1. Die Begründung der Planänderung kann auch beim örtlich zuständigen Bezirksamt während der Dienststunden kostenfrei eingesehen werden. Soweit zusätzliche Abdrucke beim Bezirksamt vorhanden sind, können sie gegen Kostenerstattung 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 der Änderung des Bebauungsplans schriftlich gegenüber dem örtlich zuständigen Bezirksamt unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind.

Hamburg, den

Das Bezirksamt Hamburg-Nord



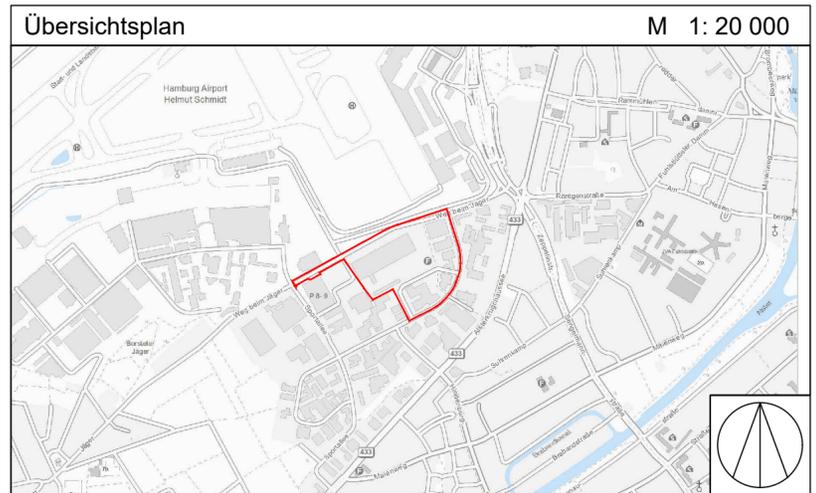
Festsetzungen

- Plangebiet Groß Borstel14
- Gebiet der Änderung

Kennzeichnungen

- Vorhandene Gebäude

Der Kartenausschnitt der ALKIS® (Automatische Liegenschaftskarte) entspricht für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes dem Stand vom Februar 2022.

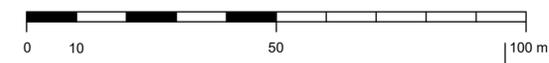


FREIE UND HANSESTADT HAMBURG



Anlage zur Verordnung zur 1. Änderung des Gesetzes über den Bebauungsplan Groß Borstel 14
Maßstab 1 : 2000 (im Original)

Bezirk Hamburg-Nord Ortsteil 406



FREIE UND HANSESTADT HAMBURG

Entwurf

Stand: StekA Feststellungsempfehlung

Begründung

zur

1. Änderung des Bebauungsplans

Groß Borstel 14

1	Anlass und Ziel der Planung	2
2	Grundlage und Verfahrensablauf	2
3	Planerische Rahmenbedingungen	3
3.1	Rechtlich beachtliche Tatbestände	3
3.1.1	Flächennutzungsplan.....	3
3.1.2	Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutz	3
3.2	Andere rechtlich beachtliche Tatbestände	3
3.2.1	Bestehende Bebauungspläne	3
3.2.2	Hinweise aus dem Fachinformationssystem Bodenschutz / Altlasten .	4
3.2.3	Kampfmittelverdachtsflächen	4
3.2.4	Baumschutz.....	4
3.3	Andere planerisch beachtliche Tatbestände	4
3.3.1	Fachtechnische Untersuchungen und Gutachten.....	4
3.3.2	Übergeordnete Programm- und Entwicklungspläne	4
3.4	Angaben zum Bestand	4
3.4.1	Lage des Plangebietes	4
3.4.2	Gegenwärtige Nutzungen	5
3.4.3	Ver- und Entsorgung.....	5
4	Erfordernis einer Umweltprüfung	5
5	Planinhalt und Abwägung	6
6	Maßnahmen zur Verwirklichung/Bodenordnung	9
7	Fortgelten bestehender Pläne	9
8	Flächen- und Kostenangaben	9

1 Anlass und Ziel der Planung

Das Gewerbegebiet Sportallee, das nordwestlich vom Weg beim Jäger und südöstlich von der Alsterkrugchaussee begrenzt wird, umfasst eine Flächengröße von rund 62 ha. Aufgrund seiner Lage im Umfeld des Flughafens Hamburg-Fuhlsbüttel gehört es zum wichtigsten Gewerbestandort im Bezirk Hamburg-Nord und hat durch die bereits ansässigen flughafenaffinen Gewerbe- und Industriebetriebe eine gesamtstädtische Bedeutung. Es ist daher planerisches Ziel, in dem Gewerbegebiet vorrangig Arbeitsstättenflächen für Handwerks- und Gewerbebetriebe im engeren Sinne (produzierendes und dienstleistendes Gewerbe), die auf einen Standort in Gewerbegebieten angewiesen sind, zu sichern. Dies entspricht den Zielsetzungen des Gewerbeflächenentwicklungskonzepts für den Bezirk Hamburg-Nord für das Gewerbegebiet Sportallee, wonach die vorhandenen Gewerbe- und Industrieflächen gesichert und gestärkt werden sollen.

Das Gewerbegebiet ist einem fortwährenden Umnutzungsdruck besonders durch Anträge für Hotelnutzungen ausgesetzt, die dort planungsrechtlich derzeit zulässig sind, aber nicht den oben genannten Zielen entsprechen.

Durch den Bebauungsplan Groß Borstel 14 – 1. Änderung sollen nun im Bereich der Gewerbegebiete die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um insbesondere die Ansiedlung von Beherbergungsbetrieben, aber auch von Bordellen zu unterbinden. Damit sollen die als Gewerbegebiet ausgewiesenen Flächen für das produzierende Gewerbe, beziehungsweise für gewerbegebietstypische Nutzungen verfügbar bleiben und vor einer Verdrängung geschützt werden. Aus den gleichen Gründen sollen des Weiteren Büronutzungen, Lagerhäuser und –plätze teilweise eingeschränkt werden.

2 Grundlage und Verfahrensablauf

Grundlage für die Änderung des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), **zuletzt geändert am 26. April 2022 (BGBl. I S. 674, 677)**.

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss N4/20 (Amtl. Anz. Nr. 84 vom 25. September 2020, Seite 1925) eingeleitet und wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. Von einer Umweltprüfung kann gemäß § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen werden.

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit und die öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 26. Februar 2021 (Amtl. Anz. S. 289) und vom **XX.XX.XX** (Amtl. Anz. **S.X**), stattgefunden.

Eine Planzeichnung erübrigt sich, da ausschließlich textliche Regelungen getroffen werden, deren Bezug zur Gebietsabgrenzung aus der Anlage zur Verordnung über die Änderung des Gesetzes über den Bebauungsplan Groß Borstel 14 hervorgeht.

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 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 485) stellt alle Änderungsbereiche mit Ausnahme des westlichen Randes des nordwestlichen Änderungsbereiches als gewerbliche Bauflächen dar. Der westliche Rand des nordwestlichen Änderungsbereiches ist als Grünfläche dargestellt.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans sind damit gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt.

3.1.2 Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutz

Das Landschaftsprogramm für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 363) stellt alle Änderungsbereiche mit Ausnahme des westlichen Randes des nordwestlichen Änderungsbereiches als Milieu Gewerbe / Industrie und Hafen dar. Der westliche Rand des nordwestlichen Änderungsbereiches ist als Milieu Kleingärten und darüber hinaus als Grüner Ring dargestellt. Für alle Änderungsbereiche gilt die Darstellung Entwicklungsbereich Naturhaushalt.

Die Karte Arten- und Biotopschutz als Teil des Landschaftsprogramms stellt für alle Änderungsbereiche mit Ausnahme des westlichen Randes des nordwestlichen Änderungsbereiches den Biotopentwicklungsraum Industrie-, Gewerbe- und Hafenflächen dar. Der westliche Rand des nordwestlichen Änderungsbereiches stellt den Biotopentwicklungsraum Sonderstandorte mit sonstigen Grünanlagen dar.

Eine Änderung der Darstellungen im Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutzprogramm ist nicht erforderlich.

3.2 Andere rechtlich beachtliche Tatbestände

3.2.1 Bestehende Bebauungspläne

Im Plangebiet gilt bisher der Bebauungsplan Groß Borstel 14 vom 15. Februar 1993 (HmbGVBl. S. 49).

Der Bebauungsplan Groß Borstel 14 setzt im Geltungsbereich dieser Verordnung Gewerbegebiete mit einer GRZ von 0,8 und einer GFZ von 2,0 fest. Im nördlichen Bereich des Bebauungsplans wird eine maximale Gebäudehöhe von 25,3 m bis 29,6 m (ca. 2 Vollgeschosse) bezogen auf Normalnull (NN) als Höchstmaß festgesetzt. In den beiden südlich festgesetzten Gewerbegebieten sind höchstens drei Geschosse zulässig.

Das Gesetz über den Bebauungsplan Groß Borstel 14 umfasst den Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben, Tankstellen, gewerblichen Freizeiteinrichtungen und Vergnügungsstätten.

3.2.2 Hinweise aus dem Fachinformationssystem Bodenschutz / Altlasten

Im Altlasthinweiskataster der Behörde für Umwelt, Energie, Klima und Agrarwirtschaft (BUKEA) sind für das Plangebiet keine planungsrelevanten Hinweise auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen verzeichnet.

3.2.3 Kampfmittelverdachtsflächen

Nach dem heutigen Kenntnisstand kann das Vorhandensein von Bombenblindgängern aus dem 2. Weltkrieg nicht ausgeschlossen werden. Bei geplanten Bauvorhaben ist der Kampfmittelräumdienst zu kontaktieren.

3.2.4 Baumschutz

Für die im Änderungsbereich vorhandenen Bäume und Hecken 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).

3.3 Andere planerisch beachtliche Tatbestände

3.3.1 Fachtechnische Untersuchungen und Gutachten

Es bestand keine Notwendigkeit Gutachten anzufertigen.

3.3.2 Übergeordnete Programm- und Entwicklungspläne

Es liegt kein Programmplan oder Entwicklungskonzept für das Gebiet der Änderung vor.

3.3.3 Störfallbetriebe

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich zwei Störfallbetriebsbereiche im Sinne des §3 BImSchG, deren Achtungs- bzw. angemessene Sicherheitsabstände sich mit dem Plangebiet teilweise überschneiden. Für Planungen schutzwürdiger Vorhaben im Plangebiet ist die Zulässigkeit nach §50 BImSchG im Einzelfall zu prüfen.

3.3.4 Bauschutzbereich

Das Planungsgebiet liegt im Bauschutzbereich gem. § 12 des Luftverkehrsgesetzes (LuftVG) sowie im Anlagenschutzbereich gem. § 18 LuftVG des Verkehrsflughafens Hamburg-Airport.

3.4 Angaben zum Bestand

3.4.1 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet des geltenden Bebauungsplans Groß Borstel 14 liegt im Bezirk Hamburg-Nord, Stadtteil Groß Borstel (Ortsteilnummer 406).

Der Geltungsbereich wird durch den Weg beim Jäger, die Obenhauptstraße, über die Flurstücke 2239, 2248, 2282, die südliche Grenze des Flurstücks 2275, über die Flurstücke 2289, 2468 und 2469 der Gemarkung Groß Borstel begrenzt.

Das Änderungsgebiet umfasst insgesamt 4 Teilbereiche im Geltungsbereich des Bebauungsplans Groß Borstel 14:

Der Teilbereich 1 umfasst den Bereich zwischen Weg beim Jäger und Geschwister-Beschütz-Bogen, westlich der Grünfläche mit den Flurstücken 2386, 2399, 2400, 1510, 2275 und Teilflächen von 2468 und 2289 der Gemarkung Groß Borstel.

Der Teilbereich 2 umfasst den Bereich zwischen Weg beim Jäger und Geschwister-Beschütz-Bogen, östlich der Grünfläche mit den Flurstücken 2306, 2300, 2301, 2302, 2303, 2304, 2305, 2151, 2167 und 2310 der Gemarkung Groß Borstel.

Der Teilbereich 3 umfasst den Bereich zwischen Geschwister-Beschütz-Bogen und Obenhauptstraße, nordöstlich der Grünfläche mit dem Flurstück 2157 der Gemarkung Groß Borstel.

Der Teilbereich 4 umfasst den Bereich zwischen Geschwister-Beschütz-Bogen und Obenhauptstraße, südwestlich der Grünfläche mit den Flurstücken 2138 und 2156 der Gemarkung Groß Borstel.

Die Grenzen des Plangebietes und des Änderungsbereiches mit den Teilbereichen 1 bis 4 sind der Anlage zur Verordnung über die Änderung des Gesetzes über den Bebauungsplan Groß Borstel 14 zu entnehmen.

3.4.2 Gegenwärtige Nutzungen

Das Gebiet der Änderung ist durch einen großmaßstäblichen Hallenbau für die Luftfahrtindustrie sowie durch Büro- und Logistikstrukturen geprägt. Im Nordosten des Änderungsgebiets befinden sich zudem mehrere Stellplatzanlagen für den Flughafen.

3.4.3 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist voll erschlossen. Durch die Änderung des Bebauungsplans erfolgt keine Änderung der Erschließungssituation.

Im Bereich der geplanten Änderung befinden sich Gashausanschlüsse für die auf den Flurstücken befindlichen Gebäude von Gasnetz Hamburg.

4 Erfordernis einer Umweltprüfung

Im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 Absatz 3 BauGB wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen; § 4c BauGB wird nicht angewendet.

Die Änderung des Bebauungsplans führt zu keiner zusätzlichen Versiegelung von bebaubaren Grundstücksflächen oder sonstigen Eingriffen in Natur und Landschaft. Es sind hierdurch keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen des Naturhaushalts im Änderungsgebiet zu erwarten.

5 Planinhalt und Abwägung

Das Umfeld des Flughafens Hamburg-Fuhlsbüttel ist der wichtigste Gewerbestandort für den Bezirk Hamburg-Nord und als solcher von gesamtstädtischer Bedeutung. Das Änderungsgebiet ist intensiv durch flughafenaffine Gewerbe- und Industriebetriebe genutzt. Flächen dieser Lagequalität sind in Hamburg nur begrenzt vorhanden und nicht beliebig vermehrbar. Es ist für den Wirtschaftsstandort Hamburg von wesentlicher Bedeutung, diese Flächen auch zukünftig für solche gewerbliche Nutzungen freizuhalten. Der Erhalt von für Hamburg und dem Bezirk Hamburg-Nord wichtigen Industrie- und Gewerbeflächen ist auch ein wesentliches Ziel des Flächennutzungsplanes und des Gewerbeflächenkonzeptes.

Städtebauliche Zielsetzung im Gewerbegebiet Sportallee ist es also, die Flächen für Gewerbebetriebe im engeren Sinne (produzierendes, verarbeitendes und dienstleistendes Gewerbe), die auf einen Standort im Gewerbegebiet bzw. Industriegebiet angewiesen sind, zu sichern.

Planungsrechtlich sind jedoch verschiedene Nutzungen allgemein oder ausnahmsweise zulässig, die diesem Ziel entgegenstehen. Dies sind Nutzungen, die einen erheblichen Flächenbedarf nach sich ziehen, ohne zum Handwerk, zum produzierenden Gewerbe oder zur Logistikbranche zu gehören, die städtebauliche Spannungen auslösen oder die durch ihre Schutzbedürftigkeit Beschränkungen für industrielle und gewerbliche Betriebe (Emissionen) zur Folge haben können. Daher werden Nutzungen eingeschränkt oder ausgeschlossen, die nicht zu den Kernfunktionen eines Gewerbe- und Industriegebietes, hier den industriell-gewerblichen Betrieben gehören.

In § 2 des Gesetzes wird folgende Nummer 11 angefügt:

Ausschluss von Beherbergungsstätten

„11.1. In den Gewerbegebieten sind Beherbergungsstätten nach § 2 der Verordnung über den Bau und Betrieb von Beherbergungsstätten (HmbGVBl. 2003, S. 448) unzulässig.“

Veranlasst durch einen Vorbescheidsantrag für eine Hotelnutzung in dem Gewerbegebiet Sportallee, soll das Plangebiet Groß Borstel 14 in den Gewerbegebieten für gebiets-typische Nutzungen dadurch gesichert werden, dass Beherbergungsbetriebe jedweder Art, ausgeschlossen werden, dazu zählen neben Hotels und Pensionen auch Boardinghäuser und Service Apartments.

Für die bestehenden Gewerbestrukturen wird durch den Ansiedlungsausschluss von Beherbergungsstätten sichergestellt, dass den ansässigen Betrieben auch zukünftig Flächen, insbesondere im produzierenden Bereich sowie im Handwerk oder ähnlichem, vorbehalten bleiben. Gleichzeitig bedeutet dieses zuverlässige Planungs- und Nutzungssicherheit für bestehende sowie neue Betriebe und schützt deren Belange hinsichtlich Investitions- bzw. Entwicklungsmöglichkeiten. Damit wird eine mögliche Konfliktsituation zwischen den Gewerbebetrieben und stöempfindliche Beherbergungsbetrieben vermieden. Ein Beherbergungsbetrieb z.B. ein Hotel ist auf einen Standort im Gewerbegebiet nicht angewiesen. Der klassische Hotelstandort ist das Misch- oder Kerngebiet. Durch die Genehmigung eines Beherbergungsbetriebes könnten sich bedingt durch die erhöh-

ten Schutzansprüche der nicht gebietstypischen Nutzungen möglicherweise Einschränkungen für industriell-gewerbliche Betriebe ergeben. Damit wird die langfristige Funktionalität des Gebietes in Frage gestellt. Darüber hinaus sind in dem Gewerbegebiet Sportallee auf Grund der Flughafennähe und der Lage an der Magistrale Alsterkrugchaussee – Langenhorner Chaussee im Bestand bereits einige Hotels vorhanden, sodass nicht von einem weiteren örtlichen Bedarf ausgegangen werden kann.

Ausschluss von Bordellen und bordellartigen Betrieben im Gewerbegebiet

„11.2. In den Gewerbegebieten sind Bordelle und bordellartige Betriebe sowie Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, unzulässig.“

Gemäß Baunutzungsverordnung 1990 können Bordelle und bordellartige Betriebe als normaler Gewerbebetrieb eingestuft werden und sind deshalb in einem Gewerbegebiet allgemein zulässig. Die Lage des Gewerbegebiets Sportallee mit seiner verkehrsgünstigen Lage an der Hauptverkehrsstraße Alsterkrugchaussee und in Flughafennähe kann die Ansiedlung von Bordellen und bordellartigen Betrieben begünstigen. Um jedoch eine städtebauliche Fehlentwicklung in dem Gewerbegebiet Sportallee zu verhindern, werden Bordelle und bordellartige Betriebe sowie Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, ausgeschlossen.

Der genannte Nutzungstyp kann zu Beeinträchtigungen der Gewerbegebiete führen, da sie geeignet sind aufgrund höherer Flächenrenditen andere Gewerbebetriebe zu verdrängen. Durch ihren Ausschluss soll einer gewerbegebietstypischen Fehlentwicklung und Verdrängung der geplanten Hauptnutzungen, die in der Regel mit solchen Einrichtungen einhergehen, vorgebeugt werden.

Lagerhäuser und Lagerplätze sind nur in Verbindung mit gewerblichen Betrieben zulässig

„11.3. In den Gewerbegebieten sind Lagerhäuser und Lagerplätze nur zulässig, wenn sie in einem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Gewerbebetrieb stehen. Offene Lagerplätze dürfen nur in den rückwärtigen Grundstücksteilen untergebracht werden.“

Die gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen selbstständigen Lagerhäuser und Lagerplätze stellen in den Gewerbegebieten zumeist flächenintensive Nutzungen dar, die darüber hinaus häufig nur wenige Arbeitsplätze bieten können. Um auch zukünftig Flächen für Handwerksbetriebe, produzierende Gewerbebetriebe und Logistikbetriebe zu sichern, sind daher Lagerhäuser und Lagerplätze nur zulässig, wenn sie Bestandteil eines im Gebiet ansässigen Betriebes des produzierenden Gewerbes, Handwerksbetriebes oder eines Logistikbetriebes sind und sie damit in einem unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit diesem Betrieb stehen. Diese Art von Lagerhäusern und Lagerplätzen sind gerade für Betriebe des produzierenden Gewerbes von großer Bedeutung und können somit dazu beitragen, das Gebiet für diese Art von Betrieben attraktiv zu halten. Durch die Festsetzung bleibt die Möglichkeit erhalten, ergän-

zende und unterstützende Lagerhäuser und Lagerplätze für produzierende Gewerbebetriebe, Handwerksbetriebe und Logistikbetriebe im Gewerbegebiet Sportallee anzusiedeln.

Darüber hinaus dürfen offene Lagerplätze nur in den rückwärtigen Grundstücksteilen untergebracht werden, um den gestalterischen Anspruch an die Gewerbegebiete zu unterstützen. Diese Festsetzung soll sicherstellen, dass der Charakter eines gestalterisch hochwertigen Gewerbegebietes nicht durch offene Lagerflächen optisch negativ beeinträchtigt wird.

Einschränkung von Büronutzung

„11.4. In den Gewerbegebieten sind Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, die nicht in einem räumlichen und wirtschaftlichen Zusammenhang mit einem Gewerbebetrieb stehen, nur ausnahmsweise zulässig.“

Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, die nicht in einem räumlichen und wirtschaftlichen Zusammenhang mit einem Gewerbebetrieb stehen, sind nur ausnahmsweise zulässig, um auch zukünftig Flächen für Handwerksbetriebe, produzierende Gewerbebetriebe oder Logistikbetriebe zu sichern, die aufgrund ihrer Eigenschaften auf ein entsprechendes Baugebiet angewiesen sind. Aufgrund der Knappheit an Gewerbeflächen im Bezirk Hamburg – Nord sollen gewerbliche Flächen für arbeitsplatzintensive Betriebe vorgehalten werden. Die mit reinen Büronutzungen verbundenen Renditeerwartungen beinhalten die Gefahr einer konkreten Destabilisierung und Schwächung von Gewerbegebieten. Es gilt die Entwicklung weg vom Produktions- und Logistikstandort hin zu einem Bürostandort oder Einzelhandelsstandort aufzuhalten. Daher ist für eigenständige Büronutzungen ohne Bezug auf einen Gewerbebetrieb ein Ausschluss erforderlich.

Vorhandene Büronutzungen genießen Bestandsschutz und können sich im Rahmen der genehmigten Nutzung weiter entwickeln.

Der Ausschluss bzw. die Einschränkung einzelner 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 und noch eine Vielzahl gewerblicher Nutzungen zulässt, die eine wirtschaftliche Ausnutzbarkeit der Grundstücke erlaubt. Die ausnahmsweise Zulässigkeit erlaubt Büronutzungen dort wo sie in untergeordnetem Maße in Gewerbegebieten bereits ansässig sind und stadtwirtschaftlich passen

Keine Beeinträchtigungen des Naturhaushalts

Gegenüber dem bestehenden Planrecht und der bestehenden Bebauung sind keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen des Naturhaushalts in den Änderungsgebieten zu erwarten. Die vorgesehenen Festsetzungen lösen kein naturschutzrechtliches Ausgleichserfordernis aus, da die möglichen Eingriffe bereits auf der Grundlage des bisher geltenden Planrechtes zulässig waren.

6 Maßnahmen zur Verwirklichung/Bodenordnung

Die Planung umfasst für die Änderungsbereiche ausschließlich Einschränkungen in der Art der baulichen Nutzung. Für die Verwirklichung der Planung sind bauliche und bodenordnerische Maßnahmen nicht erforderlich.

7 Fortgelten bestehender Pläne

Für den Geltungsbereich der Änderung bleiben im Übrigen die bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Groß Borstel 14 vom 15. Februar 1993 (HmbGVBl. S. 49) bestehen.

8 Flächen- und Kostenangaben

Das Gebiet der Planänderung umfasst eine Größe von ca. 10 ha. Es resultieren aus der Planänderung keine Veränderungen der Flächengrößen der Gewerbegebieten oder der angrenzenden Verkehrsflächen.

Der Freien und Hansestadt Hamburg entstehen durch die Realisierung der Planung keine Kosten.

ENTWURF

Stand: StekA und BV (Feststellungsempfehlung)

Verordnung zur 1. Änderung des Gesetzes über den Bebauungsplan Groß Borstel 14

Vom

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert am 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147, 4151), in Verbindung mit § 3 Absätze 1 und 3 des Bauleitplanfeststellungsgesetzes, in der Fassung vom 30. November 1999 (HmbGVBl. S. 271), zuletzt geändert am 9. Februar 2022 (HmbGVBl. S. 104), sowie § 1 der Weiterübertragungsverordnung-Bau vom 8. August 2006 (HmbGVBl. S. 481), zuletzt geändert am 10. Mai 2022 (HmbGVBl. S. 328), wird verordnet:

§ 1

Das Gesetz über den Bebauungsplan Groß Borstel 14 vom 15. Februar 1993 (HmbGVBl. S. 49) wird wie folgt geändert:

1. Die beigegefügte „Anlage zur Verordnung zur Änderung des Gesetzes über den Bebauungsplan Groß Borstel 14“ wird dem Gesetz hinzugefügt.
2. In § 2 wird folgende Nummer 11 angefügt:

„11. Für das in der Anlage dargestellte Gebiet der Änderung des Bebauungsplans Groß Borstel 14, für das die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 04. Mai 2017 (BGBl. IS.1057, 1062), maßgebend ist, gilt:

- 11.1 In den Gewerbegebieten sind Beherbergungsstätten nach § 2 der Verordnung über den Bau und Betrieb von Beherbergungsstätten (HmbGVBl. 2003, S. 448) unzulässig.
- 11.2 In den Gewerbegebieten sind Bordelle und bordellartige Betriebe sowie Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, unzulässig.
- 11.3 In den Gewerbegebieten sind Lagerhäuser und Lagerplätze nur zulässig, wenn sie in einem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem

Gewerbebetrieb stehen. Offene Lagerplätze dürfen nur in den rückwärtigen Grundstücksteilen untergebracht werden.

- 11.4 In den Gewerbegebieten sind Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, die nicht in einem räumlichen und wirtschaftlichen Zusammenhang mit einem Gewerbebetrieb stehen, nur ausnahmsweise zulässig.“

§ 2

Die Begründung der Änderung des Bebauungsplans wird beim Staatsarchiv zu kostenfreier Einsicht für jedermann niedergelegt.

§ 3

Es wird auf Folgendes hingewiesen:

1. Die Begründung der Planänderung kann auch beim örtlich zuständigen Bezirksamt während der Dienststunden kostenfrei eingesehen werden. Soweit zusätzliche Abdrucke beim Bezirksamt vorhanden sind, können sie gegen Kostenerstattung 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 der Änderung des Bebauungsplans schriftlich gegenüber dem örtlich zuständigen Bezirksamt unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind.

Hamburg, den

Das Bezirksamt Hamburg-Nord



Festsetzungen

 Plangebiet Groß Borstel 19

 Gebiet der Änderung

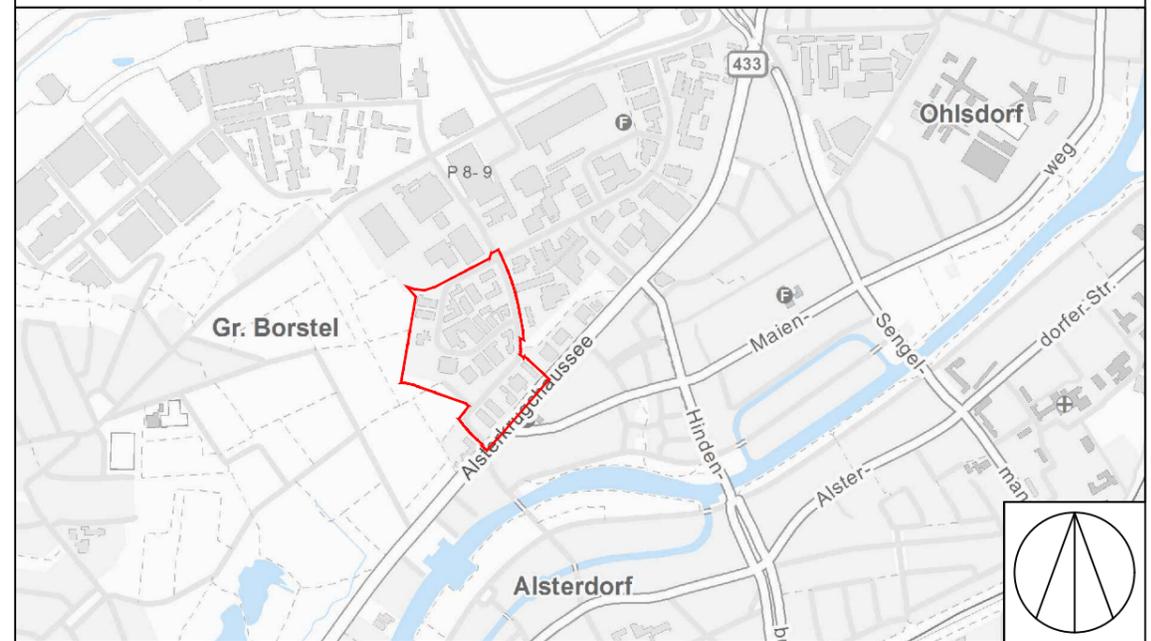
Kennzeichnungen

 Vorhandene Gebäude

Der Kartenausschnitt der ALKIS® (Automatische Liegenschaftskarte) entspricht für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes dem Stand vom Februar 2022.

Übersichtsplan

M 1: 20 000



FREIE UND HANSESTADT HAMBURG



**Anlage zur Verordnung zur 2. Änderung
des Gesetzes über den Bebauungsplan
Groß Borstel 19
Maßstab 1 : 2000 (im Original)**

Bezirk Hamburg-Nord

Ortsteil 406

Stand vom 02.02.2022

FREIE UND HANSESTADT HAMBURG

ENTWURF (SteKA und BV Feststellungsempfehlung)

Begründung

zur

2. Änderung des Bebauungsplans

Groß Borstel 19

1	Anlass und Ziel der Planung	2
2	Grundlage und Verfahrensablauf	2
3	Planerische Rahmenbedingungen	3
3.1	Rechtlich beachtliche Tatbestände	3
3.1.1	Flächennutzungsplan.....	3
3.1.2	Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutz	3
3.2	Andere rechtlich beachtliche Tatbestände	3
3.2.1	Bestehende Bebauungspläne	3
3.2.2	Hinweise aus dem Fachinformationssystem Bodenschutz / Altlasten .	4
3.2.3	Kampfmittelverdachtsflächen	4
3.2.4	Baumschutz.....	4
3.3	Andere planerisch beachtliche Tatbestände	4
3.3.1	Fachtechnische Untersuchungen und Gutachten.....	4
3.3.2	Übergeordnete Programm- und Entwicklungspläne	4
3.4	Angaben zum Bestand	5
3.4.1	Lage des Plangebietes	5
3.4.2	Gegenwärtige Nutzungen	5
3.4.3	Ver- und Entsorgung.....	5
4	Erfordernis einer Umweltprüfung	6
5	Planinhalt und Abwägung	6
6	Maßnahmen zur Verwirklichung/Bodenordnung	10
7	Fortgelten bestehender Pläne	10
8	Flächen- und Kostenangaben	10

1 Anlass und Ziel der Planung

Das Gewerbegebiet Sportallee, das nordwestlich vom Weg beim Jäger und südöstlich von der Alsterkrugchaussee begrenzt wird, umfasst eine Flächengröße von rund 62 ha. Aufgrund seiner Lage im Umfeld des Flughafens Hamburg-Fuhlsbüttel gehört es zum wichtigsten Gewerbestandort im Bezirk Hamburg-Nord und hat durch die bereits ansässigen flughafenaffinen Gewerbe- und Industriebetriebe eine gesamtstädtische Bedeutung. Es ist daher planerisches Ziel, in dem Gewerbegebiet vorrangig Arbeitsstättenflächen für Handwerks- und Gewerbebetriebe im engeren Sinne (produzierendes und dienstleistendes Gewerbe), die auf einen Standort in Gewerbegebieten angewiesen sind, zu sichern. Dies entspricht den Zielsetzungen des Gewerbeflächenentwicklungskonzepts für den Bezirk Hamburg-Nord für das Gewerbegebiet Sportallee, wonach die vorhandenen Gewerbe- und Industrieflächen gesichert und gestärkt werden sollen.

Das Gewerbegebiet ist einem fortwährenden Umnutzungsdruck besonders durch Anträge für Hotelnutzungen ausgesetzt, die dort planungsrechtlich derzeit zulässig sind, aber nicht den oben genannten Zielen entsprechen.

Durch den Bebauungsplan Groß Borstel 19 – 2. Änderung sollen nun im Bereich der Gewerbegebiete die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um insbesondere die Ansiedlung von Beherbergungsbetrieben, aber auch von Vergnügungstätten und Bordellen zu unterbinden. Damit sollen die als Gewerbegebiet ausgewiesenen Flächen für das produzierende Gewerbe, beziehungsweise für gewerbegebietstypische Nutzungen verfügbar bleiben und vor einer Verdrängung geschützt werden. Aus den gleichen Gründen sollen des Weiteren Büronutzungen, Lagerhäuser und –plätze, Anlagen für sportliche Zwecke / gewerbliche Freizeiteinrichtungen und Festhallen teilweise eingeschränkt werden.

2 Grundlage und Verfahrensablauf

Grundlage für die Änderung des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), **zuletzt geändert am 26. April 2022 (BGBl. I S. 674, 677)**.

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss N6/20 (Amtl. Anz. Nr. 84 vom 25. September 2020, Seite 1926) eingeleitet und wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. Von einer Umweltprüfung kann gemäß § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen werden.

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit und die öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 26. Februar 2021 (Amtl. Anz. S. 290) und vom **XX.XX.XX** (Amtl. Anz. **S.X**), stattgefunden.

Eine Planzeichnung erübrigt sich, da ausschließlich textliche Regelungen getroffen werden, deren Bezug zur Gebietsabgrenzung aus der Anlage zur Verordnung über die Änderung des Gesetzes über den Bebauungsplan Groß Borstel 19 hervorgeht.

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 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 485) stellt alle Änderungsbereiche mit Ausnahme des westlichen Randes des nordwestlichen Änderungsbereiches als gewerbliche Bauflächen dar. Der westliche Rand des nordwestlichen Änderungsbereiches ist als Grünfläche dargestellt.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans sind damit gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt.

3.1.2 Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutz

Das Landschaftsprogramm für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 363) stellt alle Änderungsbereiche mit Ausnahme des westlichen Randes des nordwestlichen Änderungsbereiches als Milieu Gewerbe / Industrie und Hafen dar. Der westliche Rand des nordwestlichen Änderungsbereiches ist als Milieu Kleingärten und darüber hinaus als Grüner Ring dargestellt. Für alle Änderungsbereiche gilt die Darstellung Entwicklungsbereich Naturhaushalt.

Die Karte Arten- und Biotopschutz als Teil des Landschaftsprogramms stellt für alle Änderungsbereiche mit Ausnahme des westlichen Randes des nordwestlichen Änderungsbereiches den Biotopentwicklungsraum Industrie-, Gewerbe- und Hafenflächen dar. Der westliche Rand des nordwestlichen Änderungsbereiches stellt den Biotopentwicklungsraum Sonderstandorte mit sonstigen Grünanlagen dar.

Eine Änderung der Darstellungen im Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutzprogramm ist nicht erforderlich.

3.2 Andere rechtlich beachtliche Tatbestände

3.2.1 Bestehende Bebauungspläne

Im Plangebiet gilt bisher der Bebauungsplan Groß Borstel 19 vom 17. Oktober 1979 (HmbGVBl. S.308) mit den Änderungen vom 05. Dezember 2016 (HmbGVBl S. 508).

Der Bebauungsplan Groß Borstel 19 vom 17. Oktober 1979 setzt im Geltungsbereich dieser Verordnung Gewerbegebiete mit einer GRZ von 0,8 und einer GFZ von 2,0 fest. Es sind je nach Teilfläche höchstens drei oder vier Geschosse zulässig.

In den Gewerbegebieten sind Einzelhandelsnutzungen mit der Änderung vom 05. Dezember 2016 unzulässig.

3.2.2 Hinweise aus dem Fachinformationssystem Bodenschutz / Altlasten

Die Informationen zum Bodenschutz / Altlasten sind in der Begründung des Bebauungsplans Groß Borstel 19 der 1. Änderung vom 05. Dezember 2016 ausreichend berücksichtigt worden, eine Neubewertung ist nicht notwendig.

Unabhängig hiervon sind Bodenverunreinigungen insbesondere auf gewerblich genutzten Flächen natürlich nicht auszuschließen. Im Fall von Eingriffen in den Untergrund sind orientierende Erkundungsmaßnahmen im Vorwege dringend angeraten. Im Falle einer Umnutzung der Flächen zu einer bodenschutzrechtlich sensibleren Nutzung (Wohnen, Freizeit, Kinderspielflächen) ist das Fachamt Verbraucherschutz, Gewerbe und Umwelt zu beteiligen.

Darüber hinaus gilt:

Treten während Erdarbeiten Auffälligkeiten (verdächtige Gerüche, Bodenverfärbungen, austretende Flüssigkeiten, Behältnisse oder ähnliches) über das bereits Bekannte hinaus auf, sind die Arbeiten unverzüglich zu unterbrechen und das Bezirksamt Hamburg-Nord, Verbraucherschutzamt, Kümmellstraße 5, 20249 Hamburg, Tel.: 42804-6353 oder über die Emailadresse umweltschutz@hamburg-nord.hamburg.de zu benachrichtigen.

Das bei Baumaßnahmen anfallende Aushubmaterial ist zu untersuchen und sofern ein Wiedereinbau auf dem Grundstück nicht möglich ist - entsprechend dem Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212), **zuletzt geändert am 27. Juli 2021 (BGBl. I S. 3146,3172)** - ordnungsgemäß zu entsorgen.

3.2.3 Kampfmittelverdachtsflächen

Nach dem heutigen Kenntnisstand kann das Vorhandensein von Bombenblindgängern aus dem 2. Weltkrieg nicht ausgeschlossen werden. Bei geplanten Bauvorhaben ist der Kampfmittelräumdienst zu kontaktieren.

3.2.4 Baumschutz

Für die im Änderungsbereich vorhandenen Bäume und Hecken 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).

3.3 Andere planerisch beachtliche Tatbestände

3.3.1 Fachtechnische Untersuchungen und Gutachten

Es bestand keine Notwendigkeit Gutachten anzufertigen.

3.3.2 Übergeordnete Programm- und Entwicklungspläne

Es liegt kein Programmplan oder Entwicklungskonzept für das Gebiet der Änderung vor.

3.3.3 Bauschutzbereich

Das Planungsgebiet liegt im Bauschutzbereich gem. § 12 des Luftverkehrsgesetzes (LuftVG) sowie im Anlagenschutzbereich gem. § 18 LuftVG des Verkehrsflughafens Hamburg-Airport.

3.4 Angaben zum Bestand

3.4.1 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet des geltenden Bebauungsplans Groß Borstel 19 liegt im Bezirk Hamburg-Nord, Stadtteil Groß Borstel (Ortsteilnummer 406).

Der Geltungsbereich wird durch die Sportallee, die nordwestliche und nordöstliche Grenze des Flurstücks 1945 der Gemarkung Groß Borstel, die Alsterkrugchaussee, Sportallee, Flurstück 249 (Heimkehr), über das Flurstück 2005, die westliche Grenze der Flurstücke 1974, 2525, 2524, und 2049, über die Flurstücke 2341, 2074, 2083 der Gemarkung Groß Borstel sowie die Straße Heselstücken begrenzt.

Das Gebiet der Änderung ist unterteilt in die Teilbereiche 1 – 4:

Der Teilbereich 1 umfasst das Gewerbegebiet westlich Heselstücken mit den Flurstücken 1974, 2525, 2524, 2049, 2033, 2034, die östliche Ecke des Flurstücks 2341 sowie jeweils ein südliches Teilstück der Flurstücke 2074 und 2083 der Gemarkung Groß Borstel.

Der Teilbereich 2 liegt zwischen der Sportallee und der Straße Heselstücken und umfasst die Flurstücke 1943, 2048, 1916, 1717, 1908, 1909, 1910, 1864, 2075, 2088, 1844, 2189, 2206, 2188, 2134, 2018, 2003 und 1979 der Gemarkung Groß Borstel.

Im Teilbereich 3 südlich Heselstücken liegen die Flurstücke 2006, 1827, 1776, 2044, 2106, 2159, 2132, 2160, 1292, 2098, 2089, 2099 der Gemarkung Groß Borstel.

Der Teilbereich 4 zwischen Sportallee im Norden und der Alsterkrugchaussee im Süden umfasst die Flurstücke 2080, 1839, 1853, 1854, 1945 der Gemarkung Groß Borstel.

Die Grenzen des Plangebietes und des Änderungsbereiches mit den Teilbereichen 1 bis 4 sind der Anlage zur Verordnung über die Änderung des Gesetzes über den Bebauungsplan Groß Borstel 19 zu entnehmen.

3.4.2 Gegenwärtige Nutzungen

Das Gebiet der Änderung ist hauptsächlich durch gewerbegebietstypische, großmaßstäbliche Gewerbehallen und nachgeordnet auch Bürostrukturen geprägt. An der Alsterkrugchaussee ist eine Beherbergungsstätte (Flurstück 1853) vorzufinden. Vereinzelt befinden sich im Gebiet Einzelhandelsbetriebe.

3.4.3 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist voll erschlossen. Durch die Änderung des Bebauungsplans erfolgt keine Änderung der Erschließungssituation.

Im Bereich der geplanten Änderung befinden sich Gashausanschlüsse für die auf den Flurstücken befindlichen Gebäude von Gasnetz Hamburg.

4 Erfordernis einer Umweltprüfung

Im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 Absatz 3 BauGB wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen; § 4c BauGB wird nicht angewendet.

Die Änderung des Bebauungsplans führt zu keiner zusätzlichen Versiegelung von bebaubaren Grundstücksflächen oder sonstigen Eingriffen in Natur und Landschaft. Es sind hierdurch keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen des Naturhaushalts im Änderungsgebiet zu erwarten.

5 Planinhalt und Abwägung

Das Umfeld des Flughafens Hamburg-Fuhlsbüttel ist der wichtigste Gewerbestandort für den Bezirk Hamburg-Nord und als solcher von gesamtstädtischer Bedeutung. Das Änderungsgebiet ist intensiv durch flughafenaffine Gewerbe- und Industriebetriebe genutzt. Flächen dieser Lagequalität sind in Hamburg nur begrenzt vorhanden und nicht beliebig vermehrbar. Es ist für den Wirtschaftsstandort Hamburg von wesentlicher Bedeutung, diese Flächen auch zukünftig für solche gewerbliche Nutzungen freizuhalten. Der Erhalt von für Hamburg und dem Bezirk Hamburg-Nord wichtigen Industrie- und Gewerbeflächen ist auch ein wesentliches Ziel des Flächennutzungsplanes und des Gewerbeflächenkonzeptes.

Städtebauliche Zielsetzung im Gewerbegebiet Sportallee ist es also, die Flächen für Gewerbebetriebe im engeren Sinne (produzierendes, verarbeitendes und dienstleistendes Gewerbe), die auf einen Standort im Gewerbegebiet bzw. Industriegebiet angewiesen sind, zu sichern.

Planungsrechtlich sind jedoch verschiedene Nutzungen allgemein oder ausnahmsweise zulässig, die diesem Ziel entgegenstehen. Dies sind Nutzungen, die einen erheblichen Flächenbedarf nach sich ziehen, ohne zum Handwerk, zum produzierenden Gewerbe oder zur Logistikbranche zu gehören, die städtebauliche Spannungen auslösen oder die durch ihre Schutzbedürftigkeit Beschränkungen für industrielle und gewerbliche Betriebe (Emissionen) zur Folge haben können. Daher werden Nutzungen eingeschränkt oder ausgeschlossen, die nicht zu den Kernfunktionen eines Gewerbe- und Industriegebietes, hier den industriell-gewerblichen Betrieben gehören.

Hinter § 1a der Verordnung wird folgender § 1b angefügt:

Ausschluss von Beherbergungsstätten

„1. In den Gewerbegebieten sind Beherbergungsstätten nach § 2 der Verordnung über den Bau und Betrieb von Beherbergungsstätten (HmbGVBl. 2003, S. 448) unzulässig.“

Veranlasst durch einen Vorbescheidsantrag für eine Hotelnutzung in dem Gewerbegebiet Sportallee, soll das Plangebiet Groß Borstel 19 in den Gewerbegebieten für gebiets-typische Nutzungen dadurch gesichert werden, dass Beherbergungsbetriebe jedweder Art, ausgeschlossen werden, dazu zählen neben Hotels und Pensionen auch Boarding-häuser und Service Apartments.

Für die bestehenden Gewerbestrukturen wird durch den Ansiedlungsausschluss von Beherbergungsstätten sichergestellt, dass den ansässigen Betrieben auch zukünftig Flächen, insbesondere im produzierenden Bereich sowie im Handwerk oder ähnlichem, vorbehalten bleiben. Gleichzeitig bedeutet dieses zuverlässige Planungs- und Nutzungssicherheit für bestehende sowie neue Betriebe und schützt deren Belange hinsichtlich Investitions- bzw. Entwicklungsmöglichkeiten. Damit wird eine mögliche Konfliktsituation zwischen den Gewerbe- und Industriebetrieben und störepfindliche Beherbergungsbetrieben vermieden. Ein Beherbergungsbetrieb z.B. ein Hotel ist auf einen Standort im Gewerbegebiet nicht angewiesen. Der klassische Hotelstandort ist das Misch- oder Kerngebiet. Durch die Genehmigung eines Beherbergungsbetriebes könnten sich bedingt durch die erhöhten Schutzansprüche der nicht gebietstypischen Nutzungen möglicherweise Einschränkungen für industriell-gewerbliche Betriebe ergeben. Damit wird die langfristige Funktionalität des Gebietes in Frage gestellt. Darüber hinaus sind in dem Gewerbegebiet Sportallee auf Grund der Flughafennähe und der Lage an der Magistrale Alsterkrugchaussee – Langenhorner Chaussee im Bestand bereits einige Hotels vorhanden, sodass nicht von einem weiteren örtlichen Bedarf ausgegangen werden kann.

Die vorhandenen eingestreuten Beherbergungsstätten genießen Bestandsschutz und können sich im Rahmen der genehmigten Nutzung weiter entwickeln. Unter Abwägung mit den grundrechtlichen Gewährleistungen insbesondere aus Art. 12 Abs. 1 GG und Art. 14 Abs. 1 GG werden aber eine Wiederaufnahme bzw. der Wiederaufbau einer aufgegebenen Nutzung durch die Planänderung unterbunden.

Im Gebiet der Änderung wird grundsätzlich auf eine bestandssichernde Festsetzung im Sinne einer ausnahmsweisen Zulässigkeit der ausgeschlossenen Nutzungen nach § 1 Abs. 10 BauNVO verzichtet.

Ausschluss von Bordellen und bordellartigen Betrieben im Gewerbegebiet

„2. In den Gewerbegebieten sind Bordelle und bordellartige Betriebe sowie Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, unzulässig.“

Gemäß Baunutzungsverordnung 1990 können Bordelle und bordellartige Betriebe als normaler Gewerbebetrieb eingestuft werden und sind deshalb in einem Gewerbegebiet allgemein zulässig. Die Lage des Gewerbegebiets Sportallee mit seiner verkehrsgünstigen Lage an der Hauptverkehrsstraße Alsterkrugchaussee und in Flughafennähe kann die Ansiedlung von Bordellen und bordellartigen Betrieben begünstigen. Um jedoch eine städtebauliche Fehlentwicklung in dem Gewerbegebiet Sportallee zu verhindern, werden Bordelle und bordellartige Betriebe sowie Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, ausgeschlossen.

Der genannte Nutzungstyp kann zu Beeinträchtigungen der Gewerbegebiete führen, da sie geeignet sind aufgrund höherer Flächenrenditen andere Gewerbebetriebe zu verdrängen. Durch ihren Ausschluss soll einer gewerbegebietstypischen Fehlentwicklung und Verdrängung der geplanten Hauptnutzungen, die in der Regel mit solchen Einrichtungen einhergehen, vorgebeugt werden.

Ausschluss von Vergnügungsstätten mit Ausnahme von Festhallen

„3. In den Gewerbegebieten werden Ausnahmen für Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Ausgenommen hiervon sind Festhallen. Festhallen sind ausnahmsweise zulässig.“

Der Ausschluss von Vergnügungsstätten ist notwendig, zu denen auch Spielhallen, Wettbüros und ähnliche Unternehmen im Sinne von § 1 Abs. 2 des Hamburgischen Spielhallengesetzes in der Fassung vom 04.12.2012 (HmbGVBl. S. 505), geändert am 20.07.2016 (HmbGVBl. S. 323), die der Aufstellung von Spielgeräten mit oder ohne Gewinnmöglichkeiten dienen, gehören. Damit soll einer Verdrängung der gewünschten Gewerbenutzung verhindert und einer städtebaulich unerwünschten Fehlentwicklung und Zweckentfremdung gewerblicher Bauflächen entgegengewirkt werden. Die Gefahr einer Verdrängung ist dadurch gegeben, dass z.B. die Betreiberinnen und Betreiber von Spielhallen in der Lage sind höhere Mieten bzw. Pachten zu zahlen als andere Betriebe.

Hiervon ausgenommen sind Festhallen. Da das Gewerbegebiet Sportallee in einer isolierten Lage bzw. relativ weit weg von störungsempfindlichen Nutzungen liegt und voraussichtlich keine Beeinträchtigung der Nachbarschaft verursacht werden kann, eignet es sich grundsätzlich für bestimmte lärmintensive Nutzungen wie Festhallen. Daher soll es im Einzelfall vorbehalten sein, Festhallen in dem Gewerbegebiet Sportallee zu genehmigen.

Ausnahmen für sportliche Zwecke / gewerbliche Freizeiteinrichtungen

„4. In den Gewerbegebieten sind Anlagen für sportliche Zwecke / gewerbliche Freizeiteinrichtungen (wie Squash- und Tennishallen, Bowlingbahnen) nur ausnahmsweise zulässig.“

Anlagen für sportliche Zwecke / gewerbliche Freizeiteinrichtungen haben vielfach einen erheblichen Flächenbedarf, was wiederum dem Ziel, Flächen für produzierendes Gewerbe, Handwerksbetriebe sowie Logistikbetriebe zu sichern, widerspricht, daher sind diese nur ausnahmsweise zulässig. Denn grundsätzlich soll eine Verdrängung von Nutzungen vermieden werden, die von der städtebaulichen Zuordnung her auf einen Standort in Flughafennähe ausgerichtet sind. Die Möglichkeit Anlagen für sportliche Zwecke / gewerbliche Freizeiteinrichtungen u.a. für Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer des Gewerbegebiets anzubieten, wird auf einen geringen Anteil der gesamten Gewerbegebietsauslastung damit beschränkt.

Es werden Anlagen für sportliche Zwecke / gewerbliche Freizeiteinrichtungen nicht ausgeschlossen, durch die ausnahmsweise Zulässigkeit unterliegen sie jedoch einer Einzelfallprüfung. Da Sportanlagen / gewerbliche Freizeiteinrichtungen teilweise nur schwer städtebaulich integrierbar sind, soll es der für das Planungsrecht zuständigen Abteilung unter Berücksichtigung der Abwägung des Bebauungsplans im Einzelfall vorbehalten sein, Sportanlagen / gewerbliche Freizeiteinrichtungen in dem Gewerbegebiet Sportallee

zu genehmigen. Die Festsetzung als ausnahmsweise Nutzung soll außerdem dazu dienen, dass Sportanlagen / gewerbliche Freizeiteinrichtungen in einem zahlenmäßig größeren Umfang nicht zugelassen werden.

Lagerhäuser und Lagerplätze sind nur in Verbindung mit gewerblichen Betrieben zulässig

„5. In den Gewerbegebieten sind Lagerhäuser und Lagerplätze nur zulässig, wenn sie in einem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Gewerbebetrieb stehen. Offene Lagerplätze dürfen nur in den rückwärtigen Grundstücksteilen untergebracht werden.“

Die gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen selbstständigen Lagerhäuser und Lagerplätze stellen in den Gewerbegebieten zumeist flächenintensive Nutzungen dar, die darüber hinaus häufig nur wenige Arbeitsplätze bieten können. Um auch zukünftig Flächen für Handwerksbetriebe, produzierende Gewerbebetriebe und Logistikbetriebe zu sichern, sind daher Lagerhäuser und Lagerplätze nur zulässig, wenn sie Bestandteil eines im Gebiet ansässigen Betriebes des produzierenden Gewerbes, Handwerksbetriebes oder eines Logistikbetriebes sind und sie damit in einem unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit diesem Betrieb stehen. Diese Art von Lagerhäusern und Lagerplätzen sind gerade für Betriebe des produzierenden Gewerbes von großer Bedeutung und können somit dazu beitragen, das Gebiet für diese Art von Betrieben attraktiv zu halten. Durch die Festsetzung bleibt die Möglichkeit erhalten, ergänzende und unterstützende Lagerhäuser und Lagerplätze für produzierende Gewerbebetriebe, Handwerksbetriebe und Logistikbetriebe im Gewerbegebiet Sportallee anzusiedeln.

Darüber hinaus dürfen offene Lagerplätze nur in den rückwärtigen Grundstücksteilen untergebracht werden, um den gestalterischen Anspruch an die Gewerbegebiete zu unterstützen. Diese Festsetzung soll sicherstellen, dass der Charakter eines gestalterisch hochwertigen Gewerbegebietes nicht durch offene Lagerflächen optisch negativ beeinträchtigt wird.

Einschränkung von Büronutzung

„6. In den Gewerbegebieten sind Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, die nicht in einem räumlichen und wirtschaftlichen Zusammenhang mit einem Gewerbebetrieb stehen, nur ausnahmsweise zulässig.“

Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, die nicht in einem räumlichen und wirtschaftlichen Zusammenhang mit einem Gewerbebetrieb stehen, sind nur ausnahmsweise zulässig, um auch zukünftig Flächen für Handwerksbetriebe, produzierende Gewerbebetriebe oder Logistikbetriebe zu sichern, die aufgrund ihrer Eigenschaften auf ein entsprechendes Baugebiet angewiesen sind. Aufgrund der Knappheit an Gewerbeflächen im Bezirk Hamburg – Nord sollen gewerbliche Flächen für arbeitsplatzintensive Betriebe vorgehalten werden. Die mit reinen Büronutzungen verbundenen Renditeerwartungen beinhalten die Gefahr einer konkreten Destabilisierung und Schwächung von Gewerbegebieten. Es gilt die Entwicklung weg vom Produktions- und Logistikstandort

hin zu einem Bürostandort oder Einzelhandelsstandort aufzuhalten. Daher ist für eigenständige Büronutzungen ohne Bezug auf einen Gewerbebetrieb ein Ausschluss erforderlich.

Vorhandene Büronutzungen genießen Bestandsschutz und können sich im Rahmen der genehmigten Nutzung weiter entwickeln.

Der Ausschluss bzw. die Einschränkung einzelner 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 und noch eine Vielzahl gewerblicher Nutzungen zulässt, die eine wirtschaftliche Ausnutzbarkeit der Grundstücke erlaubt. Die ausnahmsweise Zulässigkeit erlaubt Büronutzungen dort wo sie in untergeordnetem Maße in Gewerbegebieten bereits ansässig sind und stadtwirtschaftlich passen

Keine Beeinträchtigungen des Naturhaushalts

Gegenüber dem bestehenden Planrecht und der bestehenden Bebauung sind keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen des Naturhaushalts in den Änderungsgebieten zu erwarten. Die vorgesehenen Festsetzungen lösen kein naturschutzrechtliches Ausgleichserfordernis aus, da die möglichen Eingriffe bereits auf der Grundlage des bisher geltenden Planrechtes zulässig waren.

6 Maßnahmen zur Verwirklichung/Bodenordnung

Die Planung umfasst für die Änderungsbereiche ausschließlich Einschränkungen in der Art der baulichen Nutzung. Für die Verwirklichung der Planung sind bauliche und bodenordnerische Maßnahmen nicht erforderlich.

7 Fortgelten bestehender Pläne

Für den Geltungsbereich der Änderung bleiben im Übrigen die bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Groß Borstel 19 vom 17. Oktober 1979 (HmbGVBl. S. 308) bestehen.

8 Flächen- und Kostenangaben

Das Gebiet der Planänderung umfasst eine Größe von ca. 9 ha. Es resultieren aus der Planänderung keine Veränderungen der Flächengrößen der Gewerbegebiete oder der angrenzenden Verkehrsflächen.

Der Freien und Hansestadt Hamburg entstehen durch die Realisierung der Planung keine Kosten.

ENTWURF

Stand: StekA und BV (Feststellungsempfehlung)

Verordnung zur 2. Änderung des Gesetzes über den Bebauungsplan Groß Borstel 19

Vom

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert am 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147, 4151), in Verbindung mit § 3 Absätze 1 und 3 des Bauleitplanfeststellungsgesetzes, in der Fassung vom 30. November 1999 (HmbGVBl. S. 271), zuletzt geändert am 9. Februar 2022 (HmbGVBl. S. 104), sowie § 1 der Weiterübertragungsverordnung-Bau vom 8. August 2006 (HmbGVBl. S. 481), zuletzt geändert am 10. Mai 2022 (HmbGVBl. S. 328), wird verordnet:

§ 1

Das Gesetz über den Bebauungsplan Groß Borstel 19 vom 17. Oktober 1979 (HmbGVBl. S. 308), zuletzt geändert am 5. Dezember 2016 (HmbGVBl. S. 508), wird wie folgt geändert:

1. Die beigefügte „Anlage zur Verordnung zur 2. Änderung des Gesetzes über den Bebauungsplan Groß Borstel 19“ wird dem Gesetz hinzugefügt.
2. Hinter § 1a wird folgender § 1b angefügt:

„§ 1b

Für das in der Anlage dargestellte Gebiet der 2. Änderung des Bebauungsplans Groß Borstel 19, für das die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057, 1062), maßgebend ist, gilt:

1. In den Gewerbegebieten sind Beherbergungsstätten nach § 2 der Verordnung über den Bau und Betrieb von Beherbergungsstätten (HmbGVBl. 2003, S. 448) unzulässig.
2. In den Gewerbegebieten sind Bordelle und bordellartige Betriebe sowie Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, unzulässig.

3. In den Gewerbegebieten werden Ausnahmen für Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Ausgenommen hiervon sind Festhallen. Festhallen sind ausnahmsweise zulässig.
4. In den Gewerbegebieten sind Anlagen für sportliche Zwecke / gewerbliche Freizeiteinrichtungen (wie Squash- und Tennishallen, Bowlingbahnen) nur ausnahmsweise zulässig.
5. In den Gewerbegebieten sind Lagerhäuser und Lagerplätze nur zulässig, wenn sie in einem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Gewerbebetrieb stehen. Offene Lagerplätze dürfen nur in den rückwärtigen Grundstücksteilen untergebracht werden.
6. In den Gewerbegebieten sind Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, die nicht in einem räumlichen und wirtschaftlichen Zusammenhang mit einem Gewerbebetrieb stehen, nur ausnahmsweise zulässig.“

§ 2

Die Begründung der Änderung des Bebauungsplans wird beim Staatsarchiv zu kostenfreier Einsicht für jedermann niedergelegt.

§ 3

Es wird auf Folgendes hingewiesen:

1. Die Begründung der Planänderung kann auch beim örtlich zuständigen Bezirksamt während der Dienststunden kostenfrei eingesehen werden. Soweit zusätzliche Abdrucke beim Bezirksamt vorhanden sind, können sie gegen Kostenerstattung 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,

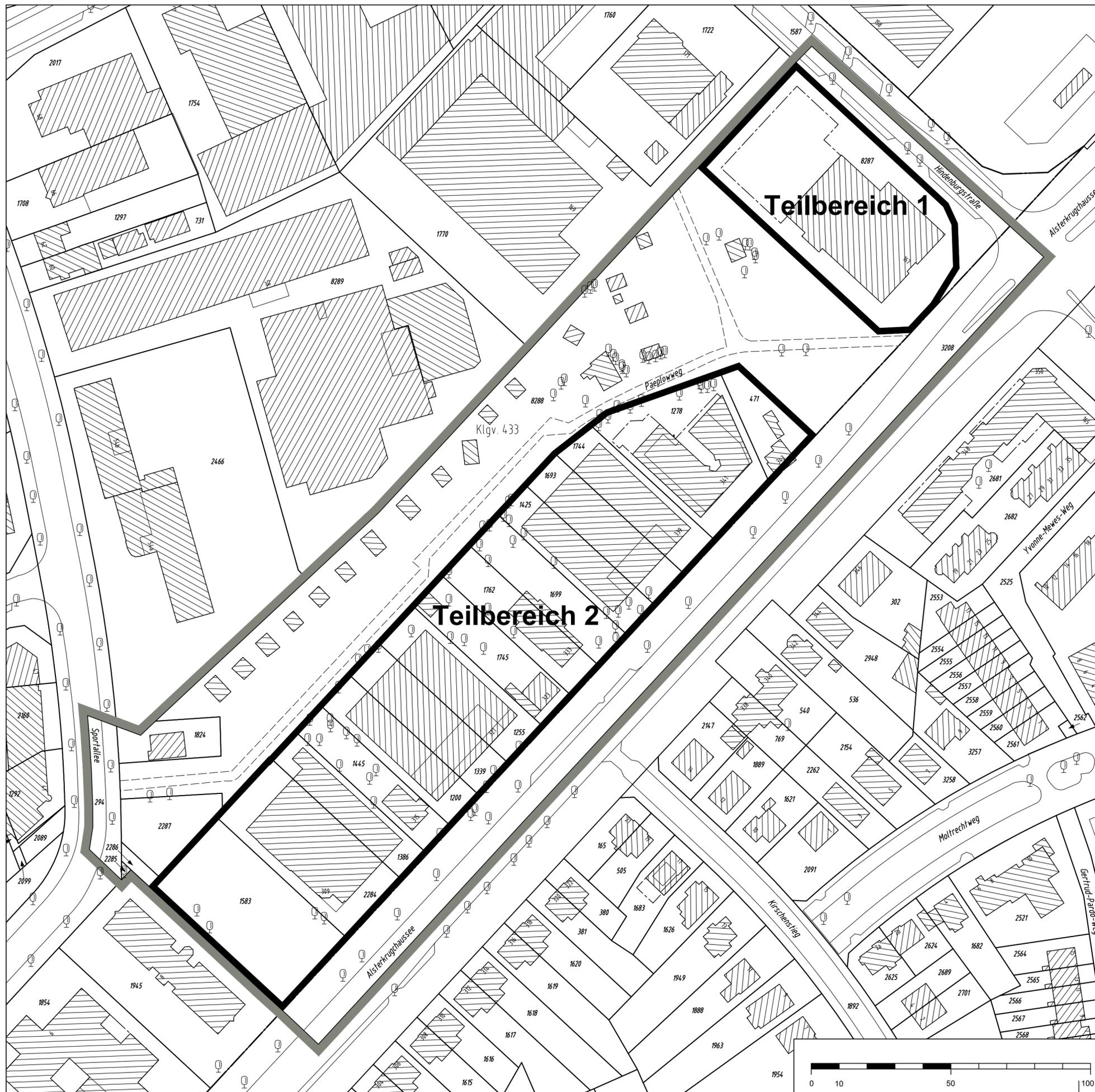
b) eine unter Berücksichtigung des § 214 Absatz 2 des Baugesetzbuchs beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und

c) nach § 214 Absatz 3 Satz 2 des Baugesetzbuchs beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,

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

Hamburg, den.....

Das Bezirksamt Hamburg Nord



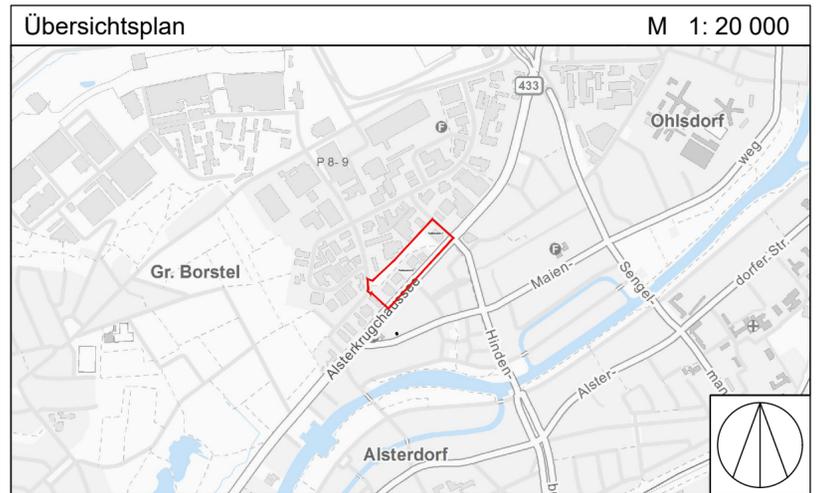
Festsetzungen

- Plangebiet Groß Borstel 26
- Gebiet der Änderung

Kennzeichnungen

- Vorhandene Gebäude

Der Kartenausschnitt der ALKIS® (Automatische Liegenschaftskarte) entspricht für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes dem Stand vom Februar 2022.



FREIE UND HANSESTADT HAMBURG



Anlage zur Verordnung zur 2. Änderung der Verordnung über den Bebauungsplan Groß Borstel 26
Maßstab 1 : 1000 (im Original)

Bezirk Hamburg-Nord Ortsteil 406

FREIE UND HANSESTADT HAMBURG

ENTWURF (StekA und BV Feststellungsempfehlung)

Begründung

zur

2. Änderung des Bebauungsplans

Groß Borstel 26

1	Anlass und Ziel der Planung	2
2	Grundlage und Verfahrensablauf	2
3	Planerische Rahmenbedingungen	3
3.1	Rechtlich beachtliche Tatbestände	3
3.1.1	Flächennutzungsplan.....	3
3.1.2	Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutz	3
3.2	Andere rechtlich beachtliche Tatbestände	3
3.2.1	Bestehende Bebauungspläne	3
3.2.2	Hinweise aus dem Fachinformationssystem Bodenschutz / Altlasten .	4
3.2.3	Kampfmittelverdachtsflächen	4
3.2.4	Baumschutz.....	4
3.3	Andere planerisch beachtliche Tatbestände	4
3.3.1	Fachtechnische Untersuchungen und Gutachten.....	4
3.3.2	Übergeordnete Programm- und Entwicklungspläne	4
3.4	Angaben zum Bestand	5
3.4.1	Lage des Plangebietes	5
3.4.2	Gegenwärtige Nutzungen	5
3.4.3	Ver- und Entsorgung.....	5
4	Erfordernis einer Umweltprüfung	5
5	Planinhalt und Abwägung	6
6	Maßnahmen zur Verwirklichung/Bodenordnung	8
7	Fortgelten bestehender Pläne	8
8	Flächen- und Kostenangaben	9

1 Anlass und Ziel der Planung

Das Gewerbegebiet Sportallee, das nordwestlich vom Weg beim Jäger und südöstlich von der Alsterkrugchaussee begrenzt wird, umfasst eine Flächengröße von rund 62 ha. Aufgrund seiner Lage im Umfeld des Flughafens Hamburg-Fuhlsbüttel gehört es zum wichtigsten Gewerbestandort im Bezirk Hamburg-Nord und hat durch die bereits ansässigen flughafenaffinen Gewerbe- und Industriebetriebe eine gesamtstädtische Bedeutung. Es ist daher planerisches Ziel, in dem Gewerbegebiet vorrangig Arbeitsstättenflächen für Handwerks- und Gewerbebetriebe im engeren Sinne (produzierendes und dienstleistendes Gewerbe), die auf einen Standort in Gewerbegebieten angewiesen sind, zu sichern. Dies entspricht den Zielsetzungen des Gewerbeflächenentwicklungskonzepts für den Bezirk Hamburg-Nord für das Gewerbegebiet Sportallee, wonach die vorhandenen Gewerbe- und Industrieflächen gesichert und gestärkt werden sollen.

Das Gewerbegebiet ist einem fortwährenden Umnutzungsdruck besonders durch Anträge für Hotelnutzungen ausgesetzt, die dort planungsrechtlich derzeit zulässig sind, aber nicht den oben genannten Zielen entsprechen.

Durch den Bebauungsplan Groß Borstel 26 – 2. Änderung sollen nun im Bereich der Gewerbegebiete die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um insbesondere die Ansiedlung von Beherbergungsbetrieben zu unterbinden. Damit sollen die als Gewerbegebiet ausgewiesenen Flächen für das produzierende Gewerbe, beziehungsweise für gewerbegebietstypische Nutzungen verfügbar bleiben und vor einer Verdrängung geschützt werden. Aus den gleichen Gründen sollen des Weiteren Büronutzungen, Lagerhäuser und –plätze teilweise eingeschränkt werden.

2 Grundlage und Verfahrensablauf

Grundlage für die Änderung des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), **zuletzt geändert am 26. April 2022 (BGBl. I S. 674, 677)**.

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss N7/20 (Amtl. Anz. Nr. 84 vom 25. September 2020, Seite 1927) eingeleitet und wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. Von einer Umweltprüfung kann gemäß § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen werden.

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit und die öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 26. Februar 2021 (Amtl. Anz. S. 291) und vom **XX.XX.XXXX** (Amtl. Anz. **S.X**), stattgefunden.

Eine Planzeichnung erübrigt sich, da ausschließlich textliche Regelungen getroffen werden, deren Bezug zur Gebietsabgrenzung aus der Anlage zur Verordnung über die Änderung der Verordnung über den Bebauungsplan Groß Borstel 26 hervorgeht.

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 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 485) stellt alle Änderungsbereiche mit Ausnahme des westlichen Randes des nordwestlichen Änderungsbereiches als gewerbliche Bauflächen dar. Der westliche Rand des nordwestlichen Änderungsbereiches ist als Grünfläche dargestellt.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans sind damit gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt.

3.1.2 Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutz

Das Landschaftsprogramm für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 363) stellt alle Änderungsbereiche mit Ausnahme des westlichen Randes des nordwestlichen Änderungsbereiches als Milieu Gewerbe / Industrie und Hafen dar. Der westliche Rand des nordwestlichen Änderungsbereiches ist als Milieu Kleingärten und darüber hinaus als Grüner Ring dargestellt. Für alle Änderungsbereiche gilt die Darstellung Entwicklungsbereich Naturhaushalt.

Die Karte Arten- und Biotopschutz als Teil des Landschaftsprogramms stellt für alle Änderungsbereiche mit Ausnahme des westlichen Randes des nordwestlichen Änderungsbereiches den Biotopentwicklungsraum Industrie-, Gewerbe- und Hafenflächen dar. Der westliche Rand des nordwestlichen Änderungsbereiches stellt den Biotopentwicklungsraum Sonderstandorte mit sonstigen Grünanlagen dar.

Eine Änderung der Darstellungen im Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutzprogramm ist nicht erforderlich.

3.2 Andere rechtlich beachtliche Tatbestände

3.2.1 Bestehende Bebauungspläne

Im Plangebiet gilt bisher der Bebauungsplan Groß Borstel 26 vom 19. Juli 2005 (HmbGVBl. S. 347).

Der Bebauungsplan Groß Borstel 26 vom 19. Juli 2005 setzt im Geltungsbereich dieser Verordnung Gewerbegebiete mit einer GRZ von 0,6 und einer GFZ von 1,8 fest. Im südwestlichen Gewerbegebiet sind höchstens drei Geschosse zulässig, im nordöstlichen Gewerbegebiet sind drei Geschosse zwingend vorgeschrieben.

Die Verordnung zum Bebauungsplan Groß Borstel 26 umfasst einen Ausschluss von Vergnügungsstätten sowie gewerblichen Freizeiteinrichtungen.

In den Gewerbegebieten sind Einzelhandelsnutzungen, Bordelle und bordellartige Betriebe mit der Änderung vom 05. Dezember 2016 unzulässig.

3.2.2 Hinweise aus dem Fachinformationssystem Bodenschutz / Altlasten

Die Informationen zum Bodenschutz / Altlasten sind in der Begründung des Bebauungsplans Groß Borstel 26 der 1. Änderung vom 05. Dezember 2016 ausreichend berücksichtigt worden, eine Neubewertung ist nicht notwendig.

Unabhängig hiervon sind Bodenverunreinigungen insbesondere auf gewerblich genutzten Flächen natürlich nicht auszuschließen. Im Fall von Eingriffen in den Untergrund sind orientierende Erkundungsmaßnahmen im Vorwege dringend angeraten. Im Falle einer Umnutzung der Flächen zu einer bodenschutzrechtlich sensibleren Nutzung (Wohnen, Freizeit, Kinderspielflächen) ist das Fachamt Verbraucherschutz, Gewerbe und Umwelt zu beteiligen.

Darüber hinaus gilt:

Treten während Erdarbeiten Auffälligkeiten (verdächtige Gerüche, Bodenverfärbungen, austretende Flüssigkeiten, Behältnisse oder ähnliches) über das bereits Bekannte hinaus auf, sind die Arbeiten unverzüglich zu unterbrechen und das Bezirksamt Hamburg-Nord, Verbraucherschutzamt, Kümmellstraße 5, 20249 Hamburg, Tel.: 42804-6353 oder über die Emailadresse umweltschutz@hamburg-nord.hamburg.de zu benachrichtigen.

Das bei Baumaßnahmen anfallende Aushubmaterial ist zu untersuchen und sofern ein Wiedereinbau auf dem Grundstück nicht möglich ist - entsprechend dem Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212), **zuletzt geändert am 27. Juli 2021 (BGBl. I S. 3146,3172)** - ordnungsgemäß zu entsorgen.

3.2.3 Kampfmittelverdachtsflächen

Nach dem heutigen Kenntnisstand kann das Vorhandensein von Bombenblindgängern aus dem 2. Weltkrieg nicht ausgeschlossen werden. Bei geplanten Bauvorhaben ist der Kampfmittelräumdienst zu kontaktieren.

3.2.4 Baumschutz

Für die im Änderungsbereich vorhandenen Bäume und Hecken 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).

3.3 Andere planerisch beachtliche Tatbestände

3.3.1 Fachtechnische Untersuchungen und Gutachten

Es bestand keine Notwendigkeit Gutachten anzufertigen.

3.3.2 Übergeordnete Programm- und Entwicklungspläne

Es liegt kein Programmplan oder Entwicklungskonzept für das Gebiet der Änderung vor.

3.3.3 Bauschutzbereich

Das Planungsgebiet liegt im Bauschutzbereich gem. § 12 des Luftverkehrsgesetzes (LuftVG) sowie im Anlagenschutzbereich gem. § 18 LuftVG des Verkehrsflughafens Hamburg-Airport.

3.4 Angaben zum Bestand

3.4.1 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet des geltenden Bebauungsplans Groß Borstel 26 liegt im Bezirk Hamburg-Nord, Stadtteil Groß Borstel (Ortsteilnummer 406).

Der Geltungsbereich wird durch die Hindenburgstraße, die Alsterkrugchaussee, die südwestliche Grenze der Flurstücke 1583 und 2286 sowie die südliche Grenze des Flurstücks 2285 der Gemarkung Groß Borstel, die Sportallee, die nordwestliche Grenze der Flurstücke 1824, 8288 und 8287 der Gemarkung Groß Borstel begrenzt.

Das Gebiet der Änderung ist unterteilt in die Teilbereiche 1 und 2:

Der Teilbereich 1 grenzt direkt südwestlich an die Hindenburgstraße und umfasst das Flurstück 8287 der Gemarkung Groß Borstel.

Der Teilbereich 2 liegt zwischen der Alsterkrugchaussee und der Grünfläche Dauerkleingärten und umfasst die Flurstücke 1583, 2284, 1386, 1445, 1200, 1339, 1255, 1745, 1762, 1699, 1425, 1693, 1744, 1278, 471 der Gemarkung Groß Borstel.

Die Grenzen des Plangebietes und des Änderungsbereiches mit den Teilbereichen 1 und 2 sind der Anlage zur Verordnung über die Änderung der Verordnung über den Bebauungsplan Groß Borstel 26 zu entnehmen.

3.4.2 Gegenwärtige Nutzungen

In dem Gebiet sind noch vereinzelt Wohngebäude in offener Bauweise vorzufinden. An der Alsterkrugchaussee befinden sich darüber hinaus ein Lebensmittel-Discounter, eine Beherbergungsstätte (Flurstück 1278), ein Fast-Food-Restaurant, zwei Lagerhäuser und ein Autohändler.

3.4.3 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist voll erschlossen. Durch die Änderung des Bebauungsplans erfolgt keine Änderung der Erschließungssituation.

Im Bereich der geplanten Änderung befinden sich Gashausanschlüsse für die auf den Flurstücken befindlichen Gebäude von Gasnetz Hamburg.

4 Erfordernis einer Umweltprüfung

Im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 Absatz 3 BauGB wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen; § 4c BauGB wird nicht angewendet.

Die Änderung des Bebauungsplans führt zu keiner zusätzlichen Versiegelung von bebaubaren Grundstücksflächen oder sonstigen Eingriffen in Natur und Landschaft. Es sind hierdurch keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen des Naturhaushalts im Änderungsgebiet zu erwarten.

5 Planinhalt und Abwägung

Das Umfeld des Flughafens Hamburg-Fuhlsbüttel ist der wichtigste Gewerbestandort für den Bezirk Hamburg-Nord und als solcher von gesamtstädtischer Bedeutung. Das Änderungsgebiet ist intensiv durch flughafenaffine Gewerbe- und Industriebetriebe genutzt. Flächen dieser Lagequalität sind in Hamburg nur begrenzt vorhanden und nicht beliebig vermehrbar. Es ist für den Wirtschaftsstandort Hamburg von wesentlicher Bedeutung, diese Flächen auch zukünftig für solche gewerbliche Nutzungen freizuhalten. Der Erhalt von für Hamburg und dem Bezirk Hamburg-Nord wichtigen Industrie- und Gewerbeflächen ist auch ein wesentliches Ziel des Flächennutzungsplanes und des Gewerbeflächenkonzeptes.

Städtebauliche Zielsetzung im Gewerbegebiet Sportallee ist es also, die Flächen für Gewerbebetriebe im engeren Sinne (produzierendes, verarbeitendes und dienstleistendes Gewerbe), die auf einen Standort im Gewerbegebiet bzw. Industriegebiet angewiesen sind, zu sichern.

Planungsrechtlich sind jedoch verschiedene Nutzungen allgemein oder ausnahmsweise zulässig, die diesem Ziel entgegenstehen. Dies sind Nutzungen, die einen erheblichen Flächenbedarf nach sich ziehen, ohne zum Handwerk, zum produzierenden Gewerbe oder zur Logistikbranche zu gehören, die städtebauliche Spannungen auslösen oder die durch ihre Schutzbedürftigkeit Beschränkungen für industrielle und gewerbliche Betriebe (Emissionen) zur Folge haben können. Daher werden Nutzungen eingeschränkt oder ausgeschlossen, die nicht zu den Kernfunktionen eines Gewerbe- und Industriegebietes, hier den industriell-gewerblichen Betrieben gehören.

In § 2 der Verordnung wird folgende Nummer 13 angefügt:

Ausschluss von Beherbergungsstätten

„13.1 In den Gewerbegebieten sind Beherbergungsstätten nach § 2 der Verordnung über den Bau und Betrieb von Beherbergungsstätten (HmbGVBl. 2003, S. 448) unzulässig.“

Veranlasst durch einen Vorbescheidsantrag für eine Hotelnutzung in dem Gewerbegebiet Sportallee, soll das Plangebiet Groß Borstel 26 in den Gewerbegebieten für gebiets-typische Nutzungen dadurch gesichert werden, dass Beherbergungsbetriebe jedweder Art, ausgeschlossen werden, dazu zählen neben Hotels und Pensionen auch Boardinghäuser und Service Apartments.

Für die bestehenden Gewerbestrukturen wird durch den Ansiedlungsausschluss von Beherbergungsstätten sichergestellt, dass den ansässigen Betrieben auch zukünftig Flächen, insbesondere im produzierenden Bereich sowie im Handwerk oder ähnlichem, vorbehalten bleiben. Gleichzeitig bedeutet dieses zuverlässige Planungs- und Nutzungssicherheit für bestehende sowie neue Betriebe und schützt deren Belange hinsichtlich Investitions- bzw. Entwicklungsmöglichkeiten. Damit wird eine mögliche Konfliktsituation

zwischen den Gewerbebetrieben und stöempfindliche Beherbergungsbetrieben vermieden. Ein Beherbergungsbetrieb z.B. ein Hotel ist auf einen Standort im Gewerbegebiet nicht angewiesen. Der klassische Hotelstandort ist das Misch- oder Kerngebiet. Durch die Genehmigung eines Beherbergungsbetriebes könnten sich bedingt durch die erhöhten Schutzansprüche der nicht gebietstypischen Nutzungen möglicherweise Einschränkungen für industriell-gewerbliche Betriebe ergeben. Damit wird die langfristige Funktionalität des Gebietes in Frage gestellt. Darüber hinaus sind in dem Gewerbegebiet Sportallee auf Grund der Flughafennähe und der Lage an der Magistrale Alsterkrugchaussee – Langenhorner Chaussee im Bestand bereits einige Hotels vorhanden, sodass nicht von einem weiteren örtlichen Bedarf ausgegangen werden kann.

Die vorhandenen eingestreuten Beherbergungsstätten genießen Bestandsschutz und können sich im Rahmen der genehmigten Nutzung weiter entwickeln. Unter Abwägung mit den grundrechtlichen Gewährleistungen insbesondere aus Art. 12 Abs. 1 GG und Art. 14 Abs. 1 GG werden aber eine Wiederaufnahme bzw. der Wiederaufbau einer aufgegebenen Nutzung durch die Planänderung unterbunden.

Im Gebiet der Änderung wird grundsätzlich auf eine bestandssichernde Festsetzung im Sinne einer ausnahmsweisen Zulässigkeit der ausgeschlossenen Nutzungen nach § 1 Abs. 10 BauNVO verzichtet.

Lagerhäuser und Lagerplätze sind nur in Verbindung mit gewerblichen Betrieben zulässig

„13.2 In den Gewerbegebieten sind Lagerhäuser und Lagerplätze nur zulässig, wenn sie in einem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Gewerbebetrieb stehen. Offene Lagerplätze dürfen nur in den rückwärtigen Grundstücksteilen untergebracht werden.“

Die gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen selbstständigen Lagerhäuser und Lagerplätze stellen in den Gewerbegebieten zumeist flächenintensive Nutzungen dar, die darüber hinaus häufig nur wenige Arbeitsplätze bieten können. Um auch zukünftig Flächen für Handwerksbetriebe, produzierende Gewerbebetriebe und Logistikbetriebe zu sichern, sind daher Lagerhäuser und Lagerplätze nur zulässig, wenn sie Bestandteil eines im Gebiet ansässigen Betriebes des produzierenden Gewerbes, Handwerksbetriebes oder eines Logistikbetriebes sind und sie damit in einem unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit diesem Betrieb stehen. Diese Art von Lagerhäusern und Lagerplätzen sind gerade für Betriebe des produzierenden Gewerbes von großer Bedeutung und können somit dazu beitragen, das Gebiet für diese Art von Betrieben attraktiv zu halten. Durch die Festsetzung bleibt die Möglichkeit erhalten, ergänzende und unterstützende Lagerhäuser und Lagerplätze für produzierende Gewerbebetriebe, Handwerksbetriebe und Logistikbetriebe im Gewerbegebiet Sportallee anzusiedeln.

Darüber hinaus dürfen offene Lagerplätze nur in den rückwärtigen Grundstücksteilen untergebracht werden, um den gestalterischen Anspruch an die Gewerbegebiete zu unterstützen. Diese Festsetzung soll sicherstellen, dass der Charakter eines gestalterisch hochwertigen Gewerbegebietes nicht durch offene Lagerflächen optisch negativ beeinträchtigt wird.

Einschränkung von Büronutzung

„13.3. In den Gewerbegebieten sind Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, die nicht in einem räumlichen und wirtschaftlichen Zusammenhang mit einem Gewerbebetrieb stehen, nur ausnahmsweise zulässig.“

Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, die nicht in einem räumlichen und wirtschaftlichen Zusammenhang mit einem Gewerbebetrieb stehen, sind nur ausnahmsweise zulässig, um auch zukünftig Flächen für Handwerksbetriebe, produzierende Gewerbebetriebe oder Logistikbetriebe zu sichern, die aufgrund ihrer Eigenschaften auf ein entsprechendes Baugebiet angewiesen sind. Aufgrund der Knappheit an Gewerbeflächen im Bezirk Hamburg – Nord sollen gewerbliche Flächen für arbeitsplatzintensive Betriebe vorgehalten werden. Die mit reinen Büronutzungen verbundenen Renditeerwartungen beinhalten die Gefahr einer konkreten Destabilisierung und Schwächung von Gewerbegebieten. Es gilt die Entwicklung weg vom Produktions- und Logistikstandort hin zu einem Bürostandort oder Einzelhandelsstandort aufzuhalten. Daher ist für eigenständige Büronutzungen ohne Bezug zu einem Gewerbebetrieb ein Ausschluss erforderlich.

Vorhandene Büronutzungen genießen Bestandsschutz und können sich im Rahmen der genehmigten Nutzung weiter entwickeln.

Der Ausschluss bzw. die Einschränkung einzelner 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 und noch eine Vielzahl gewerblicher Nutzungen zulässt, die eine wirtschaftliche Ausnutzbarkeit der Grundstücke erlaubt. Die ausnahmsweise Zulässigkeit erlaubt Büronutzungen dort wo sie in untergeordnetem Maße in Gewerbegebieten bereits ansässig sind und stadtwirtschaftlich passen

Keine Beeinträchtigungen des Naturhaushalts

Gegenüber dem bestehenden Planrecht und der bestehenden Bebauung sind keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen des Naturhaushalts in den Änderungsgebieten zu erwarten. Die vorgesehenen Festsetzungen lösen kein naturschutzrechtliches Ausgleichserfordernis aus, da die möglichen Eingriffe bereits auf der Grundlage des bisher geltenden Planrechtes zulässig waren.

6 Maßnahmen zur Verwirklichung/Bodenordnung

Die Planung umfasst für die Änderungsbereiche ausschließlich Einschränkungen in der Art der baulichen Nutzung. Für die Verwirklichung der Planung sind bauliche und bodenordnerische Maßnahmen nicht erforderlich.

7 Fortgelten bestehender Pläne

Für den Geltungsbereich der Änderung bleiben im Übrigen die bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Groß Borstel 26 vom 19. Juli 2005 (HmbGVBl. S. 347) bestehen.

8 Flächen- und Kostenangaben

Das Gebiet der Planänderung umfasst eine Größe von ca. 3 ha. Es resultieren aus der Planänderung keine Veränderungen der Flächengrößen der Gewerbegebieten oder der angrenzenden Verkehrsflächen.

Der Freien und Hansestadt Hamburg entstehen durch die Realisierung der Planung keine Kosten.

ENTWURF

Stand: StekA und BV (Feststellungsempfehlung)

Verordnung zur 2. Änderung der Verordnung über den Bebauungsplan Groß Borstel 26

Vom

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), **zuletzt geändert am 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147, 4151)**, in Verbindung mit § 3 Absätze 1 und 3 des Bauleitplanfeststellungsgesetzes, in der Fassung vom 30. November 1999 (HmbGVBl. S. 271), **zuletzt geändert am 9. Februar 2022 (HmbGVBl. S. 104)**, sowie § 1 der Weiterübertragungsverordnung-Bau vom 8. August 2006 (HmbGVBl. S. 481), **zuletzt geändert am 10. Mai 2022 (HmbGVBl. S. 328)**, wird verordnet:

§ 1

Die Verordnung über den Bebauungsplan Groß Borstel 26 vom 19. Juli 2005 (HmbGVBl. S. 347), zuletzt geändert am 05. Dezember 2016, wird wie folgt geändert:

1. Die beigefügte „Anlage zur Verordnung zur Änderung der Verordnung über den Bebauungsplan Groß Borstel 26“ wird der Verordnung hinzugefügt.
2. In § 2 wird folgende Nummer 13 angefügt:
„13. Für das in der Anlage dargestellte Gebiet der Änderung des Bebauungsplans Groß Borstel 26, für das die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057, 1062), maßgebend ist, gilt:
 - 13.1. In den Gewerbegebieten sind Beherbergungsstätten nach § 2 der Verordnung über den Bau und Betrieb von Beherbergungsstätten (HmbGVBl. 2003, S. 448) unzulässig.
 - 13.2. In den Gewerbegebieten sind Lagerhäuser und Lagerplätze nur zulässig, wenn sie in einem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Gewerbebetrieb stehen. Offene Lagerplätze dürfen nur in den rückwärtigen Grundstücksteilen untergebracht werden.

13.3. In den Gewerbegebieten sind Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, die in einem räumlichen und wirtschaftlichen Zusammenhang mit einem Gewerbebetrieb stehen, nur ausnahmsweise zulässig.“

§ 2

Die Begründung der Änderung des Bebauungsplans wird beim Staatsarchiv zu kostenfreier Einsicht für jedermann niedergelegt.

§ 3

Es wird auf Folgendes hingewiesen:

1. Die Begründung der Planänderung kann auch beim örtlich zuständigen Bezirksamt während der Dienststunden kostenfrei eingesehen werden. Soweit zusätzliche Abdrucke beim Bezirksamt vorhanden sind, können sie gegen Kostenerstattung 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 der Änderung des Bebauungsplans schriftlich gegenüber dem örtlich zuständigen Bezirksamt unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind.

Hamburg, den.....

Das Bezirksamt Hamburg-Nord