


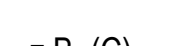



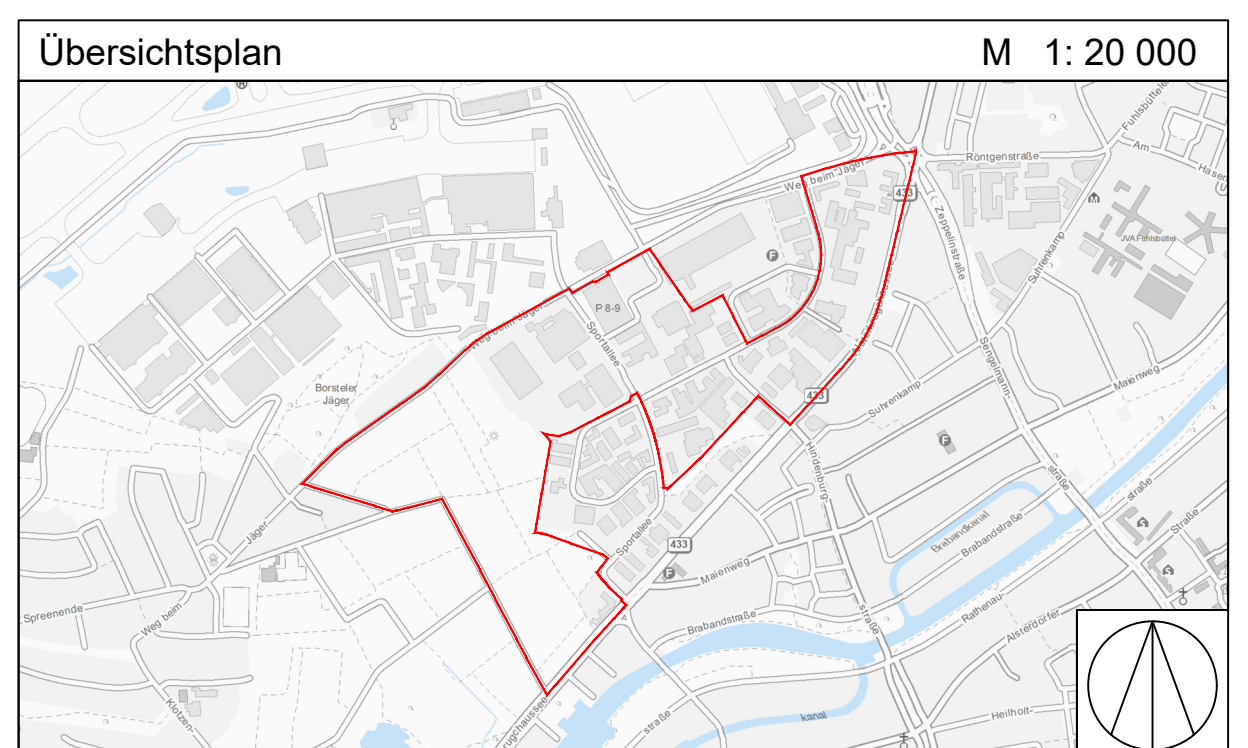
**Festsetzungen**

-  Plangebiet Groß Borstel 10
-  Gebiet der Änderung
-  Besondere Abgrenzung
- z.B. (C)  Besondere Festsetzung (siehe §2)


**Kennzeichnungen**

-  Vorhandene Gebäude

Der Kartenausschnitt der ALKIS® (Automatische Liegenschaftskarte) entspricht für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes dem Stand vom Januar 2023.



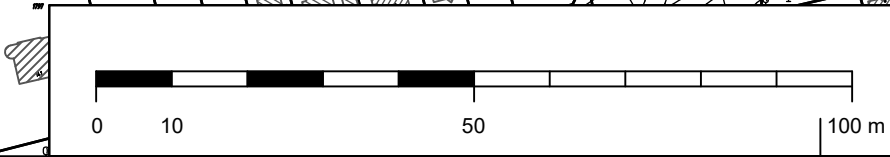
**FREIUND HANSESTADT HAMBURG**

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

Bezirk Hamburg-Nord

Ortsteil 406

Stand vom Oktober 2023





ENTWURF

**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. 3635), [zuletzt geändert am 3. Juli 2023 \(BGBl. I Nr. 176 S. 1, I Nr. 214 S. 1\)](#), 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 Gewerbegebieten sind Beherbergungsstätten nach § 2 der Verordnung über den Bau und Betrieb von Beherbergungsstätten vom 5. August 2003 \(HmbGVBl. S. 448\) mit Ausnahme der mit \(C\) bezeichneten Flächen 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 (zum Beispiel 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.“

## § 2

Es wird auf Folgendes hingewiesen:

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

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**

# FREIE UND HANSESTADT HAMBURG

ENTWURF erneute Kenntnisnahme StekA vor 2. Öffentlicher Auslegung)

## Begründung

zur

## 2. Änderung des Bebauungsplans

### Groß Borstel 10

<b>1</b>	<b>Anlass und Ziel der Planung</b> .....	<b>2</b>
<b>2</b>	<b>Grundlage und Verfahrensablauf</b> .....	<b>2</b>
<b>3</b>	<b>Planerische Rahmenbedingungen</b> .....	<b>3</b>
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.....	5
3.3.2	Übergeordnete Programm- und Entwicklungspläne .....	5
3.3.3	Störfallbetriebe.....	5
3.3.4	Bauschutzbereich .....	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
<b>4</b>	<b>Erfordernis einer Umweltprüfung</b> .....	<b>6</b>
<b>5</b>	<b>Planinhalt und Abwägung</b> .....	<b>7</b>
<b>6</b>	<b>Maßnahmen zur Verwirklichung/Bodenordnung</b> .....	<b>11</b>
<b>7</b>	<b>Fortgelten bestehender Pläne</b> .....	<b>11</b>
<b>8</b>	<b>Flächen- und Kostenangaben</b> .....	<b>11</b>

## 1 Anlass und Ziel der Planung

Das Industrie- und 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 flughafenauffinen Gewerbe- und Industriebetriebe eine gesamtstädtische Bedeutung. Es ist daher planerisches Ziel, an diesem Standort vorrangig Arbeitsstättenflächen für Handwerks- und Gewerbebetriebe im engeren Sinne (produzierendes und dienstleistendes Gewerbe), die auf einen Standort in Industrie und Gewerbegebieten angewiesen sind, zu sichern. Dies entspricht den Zielsetzungen des Gewerbeflächenentwicklungskonzepts für den Bezirk Hamburg-Nord und den Gewerbebestandort Sportallee, wonach die vorhandenen Gewerbe- und Industrieflächen gesichert und gestärkt werden sollen.

Der Gewerbebestandort Sportallee 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 Industrie und 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 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 \(BGBl. I S. 3635\)](#), [zuletzt geändert am 3. Juli 2023 \(BGBl. 2023 I Nr. 176 S. 1\)](#).

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 1. öffentliche Auslegung des Plans sowie die 2. Öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 26. Februar 2021 (Amtl. Anz. S. 290), vom [08. Februar 2022 \(Amtl. Anz. Nr. 11 S.162\)](#) sowie vom [xx.xx.xx \(Amtl. Anz. S. xxx\)](#), 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 angrenzenden 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, Kummellstraße 5, 20249 Hamburg, Tel.: 42804-6353 oder über die Emailadresse [umweltschutz@hamburg-nord.hamburg.de](mailto: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 2. März 2023 \(BGBl. 2023 I Nr. 56 S. 3\)](#),- 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 28.02.2023, HmbGVBL. Nr. 10, Seite 81-88](#).



### **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 angemessene Sicherheitsabstände sich mit dem Plangebiet teilweise überschneiden (s. a. Kapitel 5).

#### **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, neu 2564 (alt 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 Gewerbestandort Sportallee ist es also, die Flächen für Industrie und 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 Gewerbegebieten sind Beherbergungsstätten nach § 2 der Verordnung über den Bau und Betrieb von Beherbergungsstätten vom 5. August 2003 (HmbGVBl. S. 448) mit Ausnahme der mit (C) bezeichneten Flächen unzulässig.*

~~*„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. Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen oder Erneuerungen von solchen baulichen Anlagen auf den mit „(C)“ bezeichneten Flächen, auf denen sich genehmigte Betriebe des Beherbergungsgewerbes befinden, können ausnahmsweise zugelassen werden.“*~~

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.

Veranlasst durch einen Vorbescheidsantrag für eine Hotelnutzung in dem Gewerbegebiet Sportallee, sollen mit der Änderung des Bebauungsplans Groß Borstel 10 weitere 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 Flä-



chen, 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 stöempfindliche 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 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.

Im Änderungsgebiet befinden sich im Teilbereich 5 auf den Flurstücken 2794, 2944 und 2962 der Gemarkung Groß Borstel im Eckbereich Weg beim Jäger/Alsterkrugchaussee Nr. 459, auf Flurstück 2727 der Gemarkung Groß Borstel an der Alsterkrugchaussee Nr. 445 und Flurstück 56 der Gemarkung Groß Borstel an der Alsterkrugchaussee Nr. 439 drei genehmigte Beherbergungsbetriebe. Ihre Ansiedlung an dieser Stelle in Flughafennähe an der Magistrale Alsterkrugchaussee ist städtebaulich vertretbar, soll aber die Ausnahme bleiben.

Zur angemessenen Berücksichtigung der Belange der vorhandenen Beherbergungsbetriebe in Bezug auf Erweiterungen, Änderungen oder Erneuerungen sind die betreffenden Flurstücke von der Planänderung ausgenommen. Sie sind in der Anlage zur Verordnung mit (C) bezeichnet.

Die Regelung unter 4.1 bezieht sich nicht auf den an der Hindenburgstraße 171 (Flurstück 1722 der Gemarkung Groß Borstel) genehmigten Hotelbetrieb – dieser vorhandene Hotelbetrieb, der Bestandsschutz genießt, befindet sich in einem Industriegebiet.

#### 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 17. Februar 2021 \(HmbGVBl. S. 75, 77\)](#), 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

*„4.4. 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 Grundstücks teilen 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.

#### 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.

#### Immissionsschutz

Auf die Aufnahme von Lärmschutzfestsetzungen für Arbeitsstätten in den Gewerbegebieten sowie zum Schutz von in Teilen noch zulässigen Beherbergungsnutzungen (Teilbereiche mit Bezeichnung „(C)“) wird verzichtet, da für diese Nutzungen kein besonderer Lärmschutzanspruch besteht und die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen gegen Außenlärm über die bauordnungsrechtliche Verpflichtung gemäß § 18 Abs. 2 HBauO gesichert sind. Vor diesem Hintergrund ist davon auszugehen, dass gesunde Arbeitsverhältnisse in Bezug auf den Lärmschutz gewahrt sind sowie eine für Gästezimmer in Beherbergungsstätten ausreichende Lärminderung erzielt wird.

Teile des Plangebietes liegen innerhalb der angemessenen Sicherheitsabstände von zwei Störfallbetrieben (Lufthansa Technik AG mit einem Abstand von 600 m und AFS

Aviation Fuel Services GmbH mit einem Abstand von 150 m). In den betroffenen Flächen ist mit Ausnahme der mit „(C)“ bezeichneten Teilfläche an der Alsterkrugchaussee allerdings im Regelfall nicht mit der Ansiedlung schutzbedürftiger Nutzungen zu rechnen. Zwar können auch Gewerbebetriebe im Sinne des Störfallrechts auch zu den öffentlich genutzten Gebäuden zählen und schutzbedürftig sein, wenn sich dort ein relevanter, unbestimmter Personenkreis aufhalten kann, insbesondere eine ins Gewicht fallende Anzahl von Kunden oder Besuchern. Allerdings wäre eine derartige Nutzung nur im Ausnahmefall zulässig und stünde unter dem Genehmigungsvorbehalt einer entsprechenden nachvollziehenden Abwägung im Baugenehmigungsverfahren. Die Gewerbegebietsflächen in ihrer Funktion können daher grundsätzlich auch innerhalb des angemessenen Sicherheitsabstandes ausgenutzt werden, sodass die Unterschreitung des angemessenen Sicherheitsabstandes zu keinen Konflikten mit den grundsätzlichen Planungszielen führt.

In der mit „(C)“ bezeichneten Teilfläche an der Alsterkrugchaussee sind Beherbergungsstätten nach wie vor zulässig. Beherbergungsstätten sind gemäß Bauprüfdienst 2018-2 „Störfallbetriebe und schutzwürdige Nutzungen im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren und in immissionsschutzrechtlichen Verfahren (BPD Störfallbetriebe)“ der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen ab einer Gästezimmerzahl von 100 als schutzbedürftig zu bewerten. Auf der vom angemessenen Sicherheitsabstand mit „(C)“ bezeichneten Fläche an der Alsterkrugchaussee befindet sich bereits ein Hotelbetrieb (Motelnutzung Alsterkrugchaussee 455-459), sodass keine neue störfallrechtliche Gemengelage geschaffen wird. Zudem wird das bestehende Gebäude nur randlich im Norden vom angemessenen Sicherheitsabstand tangiert. Die Festsetzung der Zulässigkeit von Beherbergungsbetrieben auf dieser Fläche trägt zudem lediglich der bestehenden Situation Rechnung und verschärft auch die bestehende Gemengelage nicht.

Insgesamt wird daher keine Konfliktsituation mit Störfallbetrieben geschaffen.

## **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.