

ENTWURF

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. 3635), zuletzt geändert am 20. Dezember 2023 (BGBl. I Nr. 394, S. 1, 28), in Verbindung mit § 3 Absätze 1 und 3 des Bauleitplanfeststellungsgesetzes in der Fassung vom 30. November 1999 (HmbGVBl. S. 271), zuletzt geändert am 09. 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 den in der Anlage zur Verordnung dargestellten Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Groß Borstel 19, für welchen die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787), zuletzt geändert am 3. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176 S. 1, 6) maßgebend ist, gilt:

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 (A) bezeichneten Fläche 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 (zum Beispiel 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.“

§ 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

Stand: StekA 29.02.2024

Entwurf

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	4
3.2.1	Bestehende Bebauungspläne	4
3.2.2	Hinweise aus dem Fachinformationssystem Bodenschutz / Altlasten .	4
3.2.3	Kampfmittelverdachtsflächen	4
3.2.4	Baumschutz.....	5
3.3	Andere planerisch beachtliche Tatbestände	5
3.3.1	Fachtechnische Untersuchungen und Gutachten.....	5
3.3.2	Übergeordnete Programm- und Entwicklungspläne	5
3.3.3	Bauschutzbereich	5
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 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 flughafenaffinen 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 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.

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 19 – 2. Änderung sollen nun im Bereich der Gewerbegebiete die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um insbesondere die Ansiedlung von weiteren 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 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 20. Dezember 2023 (BGBl. I Nr. 394, S. 1, 28).

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss N6/20 (Amtl. Anz. Nr. 84 vom 25. September 2020, Seite 1926) eingeleitet

Der Bebauungsplan wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB geändert. Durch die Änderung sind die Grundzüge der Planung nicht berührt, da lediglich das Spektrum bereits heute zulässiger Nutzungen um einzelne Nutzungen reduziert wird (wie Beherbergungsbetriebe, Bordelle und bordellartige Betriebe sowie Vergnügungsstätten) bzw. nur Ausnahmsweise zugelassen werden sollen (wie Festhallen, Anlagen für sportliche Zwecke / gewerbliche Freizeiteinrichtungen, Lagerhäuser und Lagerplätze in Verbindung mit einem Gewerbebetrieb), um so den Gebietscharakter durch produzierende und verarbeitende Gewerbe zu stärken. Die ausgeschlossenen Nutzungen zählen zudem nicht zu den maßgeblich den Gebietscharakter prägenden Nutzungen. Die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13 BauGB sind des Weiteren gegeben, weil

- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die

Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird,

- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen und
- keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Bestehende Nutzungen, die mit den geplanten Festsetzungen nicht vereinbar wären, sind nicht bekannt. Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung und vom Umweltbericht abgesehen.

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 02. Januar. 2024 (Amtl. Anz. S. 3), 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 Hafentflächen

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 Gewerbegebiete mit drei bzw. 4 Vollgeschossen, einer GRZ von 0,8 und einer GFZ von 2,0 fest. Weiter werden Grünflächen und Straßenverkehrsflächen ausgewiesen.

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 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 [Hamburgische Baumschutzverordnung vom 28.02.2023, HmbGVBL. S. 81, 126](#)

3.3 Andere planerisch beachtliche Tatbestände

3.3.1 Fachtechnische Untersuchungen und Gutachten

Aufgrund des Planungsziels 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 Alsterkrugchausee, 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.

Die Grenzen des Plangebietes und des Änderungsbereiches 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 Sportallee 4 ist eine Beherbergungsstätte (Flurstück 1853, Gemarkung Groß-Borstel) 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 Gewerbebetriebe 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 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 dienstleistungsbereichsbezogenes Gewerbe), die auf einen Standort im Gewerbegebiet 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 gewerbliche Betriebe (Emissionen) zur Folge haben können. Daher werden Nutzungen eingeschränkt oder ausgeschlossen, die nicht zu den Kernfunktionen eines Gewerbegebietes 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 vom 5. August 2003 (HmbGVBl. 2003, S. 448), mit Ausnahme der mit (A) bezeichneten Fläche, unzulässig.“

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, soll das Plangebiet Groß Borstel 19 in den Gewerbegebieten 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 Gewerbebetrieben und stöempfindlichen Beherbergungsbetrieben vermieden. Ein Beherbergungsbetrieb, z.B. ein Hotel, ist auf einen Standort im Gewerbegebiet nicht angewiesen. Der klassische Hotelstandort liegt in Misch-, Urbanen- oder Kerngebieten. 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.

Zur angemessenen Berücksichtigung der Belange des vorhandenen Beherbergungsbetriebes in der Sportallee 4 auf Flurstück 1853 der Gemarkung Groß Borstel in Bezug auf Erweiterungen, Änderungen oder Erneuerungen ist diese Fläche von der Planänderung ausgenommen. Die Fläche ist in der Anlage zur Verordnung mit (A) bezeichnet. In Bezug auf die Lage und ihre städtebauliche Wirkung kann davon ausgegangen werden, dass durch die Ansiedlung dieses Hotels bisher keine städtebauliche Fehlentwicklung stattgefunden hat. Grundlegendes Ziel des Plangebers ist es jedoch weiterhin, die übrigen Flächen des Gewerbegebietes für solche Betriebe zu sichern, die auf die Festsetzung eines Gewerbegebietes angewiesen sind.

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.“

Im Sinne der Baunutzungsverordnung 2017 können Bordelle und bordellartige Betriebe als normaler Gewerbebetrieb eingestuft werden und sind deshalb in einem Gewerbegebiet allgemein zulässig. Die Lage des Gewerbegebietes 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 dem Planungsziel entsprochen und 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. Dezember 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. In den Gewerbegebieten sind Anlagen für sportliche Zwecke / gewerbliche Freizeiteinrichtungen (zum Beispiel 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.“

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.

Keine Beeinträchtigungen des Naturhaushalts

Gegenüber dem bestehenden Planrecht und der bestehenden Bebauung sind keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen des Naturhaushalts im Änderungsgebiet 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 im Teilbereich „(A)“ noch zulässigen Beherbergungsnutzungen wird verzichtet, da für diese Nutzungen kein besonderer Lärmschutzanspruch besteht und die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen gegen Außenlärm über die bauordnungsrechtliche Verpflichtung gemäß § 18 Abs. 2 Hamburgische Bauordnung (HBauO) vom 14. Dezember 2005 (HmbGVBl. S. 525, 563), zuletzt geändert am 20. Februar 2020 (HmbGVBl. S. 148, 155) 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 Lärmreduzierung erzielt wird.

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.

Arbeitsvermerk zum AK II Groß-Borstel 10 (2. Änd.) und Groß-Borstel 19 (2. Änd.)
02.02.2024

**Betreff: Bebauungsplan-Textänderungsverfahren zur Sicherung von Gewerbe-
flächen**

Groß-Borstel 10 (2. Änd.) und Groß Borstel 19 (2. Änd.)

Bezug:

- Zweite öffentliche Auslegung vom **10.01.2024 bis 24.01.2024**
- Kenntnisnahmeverschickung vor öffentlicher Auslegung vom 24.10.2023

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung ist zum Bebauungsplan-Entwurf **Groß Borstel 19** (2. Änderung) eine erneute Mitteilung eines Einwenders aus der ersten Auslegung (vom 21.02.2022 - 25.03.2022) eingegangen, der sich positiv zur Berücksichtigung seines Einwandes in Bezug auf die Zulässigkeit von Büronutzungen geäußert hat.

Eingegangene Einwendung Bürger

<p>GB 19 12.01.204</p>	<p>Stellungnahme eines Gewerbetreibenden aus der Sportallee</p> <p>Der Bezirk Hamburg-Nord hat vom 10. Januar bis zum 24. Januar 2024 eine textliche Neufassung der zulässigen Nutzungen zu dem Bebauungsplan Groß Borstel 19 ausgelegt.</p> <p>Danach bleiben die nach § 8 Absatz 1 Nr. 2 BauNVO 2021 regelhaft zulässigen Nutzungen von Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäuden weiterhin Regelbebauung.</p> <ul style="list-style-type: none">• Die in der Auslegung angeregte Änderung der Verordnung zum Bebauungsplan „Streichung von § 2 Nummer 4.6 der Verordnung: Auf die Festsetzung, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude nur ausnahmsweise zuzulassen“, wurde verzichtet. <p>wird von den Eigentümern des Grundstücks ausdrücklich begrüßt.</p> <p>Mit dieser Änderung der textlichen Festsetzung beabsichtigt der Bezirk die Sicherung der Gewerbebetriebe mit einer Vielzahl von Beschäftigten. Sowohl produzierendes Ge-</p>	<p>Abwägung N/SL 2</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
-----------------------------------	---	--

	<p>werbe, wie auch Büros oder Verwaltungen prägen die Plangebiete Groß Borstel 10, 19 und 26.</p> <p>Da Büros und Verwaltungen vermehrt aus den klassischen Mischgebieten und Kerngebieten durch die renditestarke Wohnnutzung verdrängt werden, dient dieses Planziel der Sicherung dieser „Mitarbeiterstarken“ Nutzungen. Dazu dienen auch die Regelungen:</p> <ol style="list-style-type: none"> 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 (A) bezeichneten Fläche 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. <p>Wir ersuchen Sie um Berücksichtigung dieser Anregung nach § 3 Absatz 1 BauGB in Verbindung mit § 4a Absatz 3 BauGB im Rahmen der inhaltlichen Abwägung zum Bebauungsplan.</p>	
--	---	--

Eingegangene Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Kenntnisnahmeverschickung

Im Rahmen der Versendung zur Kenntnisnahme vor öffentlicher Auslegung vom **24.10.2023** sind folgende Stellungnahmen eingegangen:

Redaktionelles

<p>GB 10, GB 19</p> <p>per Mail vom 6.11.23</p>	<p>Stellungnahme BSW LP 21</p> <p>Das aktuelle Gesetzeszitat zum BauGB lautet: Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3635), zuletzt geändert am 28. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 221, S. 1).</p>	<p>Abwägung N/SL</p> <p>Die Stellungnahme wurde berücksichtigt. Die Gesetzeszitate wurden aktualisiert.</p>
--	--	--

<p>GB 10 GB 19</p>	<p>Das aktuelle Gesetzeszitat zur BauNVO lautet: Baunutzungsverordnung (BauNVO 2017) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787), zuletzt geändert am 3. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176 S. 1, 6).</p> <p>Begründung GB 10 und 19 (2.Ä) In der Begründung des Ausschlusses von Bordellen und bordellartigen betriebe in den Gewerbegebieten wird auf die Definition solcher Betriebe als normale Gewerbebetriebe gemäß BauNVO 1990 abgestellt. Wir möchten anregen, beide Begründungen dahingehend zu ergänzen bzw. zu berichtigen, dass sich auch durch die grundsätzliche Novellierung der BauNVO 2017 und folgende Änderung nichts an dieser Auslegung geändert hat. (S 7. der Begründung GB 19 bzw. S. 8 der Begründung GB10)</p>	<p>Die Stellungnahme wurde berücksichtigt. Die BauNVO wurde auf 2017 abgeändert.</p>
<p>GB 19</p>	<p>Begründung GB 19 (2.Änderung) Zur besseren Auffindbarkeit und Vereinheitlichung beider Planwerke wäre es wünschenswert, wenn in der Begründung zum Ausschluss von Beherbergungsbetrieben analog zu GB 10 (2. Änd.) auch die Adresse des bestehenden Betriebes auf dem Flurstück 1853 benannt wird (S. 7 der Begründung).</p>	<p>Die Stellungnahme wurde berücksichtigt.</p>
<p>GB 10</p>	<p>Zur Anlage GB 10 (2. Änderung): Wir regen an, zu überprüfen, ob die mit (C) bezeichnete besondere Abgrenzung im nordöstlichen Bereich nicht vollständig in der Begrenzung des Teilbereich 5 mit aufgehen sollte. Aktuell verläuft die Abgrenzung des Teilbereich 5 durch die Abgrenzung von (C) und schneidet den Gebäudebestand.</p>	<p>Die Stellungnahme wurde berücksichtigt. Die Anlage zur Verordnung wurde dementsprechend geändert.</p>

Wasserversorgung

<p>GB 10 ID 1040 26.10.23</p>	<p>Institution: Hamburg Wasser Abt. Digitales Informationsmanagement</p>	<p>N/SL 21 Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.</p>
<p>GB 19 ID 1039 26.10.23</p>	<p>Aus Sicht der Hamburger Stadtentwässerung AöR (HSE) und der Hamburger Wasserwerke GmbH (HWW) bestehen keine Bedenken gegen die geplante erneute öffentliche Auslegung der B-Pläne GB10 und GB 19 (2. Änderung). Unsere Stellungnahme vom 01.06.2021 hat weiterhin Bestand und ist entsprechend zu beachten und zu berücksichtigen.</p> <p><i>(„wie bereits zur Grobabstimmung mitgeteilt, bestehen seitens Hamburg Wasser keine Bedenken gegen die vorgesehenen Textänderungen der hier betroffenen Bebauungspläne.</i></p> <p><i>Ergänzend sei darauf hingewiesen, dass für zukünftige Bauvorhaben rechtzeitig vorab formlose Anträge auf Wasserversorgung bei der Hamburger Wasserwerke GmbH (HWW) zu stellen sind.</i></p> <p><i>Da nur eingeschränkte Kapazitäten im Sielnetz vorhanden sind, sind die erforderlichen Rückhaltekapazitäten auf den Grundstücken und die zulässigen Einleitmengen in die Siele im Rahmen eines nachfolgenden Genehmigungsverfahrens (Einleitgenehmigung) mit Beteiligung der Hamburger Stadtentwässerung AöR (HSE) zu regeln.“)</i></p>	<p>Die Stellungnahme ist in diesem Fall nicht Bebauungsplanrelevant, da es sich bei den Änderungsverfahren nur um Nutzungsausschlüsse in Gewerbegebieten handelt und nicht um Neuausweisungen von Bauflächen.</p>

Fernwärmeleitungen

<p>GB 10 ID: 1043 06.11.23</p>	<p>Hamburger Energiewerke GmbH Abt.: Grundstücksmanagement</p>	<p>N/SL 21 Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.</p>
<p>GB 19 ID 1041 06.11.23</p>	<p>Wir haben die Unterlagen des oben genannten Bebauungsplans geprüft und teilen Ihnen mit, dass sich in diesem Bereich Fernwärmeleitungen befinden.</p>	<p>Die Stellungnahme ist in diesem Fall nicht Bebauungsplanrelevant, da es sich bei den Änderungsverfahren nur um Nutzungsausschlüsse in Gewerbegebieten</p>

	Bitte beachten Sie, dass Aufgrabungen und Arbeiten im Bereich von Fernwärmeleitungen mit besonderer Rücksicht auszuführen sind.	handelt und nicht um Neuausweisungen von Bauflächen.
--	---	--

Fehlanzeigen

GB 10 ID: 1042 06.11.23	BWFGB Abt.: B3 Anliegerbeiträge Fehlanzeige	
-------------------------------	--	--

GB 10 ID: 1039 ID: 1041 24.10.23 27.10.23 GB 19 ID: 1040 27.10.23	N/MR 3 Fehlanzeige	
--	----------------------------------	--

Weiteres Vorgehen:

Auf eine Abstimmung im Arbeitskreis II wird verzichtet, um die Bebauungsplanänderungen Groß Borstel 10 und Groß Borstel 19 zügig in einem der nächsten Stadtentwicklungsausschüsse zur Zustimmungsempfehlung für die Feststellungen für die Bezirksversammlung vorzulegen.

Sollten seitens der Behörden und beteiligten Dienststellen dennoch Abstimmungsbedarfe bestehen, bitten wir um Stellungnahme bis spätestens

Freitag, den 16.02.2024, Dienstschluss

per E-Mail an: Jutta.Wehrmann@hamburg-nord.hamburg.de.

Mit freundlichen Grüßen



Jutta Wehrmann