

# **Begründung zum Entwurf der zweiten Änderung des Bebauungs- plans**

## **Eidelstedt 53**

<b>1 Anlass der Planung .....</b>	<b>3</b>
<b>2 Grundlage und Verfahrensablauf .....</b>	<b>3</b>
<b>3 Planerische Rahmenbedingungen .....</b>	<b>3</b>
3.1 Raumordnung und Landesplanung .....	3
3.1.1 Flächennutzungsplan .....	3
3.1.2 Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutz .....	4
3.1.3 Hamburger Leitlinien für den Einzelhandel .....	4
3.2 Rechtlich beachtliche Tatbestände .....	4
3.2.1 Bestehende Bebauungspläne .....	4
3.2.2 Altlastenverdächtige Flächen .....	5
3.2.3 Kampfmittelverdacht .....	6
3.2.4 Baumschutz .....	6
3.3 Planerisch beachtliche Tatbestände .....	6
3.3.1 Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept .....	6
3.3.2 Gewerbeflächenentwicklungskonzept .....	6
3.3.3 Geplantes Wasserschutzgebiet .....	6
3.4 Angaben zum Bestand .....	6
<b>4 Umweltbericht .....</b>	<b>7</b>
<b>5 Planinhalt und Abwägung .....</b>	<b>7</b>
5.1 Ausschluss von Nutzungen .....	7
5.1.1 Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben .....	7
5.1.2 Ausschluss von Vergnügungsstätten .....	9
5.2 Oberflächenentwässerung, Hochwasserschutz .....	10
5.3 Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege .....	10
<b>6 Maßnahmen zur Verwirklichung .....</b>	<b>10</b>
<b>7 Aufhebung / Änderung bestehender Pläne .....</b>	<b>10</b>
<b>8 Flächen- und Kostenangaben .....</b>	<b>11</b>
8.1 Flächenangaben .....	11
8.2 Kostenangaben .....	11

## **1 Anlass der Planung**

Die zweite Änderung des Bebauungsplans Eidelstedt 53 hat die Zielsetzung, für die Gewerbe- und Mischgebiete an der Kieler Straße, Elbgaustraße und dem Niekampsweg/Antonie-Möbis-Weg zur Bereithaltung von Gewerbeflächen und zum Schutz des sich in fußläufiger Nachbarschaft befindlichen Bezirksentlastungszentrums Eidelstedter Platz, Einzelhandelnutzungen weitgehend auszuschließen. Einzelhandel mit Kraftfahrzeugen einschließlich Zubehör sowie untergeordnete Verkaufsstätten in Zusammenhang mit Handwerks- und Gewerbebetrieben (Werksverkauf) sollen ausnahmsweise zugelassen werden.

Bei den Änderungsbereichen handelt es sich um alle Gewerbe- und Mischgebietsflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Eidelstedt 53 mit Ausnahme des Gewerbegebiets nördlich des Antonie-Möbis-Wegs, da in diesem Gebiet gemäß § 2 Nr. 7 des Gesetzes über den Bebauungsplan nur dem Bedarf der Anwohner dienende kleingewerbliche Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe zulässig sind, sowie mit Ausnahme der Grundstücke Elbgaustraße 31 und 33 (Flurstücke 5334 und 6785 der Gemarkung Eidelstedt), da sich diese (teilweise) als Gewerbegebiet festgesetzten Flächen gemäß dem „Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept für den Bezirk Eimsbüttel“ im zentralen Versorgungsbereich des Bezirksentlastungszentrums Eidelstedter Platz befinden.

Der weitgehende Ausschluss von Einzelhandel entspricht den Ansiedlungsregeln der Hamburger Leitlinien für den Einzelhandel und den Zielsetzungen des Einzelhandels- und Nahversorgungskonzepts sowie des Gewerbeflächenentwicklungskonzepts für den Bezirk Eimsbüttel.

## **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)).

Die zweite Änderung des Bebauungsplans wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt, da die Grundzüge der Planung nicht berührt und die Anforderungen des § 13 Absatz 1 Nummern 1 und 2 BauGB erfüllt werden. Nach § 13 Absatz 3 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB und dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen.

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss E 1/17 vom 10. April 2017 (Amtl. Anz. S. 626) eingeleitet. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung in Form einer frühzeitigen öffentlichen Auslegung hat nach der Bekanntmachung vom 23. Juni 2017 (Amtl. Anz. S. 1052) in der Zeit vom 10. Juli 2017 bis einschließlich 24. Juli 2017 stattgefunden. Die öffentliche Auslegung der Planänderung hat nach der Bekanntmachung vom ... (Amtl. Anz. S. ...) in der Zeit vom ... bis einschließlich ... stattgefunden.

Eine Änderung der Planzeichnung ist nicht erforderlich, da mit der zweiten Änderung des Bebauungsplans ausschließlich textliche Festsetzungen getroffen werden, deren räumlicher Bezug aus der "Anlage zur zweiten Verordnung zur Änderung des Gesetzes über den Bebauungsplan Eidelstedt 53" hervorgeht.

Für die Bereiche der zweiten Änderungen des Bebauungsplans ist die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787) maßgebend.

## **3 Planerische Rahmenbedingungen**

### **3.1 Raumordnung und Landesplanung**

#### **3.1.1 Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg in der Fassung der Neubekanntmachung vom 22. Oktober 1997 (HmbGVBl. S. 485) stellt für die Änderungsbereiche „Wohnbauflächen“ dar. Kieler Straße und Elbgaustraße sind als „Sonstige Hauptverkehrsstraßen“ dargestellt.

### 3.1.2 Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutz

Das Landschaftsprogramm für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 (HmbGVBl. S. 363) stellt für die Änderungsbereiche an der Kieler Straße das Milieu „Etagenwohnen“ dar. Für den Änderungsbereich südlich der Elbgaustraße ist das Milieu „Gartenbezogenes Wohnen“ dargestellt. Für die Änderungsbereiche nördlich der Elbgaustraße ist das Milieu „Verdichteter Stadtraum“ dargestellt. Kieler Straße und Elbgaustraße sind als Milieu „Sonstige Hauptverkehrsstraße“ dargestellt. Zudem ist für das gesamte Plangebiet die milieuübergreifende Funktion „Entwicklungsbereich Naturhaushalt“ dargestellt.

Die Karte Arten- und Biotopschutz stellt für die Änderungsbereiche an der Kieler Straße den Biotopentwicklungsraum 12 „Städtisch geprägte Bereiche teils geschlossener, teils offener Wohn- und sonstiger Bebauung mit mittlerem bis geringem Grünanteil“ dar. Für den Änderungsbereich südlich der Elbgaustraße ist der Biotopentwicklungsraum 11a „Offene Wohnbebauung mit artenreichen Biotopelementen, wie Hecken, Knicks, Tümpeln, Ruderalflächen, Gehölzbeständen, Bäumen und Wiesen, bei hohem Anteil an Grünflächen“ dargestellt. Für die Änderungsbereiche nördlich der Elbgaustraße ist der Biotopentwicklungsraum 13a „Geschlossene und sonstige Bebauung mit sehr geringem Grünanteil“ dargestellt. Kieler Straße und Elbgaustraße sind als Biotopentwicklungsraum 14e „Hauptverkehrsstraßen“ dargestellt.

### 3.1.3 Hamburger Leitlinien für den Einzelhandel

Die am 23. Januar 2014 von der Senatskommission für Stadtentwicklung und Wohnungsbau beschlossenen „Leitlinien für den Einzelhandel“ erfüllen gemeinsam mit dem Flächennutzungsplan die Anforderungen an ein städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Absatz 6 Nr. 11 Baugesetzbuch.

Die „Leitlinien für den Einzelhandel“ sollen einheitliche Kriterien für die Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen in Hamburg gewährleisten.

## 3.2 Rechtlich beachtliche Tatbestände

### 3.2.1 Bestehende Bebauungspläne

Für die Änderungsbereiche gilt das Gesetz über den Bebauungsplan Eidelstedt 53 vom 22. Oktober 1985 (HmbGVBl. S. 288), zuletzt geändert am 4. November 1997 (HmbGVBl. S. 494, 505, 507).

Für den Änderungsbereich an der Kieler Straße östlich des Mühlenaustiegs ist im vorderen Bereich entlang der Straße „Gewerbegebiet“, zwingend dreigeschossig, geschlossene Bauweise festgesetzt. Im rückwärtigen Bereich ist „Gewerbegebiet“, eingeschossig (GRZ 0,8, GFZ 1,0) festgesetzt.

Für den Änderungsbereich an der Kieler Straße westlich des Mühlenaustiegs ist Mischgebiet, zwingend viergeschossig, geschlossene Bauweise (GRZ 0,4, GFZ 1,1) festgesetzt.

Für den Änderungsbereich südlich der Elbgaustraße ist „Gewerbegebiet“, zweigeschossig (GRZ 0,7, GFZ 1,2) festgesetzt.

Für die Änderungsbereiche nördlich der Elbgaustraße ist „Gewerbegebiet“, zweigeschossig (GRZ 0,7, GFZ 1,2) und nördlich daran angrenzend „Mischgebiet“, dreigeschossig (GRZ 0,4, GFZ 1,0) festgesetzt.

In den Gewerbegebieten sind luftbelastende und geruchsbelästigende Betriebe sowie Betriebe mit erheblichem Zu- und Abfahrtsverkehr (insbesondere Tankstellen, Fuhrunternehmen, Lagerhäuser und Lagerplätze) unzulässig. Betriebe und Anlagen sind so herzustellen, dass schädliche Lärmeinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes für die Wohnbebauung ausgeschlossen sind.

Mit der ersten Änderung des Gesetzes über den Bebauungsplan Eidelstedt 53 vom 12. November 1991 wurden in den genannten Änderungsbereichen (mit Ausnahme des Mischgebiets am Niekampsweg/Antonie-Möbis-Weg) „Spielhallen und ähnliche Unternehmen im Sinne von § 33i der Gewerbeordnung, die der Aufstellung von Spielgeräten mit oder ohne Gewinnmöglichkeiten dienen, sowie Verkaufsräume und Verkaufsflächen, Vorfür- und Ge-

schäftsräume, deren Zweck auf Verkauf von Artikeln, auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist“ ausgeschlossen.

### 3.2.2 Altlastenverdächtige Flächen

Im hamburgischen Fachinformationssystem Bodenschutz/Altlasten sind für die Änderungsbereiche keine Altlasten oder altlastverdächtigen Flächen gemäß Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert am 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465, 3504, 3505), verzeichnet.

Für die Änderungsbereiche sind drei Flächen verzeichnet, die vollständig dekontaminiert sind oder für die sich der Altlastverdacht nach Durchführung von Recherchen nicht bestätigt hat, sowie ein Grundwasserschaden:

#### Elbgaustraße 62, Flurstück 4007, Fläche 5842-102/00

Das Grundstück wurde seit Mitte der 1960er Jahre bis zirka 1982 von einer Kfz-Werkstatt genutzt. Heute befindet sich an dem Standort eine Moschee. Art und Dauer der Nutzung begründeten nach Durchführung der Historischen Erkundung keinen weiteren Handlungsbedarf.

#### Elbgaustraße 33, Flurstücke 6785 und 7114 (teilweise), Fläche 5842-108/00

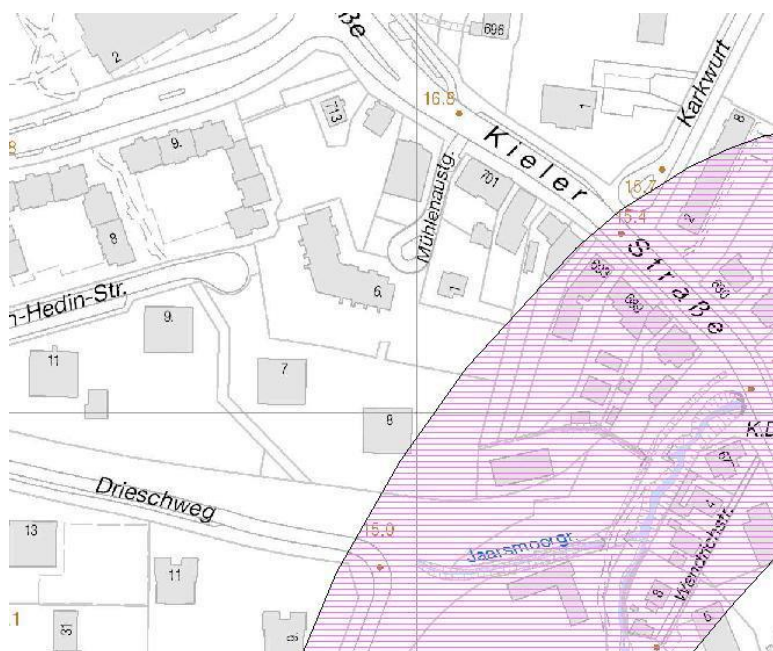
Die Fläche wurde seit 1947 durch verschiedene metallverarbeitende Betriebe genutzt. Die 2001/2002 durchgeführten Untersuchungen ergaben jedoch unauffällig Werte, so dass die Fläche im Altlastenhinweiskataster mit der Einstufung „Verdacht ausgeräumt“ geführt wird.

#### Kieler Straße 707, Flurstück 5424, Fläche 5842-128/00

Auf dem Grundstück befand sich von zirka 1962 bis 1982 eine Spedition mit Eigenverbrauchertankanlage. 1988 wurde das Grundstück mit einem Wohn- und Gewerbebau mit Tiefgarage vollständig neu überbaut. Es ist somit davon auszugehen, dass eventuelle Verunreinigungen im Rahmen des Bauvorhabens entsorgt worden sind.

#### Grundwasserschaden Farnhornstieg, 6040-G008

Der östliche Teil des Gewerbegebiets an der Kieler Straße liegt im Bereich des Grundwasserschadens Farnhornstieg (6040-G008). Das Grundwasser ist mit Leichtflüchtigen Chlorierten Kohlenwasserstoffen verunreinigt. Die Nutzung des Grundwassers aus dem ersten, oberflächennahen Grundwasserleiter ist grundsätzlich nicht zulässig. Abweichungen sind nach Einzelfallprüfung und in Abstimmung mit der Behörde für Umwelt und Energie, Amt für Umweltschutz, U22, gegebenenfalls möglich.



Übersichtsplan Grundwasserschaden Farnhornstieg

### 3.2.3 Kampfmittelverdacht

Nach heutigem Kenntnisstand kann für die Änderungsbereiche das Vorhandensein von Bombenblindgängern aus dem zweiten Weltkrieg nicht ausgeschlossen werden. Die Kampfmittelfrage ist vor Eingriffen in den Baugrund durch die Grundeigentümerin oder den Grundeigentümer oder eine bevollmächtigte Person zu klären. Es gilt die Verordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel vom 13. Dezember 2005, (HmbGVBl. S. 557), geändert am 8. Juli 2014 (HmbGVBl. S. 289).

### 3.2.4 Baumschutz

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans 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 Planerisch beachtliche Tatbestände

### 3.3.1 Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept

Gemäß der Darstellung des am 16. Dezember 2010 durch die Bezirksversammlung Eimsbüttel beschlossenen „Einzelhandels- und Nahversorgungskonzepts für den Bezirk Eimsbüttel“ befinden sich die Änderungsbereiche außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs des Bezirksentlastungszentrums Eidelstedter Platz.

### 3.3.2 Gewerbeflächenentwicklungskonzept

Das am 27. September 2012 durch die Bezirksversammlung Eimsbüttel beschlossene „Gewerbeflächenentwicklungskonzept für den Bezirk Eimsbüttel“ verfolgt als übergeordnetes Ziel die Sicherung und Bestandsentwicklung der vorhandenen Gewerbeflächen.

### 3.3.3 Geplantes Wasserschutzgebiet

Die Änderungsbereiche liegen in der Schutzzone III des geplanten Wasserschutzgebietes Eidelstedt/Stellingen. Das Wasserschutzgebiet ist noch nicht festgesetzt.

Durch die vorgesehene Festsetzung des Wasserschutzgebiets können sich Verbote, Nutzungsbeschränkungen und Duldungspflichten sowie zusätzliche Schutzmaßnahmen für das Grundwasser in Abhängigkeit von der jeweiligen Nutzung ergeben. Für den Fall einer nachträglichen Vornahme ist nicht auszuschließen, dass Kosten zur Erfüllung der dann geltenden Schutzanforderungen entstehen, die bei sofortiger Berücksichtigung nicht anfallen.

## 3.4 Angaben zum Bestand

Die Änderungsbereiche befinden sich an den Hauptverkehrsstraßen Kieler Straße und Elbgaustraße in fußläufiger Nachbarschaft zum Bezirksentlastungszentrum Eidelstedter Platz. Das Bezirksentlastungszentrum ist der zentrale Einkaufs- und Versorgungsbereich des Stadtteils. Hier sind neben Einzelhandels- und Dienstleistungsangeboten auch ein Wochenmarkt sowie das Eidelstedter Bürgerhaus als sozialer Treffpunkt angesiedelt.

Die Änderungsbereiche sind durch die Hauptverkehrsstraßen verkehrlich gut erschlossen und durch Haltestellen diverser Buslinien gut an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden.

Der Änderungsbereich an der Kieler Straße östlich des Mühlenaustiegs ist mit ein- bis dreigeschossigen Gebäuden bebaut, die gewerblich und zu Wohnzwecken genutzt werden. Es befinden sich dort Wohnungen, Garagen, Kfz-Betriebe (Werkstätten und Handel), Einzelhandel (Musikinstrumente, Trödel), Büros, Handwerksbetriebe, ein Schnellrestaurant, eine Spielhalle, ein Kosmetikstudio sowie Leerstände.

Der Änderungsbereich an der Kieler Straße westlich des Mühlenaustiegs ist mit vier- bis sechsgeschossigen Gebäuden bebaut, die überwiegend zu Wohnzwecken genutzt werden. Neben Wohnungen befinden sich dort auch eine Fahrschule sowie eine Spielhalle.

Der Änderungsbereich südlich der Elbgaustraße ist mit einem ein- bis zweigeschossigen Gebäude bebaut, das gewerblich durch eine Kfz-Werkstatt mit Ersatzteilhandel genutzt wird.

Die Änderungsbereiche nördlich der Elbgaustraße sind mit ein- bis viergeschossigen Gebäuden bebaut, die gewerblich und zu Wohnzwecken genutzt werden. Es befinden sich dort Wohnungen, eine Schankwirtschaft, ein Kleinkraftrad-Betrieb, ein Handwerksbetrieb, Büros sowie eine Moschee.

#### **4 Umweltbericht**

Nach § 13 Absatz 3 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB und dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen.

#### **5 Planinhalt und Abwägung**

##### **5.1 Ausschluss von Nutzungen**

###### **5.1.1 Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben**

Die zweite Änderung des Bebauungsplans Eidelstedt 53 hat die Zielsetzung, für die Gewerbe- und Mischgebiete an der Kieler Straße, Elbgaustraße und dem Niekampsweg/Antonie-Möbis-Weg zur Bereithaltung von Gewerbeflächen und zum Schutz des sich in fußläufiger Nachbarschaft befindlichen Bezirksentlastungszentrums Eidelstedter Platz, Einzelhandelsnutzungen bis auf die unten vorgesehenen Ausnahmen auszuschließen.

Der Erhalt von für Hamburg und Eimsbüttel wichtigen Gewerbeflächen ist ein wesentliches Ziel der Bezirksentwicklungsplanung. Im Gewerbeflächenentwicklungskonzept für den Bezirk Eimsbüttel wird darauf hingewiesen, dass der Bezirk Eimsbüttel historisch bedingt kein klassischer Industriestandort ist. Der hochverdichtete Bezirk Eimsbüttel verfügt nur über wenige Gewerbegebiete. Durch die Lage und die spezifischen Standortfaktoren haben sich überwiegend gemischte Strukturen entwickelt, die das Nebeneinander von Wohnen und Arbeiten begünstigten. Die Gewerbeflächenpolitik im Bezirk Eimsbüttel fokussiert sich folglich auf die Sicherung und Bestandsentwicklung der vorhandenen Gewerbeflächen und die Stärkung der gemischten Strukturen, um im Bezirk Eimsbüttel integrierte Gewerbestandorte und somit auch wohnortnahe Arbeitsplätze zu erhalten.

Durch die getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans Eidelstedt 53 sollten die Gewerbegebiete vorwiegend dem produzierenden Gewerbe vorbehalten bleiben. Die zweite Änderung des Bebauungsplans folgt diesem planerischen Grundgedanken. Durch Einzelhandelsbetriebe lassen sich im Vergleich zu Gewerbenutzungen in der Regel höhere Flächenrenditen erzielen, wodurch es zur Verdrängung von Gewerbenutzungen kommen kann. Dem soll entgegengewirkt werden.

Gleiches gilt analog auch für die Mischgebiete, in denen der Verdrängung von dem Wohnen nicht wesentlich störenden Gewerbenutzungen, wie z.B. Büronutzungen oder Handwerksbetrieben, entgegengewirkt werden soll.

Der weitgehende Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben in den Änderungsbereichen entspricht der übergeordneten Zielsetzung des Gewerbeflächenentwicklungskonzepts für den Bezirk Eimsbüttel, vorhandene Gewerbeflächen zu sichern und weiter zu entwickeln.

Die Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen sowie des periodischen Bedarfs ist vornehmlich durch das Bezirksentlastungszentrum Eidelstedter Platz vorgesehen. Zum Schutz und zur Weiterentwicklung des zentralen Versorgungsbereichs des Eidelstedter Zentrums sollen Betriebe mit zentren- sowie nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsangeboten in den benachbarten Gewerbe- und Mischgebieten planungsrechtlich ausgeschlossen werden.

Das polyzentrische System der zentralen Standorte ist ein Grundelement ordnungspolitischer Zielsetzungen des Flächennutzungsplans. Die Entwicklung und Stabilität der zentralen Standorte liegt dabei im besonderen Interesse der Stadtentwicklung. Zur Sicherung einer

ausgewogenen und attraktiven Versorgung der Bevölkerung im ganzen Stadtgebiet soll der Einzelhandel in zentralen Versorgungsbereichen (Zentren) konzentriert werden. Zum Schutz dieser Zentren ist eine Einschränkung der Ansiedlung von Einzelhandel außerhalb der Zentren erforderlich. Die Errichtung von Einzelhandelsbetrieben in den Änderungsbereichen würde vor allem das sich in fußläufiger Nachbarschaft befindliche Bezirksentlastungszentrum Eidelstedter Platz stören und dessen Entwicklung gefährden. Dies würde eine städtebauliche Fehlentwicklung bedeuten, der vorgebeugt werden soll.

Die im Änderungsbereich an der Kieler Straße vorhandenen Einzelhandelsbetriebe (Musikinstrumente, Trödel) haben Bestandsschutz und werden planungsrechtlich nicht gesichert. Eine planungsrechtliche Sicherung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs in fußläufiger Nachbarschaft zum Bezirksentlastungszentrum Eidelstedter Platz widerspräche den Ansiedlungsrichtlinien der Hamburger Leitlinien für den Einzelhandel und wäre geeignet, die angestrebte Stärkung und Weiterentwicklung des Zentrums dauerhaft zu stören. Die perspektivische Aufgabe der vorhandenen Einzelhandelsnutzungen wird daher als die langfristig richtige Entwicklung beurteilt.

Bei der textlichen Festsetzung § 2 Nr. 26 ist jedoch berücksichtigt worden, dass in den Änderungsbereichen Kfz-Betriebe vorhanden sind, die neben Werkstattbetrieb auch mit Autos, Kleinkraftträdern oder Ersatzteilen handeln. Da der Handel mit Kraftfahrzeugen einschließlich Zubehör aufgrund seines Flächenbedarfs auf Standorte außerhalb der Versorgungszentren angewiesen ist, sind solche Betriebe typischerweise in Gewerbegebieten anzutreffen. Da es sich zudem um einen gewerblich geprägten und nicht zentrenrelevanten Einzelhandel handelt, sollen solche Betriebe in den Änderungsbereichen ausnahmsweise zulässig sein.

Darüber hinaus sind auch Einzelhandelsbetriebe ausnahmsweise zulässig, die in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Handwerks- oder Gewerbebetrieben stehen, sofern sie nicht mehr als 10 vom Hundert der mit Betriebsgebäuden überbauten Fläche, jedoch nicht mehr als insgesamt 150 m<sup>2</sup> Geschossfläche aufweisen. Dadurch soll solchen Betrieben, die in untergeordnetem Umfang eigene Waren vor Ort absetzen wollen, eine wirtschaftliche Betriebsführung ermöglicht werden. Durch die Festsetzung einer maximalen Geschossfläche von 150 m<sup>2</sup> wird verhindert, dass bei großen Betrieben bedeutend größere Verkaufsflächen entstehen können. Da der Werksverkauf in der festgesetzten Größenordnung dem eigentlichen Betrieb untergeordnet ist und als für die zentralen Standorte unschädlich anzusehen ist, soll der Werksverkauf in den Änderungsbereichen ausnahmsweise zulässig sein.

Die städtebauliche Begründung für den Ausschluss von Einzelhandel fußt auf übergreifenden, politisch beschlossenen Zielsetzungen. Der weitgehende Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben im Plangebiet entspricht den Ansiedlungsregeln der Hamburger Leitlinien für den Einzelhandel, wonach in nicht wesentlich durch den Einzelhandel vorgeprägten Gewerbegebieten jegliche Einzelhandelsnutzungen ausgeschlossen werden sollen und gewerblich geprägte Verkaufsstätten wie zum Beispiel Autohäuser mit Werkstattbetrieb sowie untergeordnete Verkaufsstätten im Zusammenhang mit Handwerks- und Gewerbebetrieben (Werksverkauf) ausnahmsweise zugelassen werden können. Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Kernsortiment sollen nur innerhalb der Zentren des Flächennutzungsplans verwirklicht werden. Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment sollen in Gewerbegebieten grundsätzlich nicht verwirklicht werden und vorrangig innerhalb der Zentren verwirklicht werden.

Da das Bezirksentlastungszentrum Eidelstedter Platz einen Schwerpunkt als Nahversorgungsstandort hat, werden Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten in allen Änderungsbereichen ausgeschlossen.

Der weitgehende Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben im Plangebiet entspricht auch den übergeordneten Entwicklungsgrundsätzen des Einzelhandels- und Nahversorgungskonzepts für den Bezirk Eimsbüttel, wonach eine räumliche Konzentration des Einzelhandels auf leistungsfähige Standorte sowie eine Erhaltung und Stärkung der Versorgungsfunktion der Zentren empfohlen wird. Der zentrale Versorgungsbereich des Bezirksentlastungszentrums Ei-



delstedter Platz ist um den Eidelstedter Platz, entlang der Alten Elbgaustraße und den Ekenknick sowie an der Lohkampstraße bis zur Bahnstrecke und entlang der Elbgaustraße bis etwa 100 Meter westlich des Kreuzungsbereichs Elbgaustraße / Alte Elbgaustraße dargestellt. Die Änderungsbereiche befinden sich außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs in fußläufiger Nachbarschaft zum Bezirksentlastungszentrum Eidelstedter Platz.

In der Gesamtabwägung werden die gesamtstädtisch wichtigen Belange der Bereithaltung von Gewerbeflächen sowie der Schutz der zentralen Standorte höher gewertet als der private Belang, Grundstücke maximal mit Einzelhandelsnutzungen zu verwerten.

Entschädigungsansprüche sind nach Maßgabe der §§ 39 ff BauGB möglich und dienen gegebenenfalls einem erforderlichen Ausgleich privater Interessen. Entschädigungsansprüche sind vom jeweiligen Grundstückseigentümer geltend zu machen. Deren konkrete Bezifferung ist allerdings im Rahmen des Planverfahrens nicht möglich. Die abschließende Klärung eines Entschädigungsanspruchs dem Grunde und der Höhe nach ist von vielen Einzelfallfragen abhängig, die im Rahmen der Änderung eines Bebauungsplanes nicht verlässlich abschließend geklärt werden können. Der Einzelhandelsausschluss wird auch ungeachtet eventueller Entschädigungsansprüche festgesetzt, da die für einen Ausschluss sprechenden Belange überwiegen. Das Vorhandensein möglicher Entschädigungsansprüche nach dem Planungsschadensrecht würde aufgrund der Bedeutung der Sicherung von Gewerbeflächen und des Schutzes der zentralen Standorte zu keinem anderen Abwägungsergebnis führen.

Es wird daher in § 2 des Gesetzes über den Bebauungsplan die folgende Festsetzung Nummer 26 angefügt:

*„Für das in der Anlage mit „A“ bezeichnete Mischgebiet an der Kieler Straße und das in der Anlage mit „D“ bezeichnete Mischgebiet am Niekampsweg/Antonie-Möbis-Weg sowie für die in der Anlage mit „C“ bezeichneten Gewerbegebiete an der Kieler Straße und an der Elbgaustraße sind Einzelhandelsbetriebe unzulässig. Ausnahmsweise können in den Gebieten nach Satz 1 Einzelhandelsbetriebe zugelassen werden, die mit Kraftfahrzeugen einschließlich Zubehör handeln. Ausnahmsweise können in den Gebieten nach Satz 1 auch Einzelhandelsbetriebe zugelassen werden, die in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Handwerks- oder Gewerbebetrieben stehen und nicht mehr als 10 vom Hundert der mit Betriebsgebäuden überbauten Fläche, jedoch nicht mehr als 150 m<sup>2</sup> Geschossfläche aufweisen.“ (Vgl. § 1 Nr. 2 der Verordnung)*

#### 5.1.2 Ausschluss von Vergnügungsstätten

Mit der ersten Änderung des Gesetzes über den Bebauungsplan Eidelstedt 53 vom 12. November 1991 wurden bereits in den Kerngebieten an der Pinneberger Chaussee / Kieler Straße, an der Lohkampstraße und an der Elbgaustraße, in den Gewerbegebieten an der Kieler Straße und an der Elbgaustraße sowie in dem Mischgebiet an der Kieler Straße „Spielhallen und ähnliche Unternehmen im Sinne von § 33i der Gewerbeordnung, die der Aufstellung von Spielgeräten mit oder ohne Gewinnmöglichkeiten dienen, sowie Verkaufsräume und Verkaufsflächen, Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Verkauf von Artikeln, auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist“ ausgeschlossen.

Der Ausschluss in den Gewerbegebieten an der Kieler Straße und an der Elbgaustraße sowie in dem Mischgebiet an der Kieler Straße erfolgte, um einer Verdrängung der in den Gewerbe- und Mischgebieten erwünschten Nutzungen (vorwiegend produzierendes Gewerbe bzw. Büronutzung) und einer damit einhergehenden nachteiligen Strukturveränderung entgegenzuwirken.

Die zweite Änderung des Bebauungsplans bewirkt nun auch für das Mischgebiet am Niekampsweg/Antonie-Möbis-Weg eine Umstellung auf die aktuelle Fassung der BauNVO, wodurch nichtkerngebietstypische Vergnügungsstätten zulässig oder ausnahmsweise zulässig werden, die nach der bisher für dieses Mischgebiet maßgebenden BauNVO in der Fassung vom 15. September 1977 (BGBl. I S. 1764), geändert am 19. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2665) nicht zulässig waren.

Durch Spielhallen und ähnliche Unternehmen sowie Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, las-

sen sich in der Regel im Vergleich zu Büronutzungen oder Handwerksbetrieben höhere Flächenrenditen erzielen.

Der bereits für die Änderungsbereiche an der Kieler Straße und an der Elbgaustraße bestehende Ausschluss der oben genannten Vergnügungsstätten soll daher auch auf das Mischgebiet am Niekampsweg/Antonie-Möbis-Weg ausgedehnt werden, um auch dort einer Verdrängung erwünschten Nutzungen (Büronutzungen oder Handwerksbetrieben) und einer damit einhergehenden nachteiligen Strukturveränderung entgegenzuwirken.

In der Gesamtabwägung wird der Belang der Entgegenwirkung einer nachteiligen Strukturveränderung höher gewertet als der private Belang, Grundstücke mit den genannten Vergnügungsstätten zu verwerten.

Es wird daher in § 2 des Gesetzes über den Bebauungsplan die folgende Festsetzung Nummer 27 angefügt:

*„Für das in der Anlage mit „D“ bezeichnete Mischgebiet am Niekampsweg/Antonie-Möbis-Weg sind Spielhallen und ähnliche Unternehmen im Sinne von § 1 Absatz 2 des Hamburgischen Spielhallengesetzes vom 4. Dezember 2012 (HmbGVBl. S. 505), geändert am 20. Juli 2016 (HmbGVBl. S. 323), sowie Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, unzulässig.“ (Vgl. § 1 Nr. 2 der Verordnung)*

## 5.2 Oberflächenentwässerung, Hochwasserschutz

Das in den Änderungsbereichen anfallende Niederschlagswasser wird weitgehend über Regenwassersiele in den Jaarsmoorgraben beziehungsweise in die Mühlenau abgeleitet. Da die Kapazität der Gewässer begrenzt ist, dürfen aus Gewässer- und Hochwasserschutzgründen insgesamt nur 17 l/(s\*ha) Niederschlagswasser über die vorhandenen Regenwassersiele in die Gewässer II. Ordnung eingeleitet werden.

Aufgrund der reduzierten Einleitmenge sind für das Niederschlagswasser auf den Grundstücken Rückhalteeinrichtungen (auch für Regenwassernutzung) und Verdunstungsmöglichkeiten zu schaffen. Das Versickerungspotenzial ist aufgrund der Untergrundverhältnisse als eingeschränkt zu bewerten.

Die auf den Grundstücken erforderlichen Rückhaltekapazitäten und die zulässigen Einleitmengen in die Regenwassersiele sind im Rahmen der erforderlichen Genehmigungsverfahren mit der Hamburger Stadtentwässerung abzustimmen.

Bei Neubebauungen sind die aktuellen Anforderungen an den Gewässer- und Hochwasserschutz einzuhalten

## 5.3 Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Die zweite Änderung des Bebauungsplans Eidelstedt 53 führt zu keiner zusätzlichen Versiegelung von bebaubaren Grundstücksflächen oder sonstigen Eingriffen in Natur und Landschaft. Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind daher infolge der Planänderung nicht erforderlich.

## 6 Maßnahmen zur Verwirklichung

Enteignungen können nach den Vorschriften des Fünften Teils des Ersten Kapitels des BauGB durchgeführt werden, sofern die gesetzlichen Voraussetzungen vorliegen.

## 7 Aufhebung / Änderung bestehender Pläne

Für die in der Anlage zur zweiten Verordnung zur Änderung des Gesetzes über den Bebauungsplan dargestellten Änderungsbereiche wird der bestehende Bebauungsplan Eidelstedt 53 geändert. Für die Änderungsbereiche bleiben im Übrigen die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans Eidelstedt 53 bestehen. Bestehende Bebauungspläne werden nicht aufgehoben.

## **8 Flächen- und Kostenangaben**

### **8.1 Flächenangaben**

Die Änderungsbereiche sind etwa 27.800 m<sup>2</sup> groß. Davon entfallen etwa 19.100 m<sup>2</sup> auf Gewerbegebiete und etwa 8.700 m<sup>2</sup> auf Mischgebiete. Aus der zweite Änderung des Bebauungsplans resultieren keine Veränderungen der Flächengrößen der Misch- und Gewerbegebiete oder der angrenzenden Verkehrsflächen.

### **8.2 Kostenangaben**

Der Freien und Hansestadt Hamburg entstehen durch die zweite Änderung des Bebauungsplans keine Kosten.