

# **Begründung zum Entwurf der Verordnung zur Änderung des Gesetzes über den Bebauungsplan Niendorf 3 „Gewerbegebiete Papenreye Textänderung“**

*Verfahrensstand: Beteiligung der Öffentlichkeit  
Stand: 05.11.2025*

1	Anlass der Planung .....	1
2	Grundlage und Verfahrensablauf.....	1
3	Planerische Rahmenbedingungen.....	2
3.1	Raumordnung und Landesplanung .....	2
3.1.1	Flächennutzungsplan .....	2
3.1.2	Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutz.....	2
3.1.3	Senatsbeschlüsse.....	3
3.2	Rechtlich beachtliche Rahmenbedingungen .....	4
3.2.1	Bestehende Bebauungspläne .....	4
3.2.2	Denkmalschutz, Erhaltungsverordnung.....	5
3.2.3	Altlastenverdächtige Flächen .....	5
3.2.4	Kampfmittelverdacht .....	6
3.2.5	Baumschutz .....	6
3.3	Planerisch beachtliche Rahmenbedingungen .....	6
3.3.1	Übergeordnete Programm- und Entwicklungspläne .....	6
3.4	Angaben zum Bestand / Örtliche Verhältnisse .....	8
4	Erfordernis einer Umweltprüfung .....	10
5	Planinhalt und Abwägung.....	10
6	Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung, Bodenordnung .....	16
7	Aufhebung bestehender Pläne, Hinweise auf Fachplanungen.....	16
8	Flächen- und Kostenangaben .....	16
8.1	Flächenangaben .....	16
8.2	Kostenangaben.....	16

## 1 Anlass der Planung

In den letzten Jahren ist zunehmend das Eindringen von Einzelhandelsnutzungen in verkehrsgünstige Lagen von Gewerbe- und Industriegebieten zu beobachten. Ergänzt wird diese Entwicklung nun durch Hotelentwicklungen in diesen Baugebietstypen. Dieses führt zum sukzessiven Verlust insbesondere der knappen Arbeitsstättenflächen in innerstädtischen Lagen Hamburgs und zu einer Verschiebung des Bodenpreisgefüges.

Es besteht weiterhin ein großer Bedarf an gewerblichen Bauflächen, welcher durch regelmäßige Anfragen nach verfügbaren, erschlossenen Gewerbeflächen bei der Wirtschaftsförderung nachgewiesen ist. Dem steht ein hoher Nachfragedruck nach Standorten für Einzelhandelsbetriebe wie beispielsweise Discounter aber auch von Beherbergungsbetrieben auf diesen gewerblichen Bauflächen gegenüber, der durch regelmäßige Anfragen bzw. Bauvoranfragen bei der Verwaltung deutlich wird.

Auf Grund veränderter Standortkriterien gewinnen hierbei insbesondere nicht zentrenintegrierte, verkehrsorientierte Lagen an Bedeutung. In den Gewerbegebieten ist infolgedessen ein Verdrängungsprozess von den eigentlichen gewerblichen Nutzungen festzustellen.

Wegen der höheren Flächenproduktivität der nicht originär gewerblichen Nutzungen erhöhen sich bei einem entsprechenden Wettbewerb tendenziell die Bodenpreise in Gewerbegebieten. Dadurch verschlechtern sich die Ansiedlungschancen für produzierendes Gewerbe, Handwerksbetriebe und andere Gewerbebetriebe. Insbesondere Handwerksbetriebe sind auf Standorte angewiesen, die kurze Anfahrtszeiten zu den Kundinnen und Kunden ermöglichen.

Das Eindringen von nicht originär handwerklich-gewerblichen Nutzungen ist auch in dem Gewerbegebiet nördlich und südlich der Papenreye festzustellen. Ziel der Planänderung ist es, insbesondere über den Ausschluss von zentrenrelevantem Einzelhandel und Beherbergungsbetrieben eine vorrangige Sicherung von Arbeitsstättenflächen für Handwerks- und Gewerbebetriebe im engeren Sinne (produzierendes und dienstleistendes Gewerbe), die auf einen Standort im Gewerbegebiet angewiesen sind, insbesondere aufgrund des Trennungsgrundsatzes, der konfliktfreie Zuordnung ähnlicher Nutzungen, insbesondere mit Blick auf Immissionsschutz.

Durch die Verordnung zur Änderung des Gesetzes über den Bebauungsplans Niendorf 3 sollen die Gewerbegebiete insbesondere für Betriebe des produzierenden und verarbeitenden Gewerbes und des Handwerks gesichert werden.

Der Gewerbestandort Papenreye liegt komplett im Lärmschutzbereich des Flughafens und ist auch langfristig für eine gewerbliche Nutzung prädestiniert. Der Standort soll zukünftig gestärkt und weiterentwickelt werden.

Der Standort ist aufgrund seiner Lage und Anbindung gut für eine gewerbliche Nutzung geeignet und auch die verkehrliche Erschließung für Gewerbenutzungen, die meist auf größere Kfz zurückgreifen ist im Gewerbegebiet an der Papenreye gegeben.

Die Fremdnutzungen im Gebiet sollen langfristig reduziert werden, damit dem Gewerbe mehr Platz und Entwicklungsmöglichkeiten zur Verfügung stehen.

## 2 Grundlage und Verfahrensablauf

Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3635), zuletzt geändert am 27. Oktober 2025 (BGBl. I Nr. 257 S. 1).

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss E 1/25 vom 14.01.2025 mit Bekanntmachung vom 21.01.2025 (Amtl. Anz. Nr. 6 S. 179) eingeleitet. Die Beteiligung der Öffentlichkeit hat nach der Bekanntmachung vom XX.XX.2025 (Amtl. Anz. XX S. XX) stattgefunden.

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 zentrenrelevanter Einzelhandel, Beherbergungsbetriebe und Schank- und Speisewirtschaften) und weitere Nutzungen nur ausnahmsweise zugelassen werden sollen (wie Anlagen für sportliche Zwecke und nicht zentrenrelevanter Einzelhandel), 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 BauGB 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.

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 Niendorf 3 hervorgeht.

### 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 Kleingartenanlage südlich des Flughafens und den Verlauf der Tarpenbek „Grünflächen“ und „Wasserflächen“ dar.

Beiderseits der Papenreye werden „Gewerbliche Bauflächen“ dargestellt und nördlich der Groß Borsteler Straße „Wohnbauflächen“. Die Papenreye und die Kollastraße sind als „Sonstige Hauptverkehrsstraßen“ hervorgehoben.

##### 3.1.2 Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutz

*Landschaftsprogramm:*

Das Landschaftsprogramm für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 (HmbGVBl. S. 363) stellt für die Kleingärten südlich des Flughafens das Milieu „Grünanlage, eingeschränkt nutzbar (Kleingarten)“ dar. Dieser Bereich wird überlagert von der milieuübergreifenden Funktion 2. Grüner Ring. Die Flughafenflächen im Norden sind Milieu „Flughafen / Flugplatz“. Diese Bereiche werden überlagert von den milieuübergreifenden Funktionen für den Naturhaushalt „Schutz oberflächennahen Grundwassers/Stauwassers“.

Das Gewerbegebiet an der Papenreye wird als Milieu „Gewerbe/Industrie und Hafen“ dargestellt, für die Wohngebiete nördlich der Groß Borsteler Straße das Milieu „Gartenbezogenes Wohnen“.

Die Flächen an der Tarpenbek werden als Milieus „Parkanlage“ und „Gewässerlandschaft“ dargestellt. Der Bereich beiderseits der Kollastraße wird als milieuübergreifende Funktion „Entwicklungsbereich Naturhaushalt“ dargestellt. Die Papenreye und die Kollastraße sind als Milieu „Sonstige Hauptverkehrsstraße“ hervorgehoben.

#### Fachkarte Arten- und Biotopschutz:

Die Karte Arten- und Biotopschutz stellt für das Plangebiet für die Kleingärten südlich des Flughafens den Biotopentwicklungsraum 10b „Kleingarten“ dar. Das Gewerbegebiet beidseitig der Papenreye ist als Biotopentwicklungsraum 14a „Industrie-, Gewerbe- und Hafenflächen“ dargestellt. Die Wohngebiete nördlich der Groß Borsteler Straße werden als Biotopentwicklungsraum 11a „Offene Wohnbebauung“ eingestuft.

Die Flächen an der Tarpenbek sind als Biotopentwicklungsraum 10e „sonstige Grünanlagen“ und 3a „übrige Fließgewässer“ dargestellt. Die Tarpenbek ist zudem als „linearer Biotopverbund“ gekennzeichnet. Die begrünten Freiflächen zwischen dem Gewerbegebiet an der Papenreye und den Wohngebieten nördlich der Kollastraße sind als Biotopentwicklungsraum 10e „Sonstige Grünanlage“ dargestellt.

Die Kollastraße und die Papenreye werden als Biotopentwicklungsraum 14e „Hauptverkehrsstraßen“ hervorgehoben.

### 3.1.3 Senatsbeschlüsse

#### 3.1.2.1 Hamburger Masterplan Industrie 2023

Der „Masterplan Industrie 2023“ wurde am 09.05.2023 durch Hamburg sowie durch den Industrieverband Hamburg, die Handelskammer und der DGB Nord unterzeichnet.

Um den Standort von Industrieunternehmen in Hamburg zu sichern und neue Unternehmen ansiedeln zu können, werden bestehende Industrieflächen erhalten und weitere Industrieflächen entwickelt. Wenn marktfähige Industrie- bzw. Gewerbeflächen (sog. GI/GE-Flächen) aufgelöst werden müssen, werden mit zeitlich sicherem Entwicklungspfad in entsprechendem Umfang neue gleichwertige Flächen ausgewiesen. Wie im bisherigen Masterplan Industrie sind netto 100 Hektar sofort verfügbarer städtischer Gewerbe- und Industrieflächen außerhalb des Hafens dauerhaft bereitzuhalten.

Der Umfang des Bestands an Gewerbeflächen mit der Ausweisung GE, GI und auch von gewerbegebietähnlich genutzttem Geschäftsgebiet nach Baupolizeiverordnung erfährt somit ein konkretes ständiges Wachstumspotenzial. Private Grundstücke, die „marktfähig“, d. h. funktional für Handwerk, Gewerbe, Industrie und Logistik tauglich und zu geltenden Gewerbepreisen vermarktbar sind, werden vor Umwandlung und Zweckentfremdung geschützt.

Flächen werden weiterentwickelt, d.h. die Effizienz der Nutzung vorhandener Flächen wird verbessert. Der sparsame Umgang mit Grund und Boden ist aus Umwelt- und insbesondere Klimaschutzgründen besonders hervorzuheben. Daher erhalten bei der Nutzung von Flächen und der Flächenbereitstellung die effiziente Ausnutzung sowie die Revitalisierung von unter- oder nicht genutzten Gewerbe- und Industrieflächen u. a. aus Gründen des Umwelt-, Klima- und Ressourcenschutzes ein hohes Gewicht.

#### 3.1.2.2 Hamburger Zentrenkonzept und Hamburger Leitlinien für den Einzelhandel

Die Senatskommission für Stadtentwicklung und Wohnungsbau hat das Hamburger Zentrenkonzept, eine Aktualisierung der Leitlinien für den Einzelhandel und die bezirklichen Nahversorgungskonzepte gemeinsam als städtebauliche Entwicklungskonzepte am 12.09.2019 beschlossen.

#### Das Hamburger Zentrenkonzept

Das Hamburger Zentrenkonzept konzentriert sich inhaltlich vor allem auf die Funktionen der urbanen Räume. Es befasst sich konkret mit den Zentren im Stadtgebiet, die eine übergeordnete Bedeutung für Hamburg haben. Dazu gehören die Innenstadt, die weiteren Hauptzentren in Altona, Wandsbek und Harburg sowie die Stadtteil- und Ortszentren.

Das Zentrenkonzept besteht aus zwei Teilen. Zum einen aus dem Hamburger Zentrensystem, das als Standortsystem alle Zentren systematisch erfasst und bereits seit 1973 als wichtiges Planungsinstrument eine wichtige Grundlage des Hamburger Flächennutzungsplans darstellt. Zum anderen benennt das Hamburger Zentrenkonzept aus gesamtstädtischer Sicht erstmals konkrete Ziele, Handlungsbedarfe und Entwicklungschancen für die einzelnen Zentren. Diese Handlungsansätze dienen als Grundlage für die Weiterentwicklung und Stärkung der Zentren auf lokaler Ebene.

Nahversorgungszentren ohne übergeordnete Bedeutung sind nicht Teil des gesamtstädtischen Zentrenkonzepts und werden im Rahmen der bezirklichen Nahversorgungskonzepte dargestellt.

### **Hamburger Leitlinien für den Einzelhandel**

Ziel der „Leitlinien für den Einzelhandel“ ist es, als Fortschreibung und Konkretisierung der Leitlinien von 1996 die gestiegenen Anforderungen insb. an die zugrunde liegenden konzeptionellen Bausteine zu erfüllen und somit das „Handwerkszeug“ für die planerische Umsetzung des Hamburger Zentrenkonzepts auf eine zeitgemäße Basis zu stellen. Dazu werden konkrete Zielsetzungen für die Planung formuliert. Eine einheitliche Hamburger Sortimentsliste definiert die Abgrenzung zwischen zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten und gewährleistet für Investoren gleiche und verlässliche Rahmenbedingungen bei der Standortwahl im Hamburger Stadtgebiet. Insbesondere wird in den darauf gründenden Ansiedlungsregeln festgelegt, wie die definierten Ziele mit Blick auf die abgegrenzten Sortimente – im Rahmen von Bauleitplanung und Genehmigungsverfahren – umgesetzt werden sollen. Die „Leitlinien für den Einzelhandel“ beinhalten somit eine abschließende und verbindliche Konzeption, in der die Kriterien für eine verträgliche Ansiedlung von Einzelhandel eindeutig benannt, und auch die Voraussetzungen für Ausnahmen von diesen Regeln definiert werden. Dabei werden auch die besonderen Erfordernisse zur Deckung des täglichen oder periodischen Grundbedarfs berücksichtigt.

## **3.2 Rechtlich beachtliche Rahmenbedingungen**

### **3.2.1 Bestehende Bebauungspläne**

Es gilt der Bebauungsplan Niendorf 3 vom 3. Mai 1978 (HmbGVBl. S. 104) mit der BauNVO vom 26. November 1968 (BGBI. I S. 1238).

Der Bebauungsplan setzt unterschiedliche Arten von Baugebieten fest. Im nördlichen und südöstlichen Bereich sind Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingärten“, im südlichen Bereich Allgemeine und Reine Wohngebiete festgesetzt. Nördlich und südlich der als Straßenverkehrsfläche festgesetzten Straße Papenreye sind Gewerbegebiete ausgewiesen. Weitere Festsetzungen sind eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Fernsprechortsvermittlungsstelle (Deutsche Bundespost), an der Kollaustraße und eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz und Parkanlage“ zwischen dem Gewerbegebiet südlich der Papenreye und dem Mechthildweg. Weiter sind die Straßen Kollaustraße, Mechthildweg, Eichenhag, Groß Borsteler Straße, Bekstück, Willhoop und Papenreye als Straßenverkehrsflächen festgesetzten. Entlang der Ostgrenze des Plangebietes wird das Gewässer Tarpenbek nachrichtlich dargestellt. Begleitende Flächen sind als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzt.

In den Gewerbegebieten wird eine GRZ von 0,5 und 0,6 festgesetzt. Die GFZ liegt dort zwischen 0,6 und 1,2. In den westlichen Gewerbegebieten ist eine zwingende Zahl von 1 Vollgeschoss festgesetzt, in den anderen Gewerbegebieten sind bis zu 3 Vollgeschosse möglich. Abweichend sind in dem nordöstlichen Gewerbegebiet bis zu 4 Vollgeschosse zulässig.

Zu den Gewerbegebieten gibt es darüber hinaus keine textlichen Festsetzungen.

In den reinen und allgemeinen Wohngebieten ist teilweise eine offene, teilweise eine geschlossene Bauweise festgesetzt. Entlang der Straßen Eichenhag, Bekstück sowie eines kleinen Teils der Groß Borsteler Straße ist eine zwingend eingeschossige, in den übrigen

Wohngebieten eine zwei- bis dreigeschossige Bebauung festgesetzt. Für einige Bereiche der Wohngebiete ist eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 0,5 - 0,6 ausgewiesen.

Zu den Wohngebieten gibt es darüber hinaus keine textlichen Festsetzungen.

### **3.2.2 Denkmalschutz, Erhaltungsverordnung**

Im westlichen Teil des Plangebietes (Flurstücke 7720, 7724, 7957 und 8790) befindet sich das Bodendenkmal Niendorf 24 (Denkmal-ID 1984). Geplante Baumaßnahmen, die mit Bodeneingriffen verbunden sind, bedürfen von daher der denkmalrechtlichen Genehmigung nach § 14 Hamburgisches Denkmalschutzgesetz vom 5. April 2013 (HmbGVBl. S. 142), zuletzt geändert am 5. März 2025 (HmbGVBl. S. 268), durch das Archäologische Museum Hamburg.

In den anderen Bereichen finden sich keine bekannten Bodendenkmäler. Dennoch können überall im Boden unbekannte Bodendenkmäler liegen, daher ist außerhalb von eingetragenen Bodendenkmälern § 17 des Hamburgischen Denkmalschutzgesetzes und zu beachten.

### **3.2.3 Altlastenverdächtige Flächen**

In den Grenzen des B-Plans Niendorf 3 befinden sich im Fachinformationssystem Bodenschutz/Altlasten (Altlastenhinweiskataster) der Freien und Hansestadt Hamburg 2 Altlasten und 4 Flächen im Bodenzustandsverzeichnis:

#### **Altlast 6242-017-00 Papenreye**

Bei der Altlast 6242-017-00 handelt es sich um eine Altablagerung. Das Gelände der Altablagerung (ca. 37.000 m<sup>2</sup>) wurde von 1950 bis 1956 durch die Hamburger Stadtreinigung mit Abfällen aufgehöht. Die Altablagerungen bestehen aus Bauschutt, Schlacken und Hausmüll. Das Deponiegaspotential wird als gering eingestuft und nimmt mit der Zeit ab.

Bei Neubebauung ist mit erhöhten Entsorgungskosten durch schadstoffbelasteten Boden, sowie mit Mehrkosten für spezielle Gründungs- und Gassicherungsmaßnahmen zu rechnen.

#### **Altlast 6242-024-00 Deponie Bekstück / Haldenstieg**

Bei der Altlast 6242-024-00 handelt es sich um eine Hausmülldeponie. Das Niederungsgelände der Tarpenbek wurde in den Jahren 1957 bis 1960 mit Haus-, Sperrmüll und Bauschutt aufgehöht. Des Weiteren wurde 1968 Erdaushub aufgebracht. Die gesamte Ablagerungsfläche ist im Vergleich mit der Umgebung als Hochfläche erkennbar. Bereits 1957 wiesen im näheren Umfeld der Deponie Bekstück vorhandene Gräben Beeinträchtigungen durch aus den Müllablagerungen austretende Sickerwässer auf.

1981 wurde die ehemalige Deponie südlich des Haldenstiegs mit einem Metromarkt sowie mit der Straße Papenreye bebaut. Auf dem nördlich des Haldenstiegs gelegenen Ausläufer der Deponie wurden ebenfalls 1981 Kleingärten errichtet. 1994 erfolgt die Verlängerung der Papenreye weiter nach Osten.

1986 und 1996 durchgeföhrte Deponiegas- / Bodenluftmessungen im Bereich der Deponie ergaben erhöhte Methan- und Kohlendioxidgehalte sowie niedrige Sauerstoffgehalte. D. h. alle künftigen Neubauten sollten mit passiven Sicherungsmaßnahmen zur Verhinderung des Eindringens von Deponiegasen in die Gebäude ausgestattet werden.

Durchgeföhrte Boden- und Grundwasseruntersuchungen bedingen bei Beibehaltung der aktuellen Nutzung keinen Handlungsbedarf. Zudem ist die Fläche großflächig versiegelt. Im Zuge von Nutzungsänderungen (z. B. sensiblere Nutzung als Wohngebiet/Kinderspielflächen), baulichen Veränderungen oder Planrechtsänderungen muss auch hinsichtlich der Wirkungspfade Boden-Mensch, Boden-Nutzpflanze und Boden-Grundwasser eine erneute Überprüfung z. B. mittels Oberbodenbeprobungen, Grundwasseruntersuchungen etc. erfolgen.

Bei Baumaßnahmen und Erdarbeiten ist mit Mehrkosten für die Entsorgung von Bodenaushub bzw. Baugrubenwasser, für spezielle Gründungs- und Gassicherungsmaßnahmen, sowie für das Aufbringen von unbelastetem Oberboden zu rechnen.

#### BZV 6242-022-00 Kleingartenanlage

Die Fläche im Bodenzustandsverzeichnis ist als erledigt eingestuft. Der Verdacht basierte auf Auffälligkeiten in den Luftbildern. Die Recherchen ergaben keine Hinweise auf Schadstoffe. Die Auffälligkeiten im Luftbild wurden wahrscheinlich von den Arbeiten zur Herrichtung der Kleingartenanlagen 1975/76 verursacht.

#### BZV 6242-023-00 Bekstück

Die Fläche 6242-023-00 im Bodenzustandsverzeichnis ist als erledigt eingestuft. Der Verdacht basierte auf der Aufhöhung des Geländes. Der Bereich war beim Weiterbau der Straße Papenreye betroffen. Es liegen keine weiteren Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen vor.

#### BZV 6242-026-00 Willhoop

Die Fläche im Bodenzustandsverzeichnis ist als erledigt eingestuft. Der Verdacht basierte auf Auffälligkeiten in den Luftbildern. Die Recherchen und Untersuchungen (1991) ergaben keine weiteren Hinweise auf Schadstoffe auf der Fläche.

#### BZV 6242-108-00 Tankstelle - Groß Borsteler Straße 9

Die Fläche 6242-108-00 ist als vollständig dekontaminiert eingestuft. Hier befand sich vor 1973 bis 1982 eine Tankstelle. 2015 wurde das Grundstück komplett überbaut. Im Zuge der Neubebauung wurden die nutzungsbedingten Verunreinigungen durch die Tankstelle entfernt, so dass die Fläche als saniert und erledigt eingetragen ist.

### **3.2.4 Kampfmittelverdacht**

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

### **3.2.5 Baumschutz**

Für die im Änderungsbereich vorhandenen Bäume und Hecken gilt die Hamburgische Baumschutzverordnung (BaumschutzVO) vom 28. Februar 2023, (HmbGVBL. Nr. 10, Seite 81, 126)

## **3.3 Planerisch beachtliche Rahmenbedingungen**

### **3.3.1 Übergeordnete Programm- und Entwicklungspläne**

#### **3.3.1.1 Entwicklungskonzept Eimsbüttel 2040**

Das von der Bezirksversammlung im Februar 2018 beschlossenes räumliches Leitbild „Eimsbüttel 2040 – Zukunft.Lebenswert.Gestalten.“ gibt einen räumlichen Orientierungsrahmen für das weitere Wachstum und definiert dabei wesentliche Qualitätsanforderungen im Bezirk.

- **Qualitätvolle Grünflächen:** Die Landschaftsachse aus Grünzügen, Forst, Parks und Wasserflächen bleibt Eimsbüttels starkes Rückgrat.
- **Entwicklung der Stadtteilzentren:** Weiterentwicklung der Zentren mit guter Mischung aus Einkaufen, Aufenthaltsqualität sowie Wohnen – durch dichtere und höhere Bebauung.
- **Neue Schnellbahnen:** Der Ausbau des Schnellbahnnetzes ist der stärkste Motor für eine nachhaltige Siedlungsentwicklung.
- **Attraktive Magistralen:** Die großen Verkehrsachsen bieten durch den Rückgang von Lärm und Emissionen gute Entwicklungsperspektiven. Magistralen und Hauptverkehrsstraßen sollen so umgestaltet werden, dass sie urbane, attraktive Straßen mit Aufenthaltsqualität sind.

Herausforderung: Mehr Stadt an bestehenden Orten. In Eimsbüttel soll konsequent eine Strategie der „doppelten Innenentwicklung“ verfolgt werden, die nicht angewiesen ist auf den Rückgriff auf die vorhandenen Grünräume, sondern vor allem die Potentiale entlang der Magistralen und in der Nähe der Stadtteilzentren sieht. Die Landschaftsachsen und wichtige Grünverbindungen sollen als grünes Rückgrat und Identitätsraum für den Bezirk gestärkt und weiterentwickelt werden.

### **3.3.1.2 Gewerbegebäudenutzungskonzept**

Das Gewerbegebäudenutzungskonzept wurde am 22.02.2018 von der Bezirksversammlung beschlossen. Drucksachen-Nr.: 20-2796

Das Konzept wurde in der 87. Senatskommission für Stadtentwicklung und Wohnungsbau am 27.10.2022 vorgestellt.

Erhalt und Ansiedlung von Unternehmen sind Voraussetzungen für die Schaffung von Arbeitsplätzen und wichtige Faktoren einer wachsenden Stadt. In einer zunehmend dichter bebauten Stadt wird das Flächenangebot für Gewerbe und Industriebetriebe immer knapper und steht in Konkurrenz zu anderen Nutzungen. So verstärkt die Nachfrage nach Wohnraum den Druck auf brachliegende und untergenutzte Gewerbegebäuden sowie die Verdrängung von ansässigen Betrieben. Die verschiedenen Branchen unterscheiden sich zum Teil erheblich hinsichtlich ihrer Standortanforderungen an Flächengröße, Erschließung, Emissionsgrad oder den weichen Standortfaktoren. Hier gilt es, eine innerhalb der Gesamtstadt ausgewogene Verteilung der Flächen zu finden, die jeder Branche passende Standorte zur Verfügung stellen kann.

### **3.3.1.3 Eimsbütteler Nahversorgungskonzept**

Das Eimsbütteler Nahversorgungskonzept wurde am 13.12.2018 von der Bezirksversammlung beschlossen. (Drucksache 20-3345)

Es basiert auf einer umfassenden Bestandserhebung. Wesentlicher Bestandteil des Konzeptes ist eine „Nahversorgungsanalyse“, die für jeden Stadtteil die Nahversorgungssituation hinsichtlich Verkaufsflächenausstattung, Kaufkraft und fußläufiger Versorgung darstellt. Abschließend erfolgt eine Festlegung der Zentren- und Standortstruktur. Alle Zentren werden im Nahversorgungskonzept parzellenscharf als zentrale Versorgungsbereiche abgegrenzt. Ergänzend werden Nahversorgungslagen und Sonderstandorte/Fachmarktzentren dargestellt, die ebenfalls eine wichtige Rolle bei der Versorgung der Bevölkerung spielen.

### **3.3.1.4 Hamburger Maß-Leitlinien zur lebenswerten kompakten Stadt**

Grundsätzlich ist gemäß dem in der Senatskommission für Stadtentwicklung und Wohnungsbau beschlossenen „Hamburger Maß - Leitlinien zur lebenswerten kompakten Stadt“ (Senko-Drs.190912/8) zu prüfen, wie bei der Umsetzung von städtebaulichen Lösungen angemessen mit Dichte und Höhe der Bebauung umzugehen ist und welche Instrumente und Maßnahmen hierfür im Sinne der Leitlinie ergriffen werden können.

### **3.3.1.5 Hamburger Magistralenkonzept**

Der Senat hat am 16.07.2024 mit der Drucksache 22/15831 den gesamtstädtischen „Masterplan Magistralen 2040+ - Die Lebensadern der Stadt gestalten“ beschlossen, der die planerische Grundlage für die künftige Entwicklung an den Magistralen darstellt. Im Fokus stehen dabei die großen Hauptverkehrsstraßen und die direkt daran angrenzenden Stadtbereiche. Alle Aspekte der Stadtentwicklung wie Städtebau, Wohnraum, Arbeitsstätten, Mobilität, Frei- und Grünräume werden hierbei betrachtet. Ziel ist, die Lebens- und Aufenthaltsqualitäten an den Magistralen zu verbessern und bislang ungenutzte Potenziale einer „dreifachen Innenentwicklung“ zu heben – die vorhandenen Bau- und Nutzungsstrukturen sollen ebenso weiterentwickelt werden wie die blau-grüne Infrastruktur und die Mobilität auf den Hauptverkehrsstraßen.

### 3.3.1.6 Gründachstrategie

Ziel der vom Senat am 8. April 2014 beschlossenen „Gründachstrategie für Hamburg“ (Drucksache 20/11432) Strategie ist es, eine nachhaltige Flächenentwicklung mit den Zielen der Klimafolgenanpassung und des Klimaschutzes zu verbinden.

### 3.3.1.7 Strategie Grüne Fassaden

Als Ergänzung der Gründachstrategie und Baustein zur Anpassung Hamburgs an den Klimawandel ist im Frühjahr 2024 die „Strategie Grüne Fassaden“ (Drucksache 22/14976) vom Senat beschlossen worden. In Planverfahren soll grundsätzlich geprüft werden, ob Fassadenbegrünungen an geeigneten Wänden festgesetzt werden können, um als Baustein des Hamburger Klimaplans und der Qualitätsoffensive Freiraum die positiven Auswirkungen auf das Lokalklima und den Stadtraum umfänglich auszuschöpfen.

### 3.3.1.8 Hamburger Klimaplan

Mit der zweiten Fortschreibung des Hamburger Klimaplan (Drucksache 22/12774) setzt der Senat die Klimaziele für Hamburg fest und unterlegt diese mit Maßnahmen. Sofern die Planung von den Zielen und Maßnahmen des Hamburger Klimaplan berührt ist, sind diese im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

## 3.4 Angaben zum Bestand / Örtliche Verhältnisse

*Gegenwärtige Nutzungen:*

Das knapp 40 Hektar große Plangebiete enthält ein breites Spektrum an Nutzungen. Im nördlichen Teil zwischen der Papenreye und den Flächen des Flughafens (westliche Start- und Landebahn) dominieren Kleingärten und gewerbliche Nutzungen. Im südlichen Teil zwischen Papenreye und Großborsteler Straße gibt es eine Mischung aus gewerblichen Nutzungen und Wohnnutzungen.

Ein Teilbereich südlich der Papenreye wurde vormals als betriebliche Sportfläche genutzt (heute Bebauungsplan Niendorf 91). Im ehemaligen Vereinsheim besteht ein Box-Club. Die restlichen Flächen in diesem Teil liegen brach.

Im Plangebiet bestehen folgende Einzelhandelsnutzungen:

- Tierfuttermarkt / Papenreye 4
- Fleischerei (Produktion und Verkauf) mit Mittagstisch / Papenreye 4
- Bäckereien (Produktion, Verkauf und Café) / Papenreye 6 und 18
- Motorradhandel mit Werkstatt / Papenreye 8
- Teppichhandel / Papenreye 16
- Golfsporthandel / Papenreye 22
- Erotikfachgeschäft / Papenreye 22
- Lagerverkauf von Textilstoffen / Papenreye 24

Auf dem Grundstück Papenreye 9 besteht ein Hotel sowie eine Spielhalle. Auf den Grundstücken Willhoop 8 (Flurstück 3080, Gemarkung Niendorf) und Bekstück 36 (Flurstück 7761, Gemarkung Niendorf) bestehen genehmigte Bordelle.

*Bauliche und sonstige Nutzungen / Anlagen:*

Der nördliche Teil des Plangebietes wird geprägt durch die Kleingartenanlage mit den entsprechend typischen Lauben.

Nördlich und südlich der zentralen Straße Papenreye sind gewerbliche Betriebe in teilweise hallenähnlichen 1–2-geschossigen Gebäuden untergebracht, insbesondere im westlichen Teil zur Kollastraße. Im Osten dominieren 3–4-geschossige Gebäude in eher massiver Bauweise. Am

nordöstlichen Rand befindet sich ein Großhandelsmarkt mit einer entsprechend großen Betriebsfläche.

Der östliche Teil des Gewerbegebietes an den Straßen Bekstück und Willhoop ist von der Papenreye etwas abgehängt. Beidseitig des Bekstück bestehen sehr kleinteilige Gewerbebetriebe. Die Gebäude sind teilweise noch aus den 1940er Jahren. Westlich des Willhoop bildet ein massiver Bürogebäuderiegel mit bis zu 5 Geschossen den Abschluss zur Tarpenbek hin.

Die Erscheinungsform der Gebäude in den Gewerbegebieten ist stark heterogen.

Der südliche Teil des Geltungsbereiches an der Groß Borsteler Straße ist vorwiegend durch Wohnbebauung geprägt. Im südöstlichen Teil durch kleinteilige Einzelbebauung auch am Bekstück, die bis auf die 1940er Jahre zurückgeht. Im mittleren Teil, erschlossen durch eine Stichstraße ist dreigeschossiger Geschosswohnungsbau gelegen. Hin zur Kollastraße gliedern sich dann wieder Einzelhäuser aus den 50er bis 60er Jahren an.

*Naturräumliche Gegebenheiten, Natur und Landschaft:*

Der nördliche Teil zum Flughafen hin ist stark durchgrün durch die weitläufigen Kleingartenanlagen. In den Kleingartenanlagen selbst gibt es keinen ausgeprägten Baumbestand. Lediglich die Wegenetze durch die Anlagen sind in einigen Teilbereichen baumgesäumt.

Die Gewerbegrundstücke entlang der Papenreye sind sehr stark versiegelt. Es gibt hier kaum Freiflächen mit Vegetation. Auch der Straßenbaumbestand ist sehr spärlich.

Die Wohnquartiere an der Groß Borsteler Straße hingegen sind gut durchgrün und weisen einen großen Baumbestand aus. Hervorzuheben ist der zentrale Bereich zwischen Papenreye und Groß Borsteler Straße. Die Gewerbegebiete im Norden und die Wohnbauflächen im Süden werden hier durch einen baumbestandenen Grünzug getrennt.

*Verkehrliche Erschließung und ÖPNV:*

Die zentrale Erschließung erfolgt durch die Papenreye, die das Plangebiet nach Osten hin Richtung Flughafen anbindet. Im Süden verläuft die Groß Borsteler Straße und im Westen die Kollastraße. Diese bindet das Gebiet nach Norden an die Autobahn A7 an und in Richtung Süden an die Innenstadt.

Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt ausschließlich durch Buslinien. Das Gewerbegebiet selbst hat keine direkte Anbindung. Künftig ist jedoch eine regelhafte Führung einer Buslinie durch die Papenreye auf ganzer Länge vorgesehen.

Auf der westlichen Seite in der Kollastraße fahren die Buslinien 5, 23 und 391. Die Metrobuslinie 5 ist dabei eine hochfrequentierte Anbindung sowohl in die Innenstadt als auch nach Norden hin zum Tibarg. Die Linie 23 fährt nach Osten weiter durch die Groß Borsteler Straße und erschließt somit die Wohnquartiere.

Der Osten des Plangebietes ist etwas abgehängt. Die Straße Bekstück kommt hier südlich von der Groß Borsteler Straße und endet in einem Wendehammer. Die Straße Willhoop entspringt der Papenreye in südliche Richtung und endet ebenfalls in einem Wendehammer. Beide Erschließungsstraßen entsprechen nicht dem Bebauungsplan Niendorf 3, der in beiden Fällen eine durchgehende Anbindung in Nord-Süd vorsieht.

Das Plangebiet liegt an der über die Kollastraße führenden Radroute 3 und ist damit direkt an das übergeordnete Radnetz Hamburgs angebunden.

*Soziale Infrastruktur:*

Gebietsbezogene soziale Infrastruktur besteht nicht. Es gibt einen Krankenfahrdienst und eine Fördertagesstätte.

*Nahversorgung:*

An der Papenreye gibt es zwei Bäckereien und eine Fleischerei mit Mittagstisch. Weiterhin gibt es einen großen Einzelhandelsbetrieb für Tierfutter. Als Dienstleister bestehen zwei Frisörgeschäfte.

## 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 Gewerbegebiet an der Papenreye zwischen Kollastraße und Tarpenbek ist eines der größeren Gewerbegebiete in zentraler Lage im Bezirk Eimsbüttel. Es wird durch die Kollastraße nach Süden und Norden gut an den Bezirk angebunden. Westlich der Tarpenbek setzen sich die gewerblichen Bauflächen weiter fort in den Bezirk Hamburg-Nord. Dort sind die Nutzungen stärker durch die Nähe zum Umfeld des Flughafens Hamburg-Fuhlsbüttel geprägt.

Durch die zentrale Lage im Bezirk Eimsbüttel eignet sich der Gewerbestandort an der Papenreye gut für Handwerksbetriebe und Dienstleister, da hier die Nähe und Anbindung zu Kundinnen und Kunden gut gewährleistet wird. Diese Standortqualität wird teilweise unterlaufen von Nutzungen, die nicht unbedingt auf die Ausweisung als Gewerbegebiet angewiesen sind.

So haben sich in den letzten Jahren vermehrt Einzelhandelsbetriebe angesiedelt. Dieses ist auch bedenklich, da sich in rund 1000 Metern Entfernung in nördliche Richtung das Stadtteilzentrum Niendorf am Tibarg befindet und in rund 200 Meter das Nahversorgungszentrum in der Grelckstraße und am Siemersplatz. Durch zentren- und nahversorgungsrelevante Angebote in der Papenreye wird die Versorgungsfunktion am Tibarg und in der Grelckstraße nachhaltig geschwächt.

Der Erhalt von für Hamburg und den Bezirk Eimsbüttel wichtigen Gewerbeflächen ist auch ein wesentliches Ziel des Flächennutzungsplanes und des Gewerbeflächenkonzeptes.

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

Planungsrechtlich sind 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, hier den gewerblichen Betrieben gehören.

Das Gesetz über den Bebauungsplan Niendorf 3 vom 3. Mai 1978 enthält in § 2 bisher nur einen Absatz.

Die hier angeführte Festsetzung zum ehemaligen Flurstück 3103 der Gemarkung Niendorf wurden durch den B-Plan Niendorf 91 im Jahr 2014 überplant und gilt somit nicht mehr.

Für die in der Anlage dargestellten Änderungsbereiche gilt: Maßgebend ist 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).

Für die von den Änderungen nicht betroffenen Bereiche des Bebauungsplanes Niendorf 3 gilt weiterhin die Baunutzungsverordnung vom 26. November 1968 (BGBl. I S. 1238).

Mit der Verordnung zur Änderung des Gesetzes über den Bebauungsplan Niendorf 3 werden mit dieser Textplanänderung in § 2 die folgenden Nummern angefügt:

### Ausschluss von Einzelhandel

#### §2 Nummer 1

*In den Gewerbegebieten sind Einzelhandelsbetriebe unzulässig. Ausnahmsweise können Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten (gemäß „Hamburger Leitlinien für den Einzelhandel“ in der Fassung vom 23.01.2014, zuletzt geändert am 12.09.2019) sowie Einzelhandelsbetriebe, die im unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Handwerksbetrieben, Großhandelsbetrieben oder produzierenden Gewerbebetrieben stehen, jedoch jeweils nicht mehr als 10 vom Hundert (v.H.) der mit dem Betriebsgebäude überbauten Fläche höchsten jedoch nicht mehr als 200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche haben, zugelassen werden. Ausnahmsweise können Läden, die der Versorgung des Gebietes mit Gütern des täglichen Bedarfs dienen und Tankstellenshops zugelassen werden soweit sie jeweils nicht mehr als 150 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche haben.*

Zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe werden im Plangebiet weitgehend ausgeschlossen und nicht zentrenrelevanter Einzelhandel nur ausnahmsweise zugelassen, da dieser nicht auf eine Gewerbeflächenausweisung angewiesen ist. Durch Einzelhandelsbetriebe lassen sich im Vergleich zu Industrie- und Gewerbenutzungen in der Regel höhere Flächenumsätze und Gewinnmargen realisieren, so dass dann höhere Mieten bzw. Bodenpreise gezahlt werden können. Dies kann zur Verdrängung von Gewerbenutzungen führen. In der Gesamtabwägung wird der gesamtstädtisch wichtige Belang der Sicherung von Flächen für produzierendes Gewerbe höher gewichtet als die privaten Belange, Grundstücke maximal mit Einzelhandelsnutzungen zu verwerten, zumal die Bestandsaufnahme gezeigt hat, dass Einzelhandelsnutzungen hier bisher nur eine untergeordnete Rolle spielen. Der Ausschluss von zentrenrelevantem Einzelhandel im Plangebiet erfolgt auch, um das Stadtteilzentrum Niendorf am Tibarg und das Nahversorgungszentrum in der Grelckstraße/Siemersplatz in ihren Funktionen als Nahversorgungszentren planerisch zu unterstützen und zu stärken und um erhebliche negative Auswirkungen auf diese Zentren auszuschließen. Der Erhalt der wohnortnahmen Versorgung der Bevölkerung an diesen Standorten soll unterstützt werden.

Diese Festsetzung ist das zentrale Steuerungsinstrument um die Ziele „Sicherung der Gewerbeflächen“ und „Schutz der umliegenden Versorgungszentren“ innerhalb des Plangebietes umzusetzen. Die städtebauliche Verteilung zentraler Standorte ist ein Grundprinzip ordnungspolitischer Leitlinien, die durch das Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept für den Bezirk Eimsbüttel festgelegt werden. Die Entwicklung und Stabilität zentraler Standorte liegt im Interesse der Stadtentwicklung. Die Errichtung von zentrenrelevanten Einzelhandelsbetrieben im Plangebiet würde die Ausgewogenheit der Angebote der in der Nachbarschaft befindlichen Zentren Niendorf und Grelckstraße stören und deren Stabilität gefährden. Dieses würde eine städtebauliche Fehlentwicklung bedeuten, der mit den getroffenen Festsetzungen vorgebeugt werden soll.

Durch die Zulässigkeit von nicht zentrenrelevantem Einzelhandel als Ausnahme im Sinne von § 31 Abs. 1 BauGB ist eine besondere Überprüfung des Einzelfalls innerhalb des Genehmigungsverfahrens mit Blick auf die in dem Bebauungsplan nach Art und Umfang ausdrücklich vorgesehenen Ausnahmen vorzunehmen. Der Genehmigungsvorbehalt des § 15 BauNVO wird dadurch noch einmal deutlich in den Mittelpunkt des Genehmigungsverfahrens gestellt und es ist sicherzustellen, dass die ausnahmsweise zulassungsfähigen Nutzungen tatsächlich das Plangebiet nur in deutlich untergeordneter Weise prägen.

Um auf die besondere Situation im Plangebiet einzugehen, wird von diesem grundsätzlichen Ausschluss von zentrenrelevanten Einzelhandel für einige Unterarten des Einzelhandels bedingt abgewichen. Ein Verkauf von Waren, die in unmittelbarem Betriebszusammenhang stehen, wird in geringem Umfang ermöglicht. Verkaufsflächen, die zu einem Handwerksbetrieb, Großhandelsbetrieb oder produzierendem Betrieb gehören, sollen ausnahmsweise zulässig sein, soweit sie in der Fläche deutlich untergeordnet sind. Der Verkauf ist in diesem Fall ein Nebenprodukt der Hauptnutzung und in dieser genehmigungsfähigen Größenordnung für die

umliegenden Stadtteilzentren als unschädlich anzusehen. Er gehört zum Ablauf des Betriebes und stellt einen untergeordneten Bereich dar. Durch die Zulässigkeit als Ausnahme im Sinne von § 31 Abs. 1 BauGB ist eine besondere Überprüfung des Einzelfalls innerhalb des Genehmigungsverfahrens vorzunehmen. Der Genehmigungsvorbehalt des § 15 BauNVO wird dadurch noch einmal deutlich in den Mittelpunkt des Genehmigungsverfahrens gestellt und es ist sicherzustellen, dass die ausnahmsweise zulassungsfähigen Nutzungen tatsächlich das Plangebiet nur in deutlich untergeordneter Weise prägen.

Da die Spanne von Grundstücksgröße und überbauter Fläche im Plangebiet extrem groß ist, wurde eine Obergrenze von 10% der mit dem Betriebsgebäude überbauten Fläche, maximal jedoch 200 m<sup>2</sup> als Verkaufs- und Ausstellungsfläche der Betriebsgebäude festgesetzt. Durch die Differenzierung soll verhindert werden, dass bei größeren Betrieben bedeutend große Verkaufsflächen entstehen können.

Die Versorgung der im Plangebiet Beschäftigten mit Gütern des täglichen Bedarfs, insbesondere Lebensmittel und Getränke, soll trotz des weitgehenden Einzelhandelsausschlusses für das Plangebiet ermöglicht werden. Daher können Läden, die der Versorgung des Gebietes mit Gütern des täglichen Bedarfs dienen und Tankstellenshops ausnahmsweise zugelassen werden soweit sie jeweils nicht mehr als 150 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche haben. Durch die Begrenzung der Verkaufsfläche soll sichergestellt werden, dass das Warenangebot begrenzt bleibt und nur der täglichen Versorgung dient. Abgezielt wird hier auf Betriebe im Sinne von „Tante-Emma-Läden“ (Convenience-Stores) und Tankstellenshops. Mit der Begrenzung auf eine Verkaufsfläche von 150 m<sup>2</sup> wird hinreichend sichergestellt, dass sich nur entsprechende Betriebe zur Gebietsversorgung ansiedeln.

### Ausschluss von Beherbergungsbetrieben

#### §2 Nummer 5

*In den Gewerbegebieten sind Beherbergungsbetriebe 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.

Dies zeigt sich zum Beispiel durch Vorbescheidsanträge für eine Hotelnutzung und ein Boardinghaus im Gewerbegebiet Papenreye. Mit dem Bebauungsplan sollen mit der Änderung des Bebauungsplans Niendorf 3 weitere Beherbergungsbetriebe jedweder Art ausgeschlossen werden, dazu zählen neben Hotels und Pensionen auch Boardinghäuser und Service Apartments, um diese für den Gewerbestandort nachteilige Entwicklung nicht zu verstetigen.

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 störfindlichen Beherbergungsbetrieben vermieden. Ein Beherbergungsbetrieb, z.B. ein Hotel, ist auf einen Standort im Gewerbe gebiet 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 gewerbliche Betriebe ergeben. Damit wird die langfristige Funktionalität des Gebietes in Frage gestellt.

Darüber hinaus kann in dem Gewerbegebiet Papenreye aufgrund der Lage in Flughafennähe und der Lage an der Kollastraße von einem weiteren örtlichen Bedarf ausgegangen werden.

### Erweiterter Bestandsschutz

#### §2 Nummer 2

*Eine Erweiterung, Änderung oder Erneuerung des auf der mit "A" bezeichneten Fläche vorhandenen Geschäfts für zoologischen Bedarf ist allgemein zulässig. Hierbei darf die Verkaufsfläche maximal um bis zu 10 v. H. der genehmigten Verkaufsfläche erweitert werden. Andere zentrenrelevante Sortimente sind unzulässig.*

**§ 2 Nummer 3**

*Eine Erweiterung, Änderung oder Erneuerung des auf der mit "B" bezeichneten Fläche vorhandenen Geschäfts für Sportbedarf ist allgemein zulässig. Hierbei darf die Verkaufsfläche maximal um bis zu 10 v. H. der genehmigten Verkaufsfläche erweitert werden. Andere zentrenrelevante Sortimente sind unzulässig.*

**§2 Nummer 4**

*Eine Erweiterung, Änderung oder Erneuerung des auf der mit "C" bezeichneten Fläche vorhandenen Geschäfts für Kurzwaren, Schneidereibedarf und Handarbeiten ist allgemein zulässig. Hierbei darf die Verkaufsfläche maximal um bis zu 10 v. H. der genehmigten Verkaufsfläche erweitert werden. Andere zentrenrelevante Sortimente sind unzulässig.*

**§2 Nummer 6**

*Eine Erweiterung, Änderung oder Erneuerung des auf der mit "D" bezeichneten Fläche vorhandenen Beherbergungsbetriebs ist allgemein zulässig. Hierbei darf die Beherbergungsnutzung maximal um bis zu 10 v. H. der genehmigten Fläche erweitert werden.*

Bisher baurechtlich genehmigte Nutzungen genießen Bestandsschutz, d. h. sie können auch bei Änderung der planungsrechtlichen Rahmenbedingungen in der genehmigten Form weiter betrieben werden. Etwaige Veränderungen, Erweiterungen oder Neuerrichtungen sind jedoch vom Bestandsschutz nur sehr eingeschränkt abgedeckt und dadurch mit Planungsunsicherheit für die Nutzenden behaftet. Dies betrifft Nutzungen, die nach den zukünftigen Festsetzungen nicht mehr genehmigt werden könnten, aber bereits eine baurechtliche Genehmigung haben.

Im Plangebiet sind bereits mehrere genehmigte zentrenrelevante Einzelhandelsnutzungen und ein Hotel im Bestand vorhanden (siehe Kapitel 3.4.).

Sowohl die bestehenden Bäckereien als auch die Fleischerei sind aufgrund der Bestimmungen in § 2 Nummer 1 weiterhin über den Bestandschutz hinaus zulässig.

Der Tierfuttermarkt (Papenreye 4), der Golfsport händler (Papenreye 22) sowie der Lagerverkauf von Textilstoffen (Papenreye 24) wären jedoch gemäß § 2 Nummer 1 künftig nicht mehr genehmigungsfähig. Diese Betriebe hätten demnach künftig lediglich mit gewissen Planungsunsicherheiten behafteten so genannten Bestandsschutz.

Auch das bestehende und genehmigte Hotel (Papenreye 9) wäre gemäß § 2 Abs. 5 nur im Bestand geschützt.

Um in der Abwägung der privaten und öffentlichen Belange auch den Belangen der bestehenden zentrenrelevanten Einzelhandelsbetriebe und des Beherbergungsbetriebs angemessen Rechnung zu tragen und den betroffenen Unternehmen eine für ihren heutigen Betrieb hinreichende Planungssicherheit zu geben, soll ihnen auf den jeweiligen Grundstücken ein „erweiterter Bestandsschutz“ gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO eingeräumt werden. Dadurch wird ein gerechter Ausgleich zwischen der bestehenden Nutzung und den städtebaulichen Zielen des Bebauungsplans geschaffen.

Der erweiterte Bestandsschutz für die betroffenen Grundstücke beinhaltet die planungsrechtliche Zulässigkeit der genehmigten Einzelhandelsnutzung sowie der Beherbergungsnutzung, das Recht auf bauliche Veränderungen, die Erneuerung (etwa im Fall einer Zerstörung) und eine geringfügige Erweiterung von 10 % der genehmigten Verkaufsfläche bzw. der Beherbergungsnutzung. Damit wird ein hinreichender Spielraum, beispielsweise bei Umbauarbeiten von Gebäuden auf Grund von veränderten technischen oder organisatorischen Nutzungsanforderungen, zur Fortführung des Betriebs sichergestellt.

Der erweiterte Bestandsschutz bezieht sich eindeutig nur auf die jeweils genehmigten Nutzungen. Nicht davon abgedeckt werden zum Beispiel großzügige Flächenerweiterungen der jeweiligen Nutzung sowie im Falle des zentrenrelevanten Einzelhandels eine Sortimentsänderung oder eine Erweiterung auf andere zentrenrelevante Sortimente.

Gewerbliche Nutzungen bleiben uneingeschränkt zulässig und nicht zentrenrelevante Einzelhandelsnutzungen bleiben ausnahmsweise zulässig. Für die betroffenen Eigentümer verbleibt somit ein angemessener Nutzungsspielraum für eine anderweitige Nutzungsänderung.

Die entsprechenden Nutzungen, welche mit diesen so genannten Fremdkörperfestsetzungen gesichert werden, machen in Hinblick auf das gesamte Gewerbegebiet bezüglich Anzahl und Fläche lediglich einen untergeordneten Anteil des Gebietes aus. Auch von betriebsbedingten Störungen für das restliche Gewerbegebiet ist nicht auszugehen. Diesbezüglich gilt §15 BauNVO. Städtebauliche Missstände sind daher nicht zu erwarten. Der angestrebte Gebietscharakter des Gewerbegebietes bleibt gewahrt.

Auch das grundsätzliche Ziel, die Verdrängung von produzierendem und verarbeitendem Gewerbe und des Handwerks im Gewerbegebiet zu stoppen, den Umnutzungsdruck zu reduzieren und ein „Umkippen“ des Gewerbegebietes zu verhindern bleibt weiterhin gewahrt, da der überwiegende Teil des Gewerbegebietes für diese Gewerbetriebe gesichert wird.

### Ausnahmen von Anlagen für sportliche Zwecke

#### §2 Nummer 7

*In den Gewerbegebieten sind Anlagen für sportliche Zwecke nur ausnahmsweise zulässig.*

Anlagen für sportliche Zwecke sind gemäß § 8 Absatz 2 Nummer 4 BauNVO in Gewerbegebieten allgemein zulässig. Diese haben jedoch vielfach einen erheblichen Flächenbedarf, was wiederum dem Ziel, Flächen für produzierendes Gewerbe, Handwerksbetriebe sowie Dienstleistungsbetriebe 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 im Gewerbegebiet ausgerichtet sind. Die Möglichkeit Anlagen für sportliche Zwecke, wird damit auf einen geringen Anteil der gesamten Gewerbegebetsauslastung beschränkt.

Es werden Anlagen für sportliche Zwecke nicht ausgeschlossen, durch die ausnahmsweise Zulässigkeit unterliegen sie jedoch einer Einzelfallprüfung. Der Genehmigungsvorbehalt des § 15 BauNVO wird dadurch noch einmal deutlich in den Mittelpunkt des Genehmigungsverfahrens gestellt und es ist sicherzustellen, dass die ausnahmsweise zulassungsfähigen Nutzungen tatsächlich das Plangebiet nur in deutlich untergeordneter Weise prägen

Da Sportanlagen teilweise nur schwer städtebaulich integrierbar sind, soll es der für das Bauplanungsrecht zuständigen Abteilung unter Berücksichtigung der Abwägung des Bebauungsplans im Einzelfall vorbehalten sein, Sportanlagen in dem Gewerbegebiet Papenreye zu genehmigen. Die Festsetzung als ausnahmsweise zulässige Nutzung soll außerdem dazu dienen, dass Sportanlagen in einem zahlenmäßig größeren Umfang nicht zugelassen werden.

Im Falle einer ausnahmsweisen Zulassung von Anlagen für sportliche Zwecke sind zudem die Lärmauswirkungen und die Vereinbarkeit mit den angrenzenden Nutzungen im reinen Wohngebiet im Rahmen des Genehmigungsverfahrens zu prüfen. Insofern stellt die Einschränkung von der generellen Zulässigkeit hin zur Ausnahme auch einen dem Schutz der Wohngebiete dienenden Vorbehalt dar.

### Bedingte Zulässigkeit von Schank- und Speisewirtschaften

#### §2 Nummer 8

*In den Gewerbegebieten sind Schank- und Speisewirtschaften unzulässig. Ausnahmsweise können Schank- und Speisewirtschaften zugelassen werden, jeweils nicht mehr als 100 m<sup>2</sup> Geschossfläche haben.*

Zu den Betrieben, die allgemein als gewerbliche Betriebe in einem Gewerbegebiet zulässig sind, gehören auch Schank- und Speisewirtschaften. Das Plangebiet liegt verkehrstechnisch günstig gelegen an den beiden Hauptverkehrsstraßen Kollastraße und Papenreye. Dieser Aspekt macht das Plangebiet interessant für Systemgastronomie. Diese würde in einer Flächenkonkurrenz zu den klassisch gewerblichen Nutzungen stehen. Daher sollen diese Betriebsformen im Plangebiet ausgeschlossen werden. Um dennoch eine Grundversorgung der im Plangebiet arbeitenden Menschen zu ermöglichen, erfolgt dieser Ausschluss lediglich eingeschränkt.

Damit wird sichergestellt, dass für die im Gebiet arbeitenden Menschen eine Versorgung mit Speisen und Getränken in Ergänzung zu den gebietskonformen kleinen Läden ermöglicht werden kann. Die Flächenbegrenzung ermöglicht einen Imbiss bzw. kleinen Restaurationsbetrieb. Sie verhindert aber gleichzeitig, dass übermäßig große Flächen für die vorgenannten Betriebstypen in Anspruch genommen werden und diese dann nicht mehr für die beabsichtigten Hauptnutzungen des Gewerbegebietes zur Verfügung stehen.

### 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 Nutzungen bereits vor Änderung des Bebauungsplans zulässig waren oder erfolgt sind.

### Wasserwirtschaftliche Gesamtbetrachtung

Die Grundstücke im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung sind in den 1960-er Jahren als Gewerbegebiet planrechtlich festgesetzt worden und in der Regel bereits seit Jahrzehnten bebaut. Die Planung ermöglicht keine zusätzliche Bebauung oder Nachverdichtung, die nicht bereits nach dem bisherigen Planrecht zulässig gewesen wäre, es wird lediglich das zulässige Nutzungsspektrum geändert. Die Planung führt somit nicht zu einem höheren Flächenverbrauch oder zu einer Neuversiegelung von Flächen.

Vor dem Hintergrund nachbarschaftlicher, städtebaulicher Entwicklungen sowie zunehmender Starkregenereignisse und der Notwendigkeit der Klimaanpassung ist im Zuge von Neubauten eine Prüfung der wasserwirtschaftlichen Kapazitäten erforderlich und die Oberflächenentwässerung entsprechend der Empfehlungen der RegenInfraStrukturAnpassung (RISA) anzupassen.

### Abwägungsergebnis

Bei der Verordnung zur Änderung des Gesetzes über den Bebauungsplan Niendorf 3 sind die in § 1 Absatz 5 und 6 des BauGB aufgeführten und für das Plangebiet zutreffenden Belange und Anforderungen berücksichtigt worden. In der Abwägung gemäß § 1 Absatz 7 des BauGB sind öffentliche und private Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwagen. Die textlichen Festsetzungen sind als das Ergebnis der Abwägung der einzelnen Belange anzusehen.

Der Gewerbestandort Papenreye liegt komplett im Lärmschutzbereich des Flughafens Hamburg und ist auch langfristig für eine gewerbliche Nutzung prädestiniert.

Durch die Verordnung zur Änderung des Gesetzes über den Bebauungsplan Niendorf 3 soll das Gewerbegebiet an der Papenreye insbesondere für Betriebe des produzierenden und verarbeitenden Gewerbes und des Handwerks gesichert und gestärkt werden.

Durch die Festsetzungen soll der fortwährende Umnutzungsdruck besonders durch Anträge für Hotelnutzungen und zentrenrelevanten Einzelhandel gesenkt werden. Diese Festsetzungen sind zentrale Steuerungsinstrumente, um die Ziele „Sicherung der Gewerbeflächen“ und „Schutz der umliegenden Versorgungszentren“ umzusetzen.

Die Verordnung zur Änderung des Gesetzes über den Bebauungsplan Niendorf 3 hat für die benachbarten baulichen Nutzungen keine wesentlichen nachteiligen Planungsfolgen, da lediglich

das Spektrum bereits heute zulässiger Nutzungen um einzelne Nutzungen reduziert wird. Die Nutzungen auf privaten Flächen wird eingeschränkt, bestehende, genehmigte Nutzungen, welche künftig nicht mehr zulässig wären, wurden jedoch durch Ausnahmen oder so genannte Fremdkörperfestsetzungen gesichert. Zudem ist weiterhin ein breites Spektrum an Nutzungen allgemein oder ausnahmsweise zulässig.

Mit der Verordnung zur Änderung des Gesetzes über den Bebauungsplan Niendorf 3 sind auch keine erheblichen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, da das Maß der baulichen Nutzung nicht verändert wird, es zu keiner zusätzlichen Versiegelung von bebaubaren Grundstücksflächen kommt und alle künftig zulässigen Nutzungen auch vor der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes zulässig waren.

## **6 Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung, 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 Aufhebung bestehender Pläne, Hinweise auf Fachplanungen**

Durch die textlichen Änderungen des Bebauungsplans werden keine bestehenden Pläne im Geltungsbereich der Planänderung überplant oder aufgehoben.

Für den Geltungsbereich der Änderung bleiben im Übrigen die bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Niendorf 3 vom 3. Mai 1978 (HmbGVBl. S. 104f.) bestehen.

## **8 Flächen- und Kostenangaben**

### **8.1 Flächenangaben**

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

### **8.2 Kostenangaben**

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