

B e g r ü n d u n g

zur Änderung des Bebauungsplans Neugraben-Fischbek 42

1. Grundlage und Verfahrensablauf

Grundlage für die Änderung des Bebauungsplans Neugraben-Fischbek 42 ist das Baugesetzbuch in der Fassung vom 8. Dezember 1986 mit der Änderung vom 25. Juli 1988 (Bundesgesetzblatt I 1986 Seite 2254, 1988 Seiten 1093, 1136).

Das Verfahren zur Planänderung wurde durch den Aufstellungsbeschluß Nr. H2/88 vom 28. September 1988 (Amtlicher Anzeiger Seite 1885) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung und die öffentliche Auslegung der Planänderung haben nach den Bekanntmachungen vom 2. November 1988 und 15. Dezember 1989 (Amtlicher Anzeiger 1988 Seite 2037, 1989 Seite 2622) stattgefunden.

2. Inhalt des Flächennutzungsplans

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 21. Dezember 1973 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 542) stellt für den Geltungsbereich der Planänderung gemischte Bauflächen dar. Die Cuxhavener Straße ist als Hauptverkehrsstraße hervorgehoben.

3. Anlaß und Ziel der Planänderung

Es ist Ziel der Planänderung, durch die in § 2 Nummer 2 des Gesetzes über den Bebauungsplan Neugraben-Fischbek 42 vom 12. Juli 1979 angefügten Sätze, Spielhallen und ähnliche

Unternehmen im Sinne von § 33i der Gewerbeordnung, die der Aufstellung von Spielgeräten mit oder ohne Gewinnmöglichkeiten dienen, im Mischgebiet und in den Kerngebieten auf allen Geschoßebenen auszuschließen. Durch den Ausschluß von Spielhallen und ähnlichen Unternehmen soll einer städtebaulich unerwünschten Fehlentwicklung in den Kerngebieten und im Mischgebiet entgegengewirkt werden, um die Funktionsfähigkeit des Einkaufszentrums Neugraben nicht zu gefährden. Die noch zur öffentlichen Auslegung der Planänderung enthaltene textliche Fassung über den Ausschluß von Spielhallen und ähnlichen Unternehmen im allgemeinen Wohngebiet konnte nach Inkrafttreten der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (Bundesgesetzblatt I Seite 133) entfallen, weil hiernach im allgemeinen Wohngebiet keine Vergnügungsstätten mehr zulässig sind und nach § 25 c Absatz 3 Satz 1 der Baunutzungsverordnung 1990 dieser Ausschluß auch auf Bebauungspläne, die auf der Grundlage früherer Fassungen der Baunutzungsverordnung aufgestellt worden sind, anzuwenden ist. Mit erheblichen Mitteln ist auf der Grundlage der Zentrenplanung (Ordnungsplan "Zentrale Standorte - Flächen des Einzelhandels") die Entwicklung dieses Bezirksentlastungszentrums mit differenziertem Angebot von Gütern des täglichen Bedarfs, Dienstleistungsbetrieben und Einrichtungen der Verwaltung betrieben worden. Zur Versorgung der Bevölkerung in dem zugeordneten Einzugsbereich ist ein entsprechendes Ladenflächenangebot erforderlich, um der Zentrumsfunktion gerecht zu werden. Das Ladenflächenangebot wird durch Addition zahlreicher Einzeläden gewährleistet und bleibt nur durch ein entsprechendes Warenangebot funktionsfähig. Jede einzelne Verkaufsflächenverdrängung durch Umnutzung stellt einen Verlust für das Zentrum dar. Die Umwandlung von Ladenflächen in Spielhallen und ähnliche Unternehmen ist als ein erheblicher und nachhaltiger Attraktivitätsverlust für das Einkaufszentrum anzusehen. Es besteht die

Gefahr, daß andere Einzelhandelsgeschäfte und Dienstleistungsbetriebe durch Ansiedlung der vorgenannten Einrichtungen verdrängt werden, da diese in der Regel höhere Mieterträge erbringen, vielfach nicht an Ladenschlußzeiten gebunden sind und wenig personalintensiv geführt werden.

Es ist stadtplanerisches Ziel, daß dieser Zentrumsbereich mit seiner weitgefächerten Palette aus Einkaufs- und Dienstleistungsangeboten sowie als allgemeiner Kommunikationsraum in seiner Struktur weiterhin gesichert bleibt und nicht durch störende Einrichtungen beeinflusst, beeinträchtigt oder verändert wird. Der in die textlichen Vorschriften des Bebauungsplans neu aufgenommene Ausschluß von "störenden" Einrichtungen ist aufgrund der beschriebenen besonderen städtebaulichen Situation sowohl unter Beachtung von Bedürfnissen der Bevölkerung als auch unter Beachtung von Belangen der Wirtschaft geboten, damit die Attraktivität und die Leistungsfähigkeit dieses Zentrums erhalten bleibt. Unter dieser Zielsetzung ist die bislang in § 2 Nummer 2 enthaltene Festsetzung, nach der im ein- und zweigeschossigen Kerngebiet sowie im Erdgeschoß des drei- bis fünfgeschossigen Kerngebiets u.a. nur Vergnügungsstätten zulässig sind, der Entwicklung angepaßt worden. Die neue textliche Vorschrift läßt somit in den vorher genannten Bereichen zwar weiterhin Vergnügungsstätten zu, jedoch ohne eine spezielle Nutzung durch Spielhallen und ähnliche Einrichtungen.

Vorhanden sind im Kerngebiet gegenwärtig fünf Spielhallen. Die bestehenden Einrichtungen werden von der neuen Vorschrift nicht betroffen. Insgesamt wird durch den Ausschluß von Spielhallen und ähnlichen Unternehmen die Grundkonzeption des Bebauungsplans Neugraben-Fischbek 42 nur unwesent-

lich berührt; bei der Vielzahl der verbleibenden Nutzungen bleibt die prägende Zweckbestimmung der jeweiligen Baugebiete weiterhin gewahrt.