

B e g r ü n d u n g
zum Bebauungsplan Altona-Altstadt 40

Archiv

Vom 09. Okt. 1990

1. Grundlage und Verfahrensablauf

Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 8. Dezember 1986 mit seiner Änderung vom 25. Juli 1988 (Bundesgesetzblatt I 1986 Seite 2254, 1988 Seiten 1093, 1136).

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluß Nr. A8/A7 vom 8. September 1987 (Amtlicher Anzeiger Seite 1861) eingeleitet. Durch Beschluß vom 5. Januar 1990 (Amtlicher Anzeiger Seite 89) wurde der Aufstellungsbeschluß für Teilbereiche aufgehoben. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung und die öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 25. Mai 1988 und 17. Juni 1989 (Amtlicher Anzeiger 1988 Seite 953, 1989 Seite 1213) stattgefunden. Die Beteiligung der Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, ist während der öffentlichen Auslegung durchgeführt worden (§ 4 Absatz 2 BauGB).

2. Inhalt des Flächennutzungsplans

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 21. Dezember 1973 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 542) stellt für das Plangebiet gemischte Bauflächen, deren Charakter als Dienstleistungszentren für die Wohnbevölkerung und für die Wirtschaft durch besondere Festsetzungen gesichert werden soll, sowie gewerbliche Bauflächen dar. Ein Teil des Plangebiets ist als sanierungsbedürftig gekennzeichnet. Die Max-Brauer-Allee, die Ehrenbergstraße, die Jessenstraße und die Louise-Schröder-Straße sind als

...

Hauptverkehrsstraßen hervorgehoben; außerdem ist eine Schnellbahnlinie gekennzeichnet.

3. Anlaß der Planung

Mit dem Bebauungsplan sollen in den Kerngebieten beiderseits der Großen Bergstraße Spielhallen und ähnliche Unternehmen ausgeschlossen werden, um zentrumsgefährdenden Einflüssen und städtebaulichen Fehlentwicklungen in diesem innerstädtischen Bereich entgegenzuwirken.

4. Angaben zum Bestand

Die Bebauung im Plangebiet ist durch Verwaltungsgebäude und Firmensitze von Banken, Versicherungen und Einzelhandelsgeschäften geprägt; die Gebäude sind mehrgeschossig. In der Fußgängerzone Neue Große Bergstraße stehen Pavillonbauten.

Es hat sich ein Hinweis gefunden, daß sich auf dem Grundstück Grothjahnstraße 30-32 ehemals ein Metallschmelzwerk befunden hat, wobei der Umgang mit umweltgefährdenden Stoffen auf diesem Standort aber nicht nachweisbar ist. Unterlagen wie Bauprüfakten, Flurkarten, Werkspläne u.a. über das Bestehen und die Lage des Metallschmelzwerkes sind nicht vorhanden. Da das Gelände zwischenzeitlich mit einem achtgeschossigen Bürogebäude incl. Tiefgarage bebaut worden ist, wobei der Boden bis ca. 3 m unter Geländeoberkante ausgehoben wurde, sind mögliche Schadstoffe vermutlich bei der Baumaßnahme entfernt worden. Es sind nach allem keine hinreichenden Verdachtsmomente auf eine Bodenverunreinigung gegeben; die Voraussetzungen für eine Kennzeichnung nach § 9 Absatz 5 des Baugesetzbuchs als Fläche deren Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist, liegen nicht vor.

5. Planinhalt

Der mit einer durchgehenden roten Linie umgrenzte Bereich des Bebauungsplan Altona-Altstadt 40 erfaßt das Geschäftsviertel im Zentrum des Bezirksamtsbereichs Altona. Die besondere städtebauliche Situation ist geprägt durch eine Nutzungsstruktur mit Bankhäusern, Versicherungsgesellschaften, Büros Restaurants sowie Dienstleistungs- und Einzelhandelsunternehmen, die für Bevölkerung und Wirtschaft ein vielschichtiges Angebot in bester Citylage bieten. Angesichts der im Plangebiet bereits bestehenden Spielhallen ist eine Entwicklung zu erkennen, die dem städtebaulichen Ziel zuwiderläuft, die Versorgungsfunktion zu schützen und in ihrer Attraktivität zu steigern. Eine weitere Ansiedlung von Spielhallen wird eine Verdrängung bestehender Geschäfts- und Büronutzungen zu Folge haben und damit zu einer Abwertung sowie zu nachteiligen Strukturveränderungen dieses innerstädtischen Geschäftsgebiets führen. Durch den Betrieb von Spielhallen läßt sich in der Regel ein wesentlich höherer Flächenumsatz erzielen als durch den Betrieb von Fachgeschäften, so daß bedingt durch die höheren Gewinnmargen auch höhere Mieten gezahlt werden können. Damit wird die Attraktivität und Leistungsfähigkeit des Zentrums, das nach dem Ordnungsplan "Zentrale Standorte - Flächen des Einzelhandels" als City-Entlastungszentrum eingestuft ist, stark gemindert. Außerdem stellen sich Spielhallen auch als Störfaktor im Erscheinungsbild dieses Geschäftsbereichs dar. Die Nutzung durch Spielhallen beeinträchtigt den Verweilcharakter für Käufer und „Passanten; ein nicht vertretbarer Attraktivitäts- und Imageverlust dieser hochwertigen Geschäftsgegend wäre die Folge und würde zu einer Umorientierung der Käufer in andere Zentren mit differenzierteren Angebotspaletten führen. Eine "Verödung" des Altonaer Einkaufszentrums wäre zu befürchten. Dies ist weder städtebaulich noch wirtschaftlich zu vertreten, zumal in den 70er Jahren mit hohem finanziellen Aufwand eine durchgehende Neubebauung mit einer breiten Fußgängerzone errichtet wurde.

Sowohl die beschriebenen Auswirkungen auf die Situation dieses Geschäftsviertels als auch die Bemühung um den Erhalt der vorhandenen Nutzungsstruktur verdeutlichen, daß eine geordnete städtebauliche Entwicklung den Ausschluß von Spielhallen und ähnlichen Unternehmen im Sinne von § 33i der Gewerbeordnung, die der Aufstellung von Spielgeräten mit oder ohne Gewinnmöglichkeiten dienen, erfordert. Ebenso ist der Ausschluß von Vorführ- und Geschäftsräumen, deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, notwendig, um diese Betriebe aus dem innerstädtischen hochwertigen Bereich herauszuhalten. Hier gelten hinsichtlich des Attraktivitäts- und Imageverluste die zum Ausschluß von Spielhallen vorgebrachten Argumente gleichermaßen. Deshalb werden auf der Grundlage der nach § 1 Absatz 9 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 15. September 1977 (Bundesgesetzblatt I Seite 1764) erforderlichen "besonderen" (speziellen) städtebaulichen Gründe Spielhallen, Sex-(Video-) Kinos und ähnliche in den Kerngebieten des Bebauungsplans Altona-Altstadt 40 ausgeschlossen (vgl. § 2 Nummer 3). Dieser Ausschluß erfaßt den in der Anlage zum Bebauungsplan-Altstadt 40 dargestellten Geltungsbereich mit folgenden Bebauungsplänen:

- a) Durchführungsplan D 5A vom 17. Februar 1958 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 31) nördlich Große Bergstraße zwischen Goethe- und Lornsenstraße,
- b) Durchführungsplan D 5A/1 vom 27. Februar 1959 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 31) nördlich Große Bergstraße zwischen Lornsen- und Schumacherstraße,
- c) Durchführungsplan D 11 A vom 22. Februar 1957 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 55) nördlich Louise-Schröder-Straße zwischen Thede- und Unzerstraße,
- d) Durchführungsplan D 27 A vom 10. Juli 1957 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 148) nördlich Große Bergstraße zwischen Virchow- und Thedestraße,

- e) Durchführungsplan D 329 vom 3. Dezember 1958 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 404) südlich Große Bergstraße zwischen Max-Brauer-Allee und Altonaer Poststraße,
- f) Durchführungsplan D 331 vom 31. März 1958 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 91) südlich Große Bergstraße zwischen Virchow- und Blücherstraße,
- g) Durchführungsplan D 335 vom 22. September 1958 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 350) südlich Jessenstraße zwischen Eschelsweg und Virchowstraße,
- h) Durchführungsplan D 354 vom 21. Mai 1958 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 168) nördlich Große Bergstraße zwischen Schumacher- und Virchowstraße,
- i) Baustufenplan Altona-Altstadt (und Altona-Nord) in der Fassung seiner erneuten Feststellung vom 14. Januar 1955 (Amtlicher Anzeiger Seite 61) nördlich Große Bergstraße zwischen Max-Brauer-Allee und Lampl'weg,
- j) Bebauungsplan Altona Altstadt 14 vom 12. Mai 1971 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 103) südlich Große Bergstraße zwischen Altonaer Poststraße und Jessenstraße.

Für die vorgenannten Pläne a) bis i), die in dem mit "A" bezeichneten Bereich der Anlage zum Bebauungsplan gelten noch Regelungen nach der Baupolizeiverordnung vom 8. Juni 1938 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 21302-n). Hier wird die bisher geltende Nutzungsart "Geschäftsgebiet" auf Baugebietsflächen neueren Planungsrechts umgestellt, so daß nunmehr die Festsetzung "Kerngebiet" nach § 7 der Baunutzungsverordnung in der

...

Fassung von 1977 gilt (vgl. § 2 Nummer 1). Für den mit "B" bezeichneten Bereich gilt der unter j) aufgeführte Bebauungsplan Altona Altstadt 14 mit Kerngebietsfestsetzungen nach dem Bundesbaugesetz in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung von 1968. Auch für diesen Plan wird eine Umstellung auf die nunmehr geltende Fassung der Baunutzungsverordnung vorgenommen (vgl. § 2 Nummer 2). Damit wird erreicht, daß für sämtliche Kerngebiete, die innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Altona-Altstadt 40 liegen, die Baunutzungsverordnung in der Fassung von 1977 maßgebend ist.

In § 2 Nummer 4 ist festgelegt, daß im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans im übrigen die bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen bestehen bleiben. Somit bleiben die zu allen vorgenannten Bebauungsplänen geltenden Vorschriften hinsichtlich der Zahl der Vollgeschosse, der Festlegung der Bauweise, der Bestimmung von Baulinien, Baugrenzen und Straßenbegrenzungslinien, der gestalterischen Anforderungen sowie die zur Ausführung des jeweiligen Bebauungsplans getroffenen Regelungen unberührt. Ebenso werden die bestehenden Einrichtungen (z.B. Spielhallen) von den neuen Vorschriften nicht betroffen; bei der Vielzahl der verbleibenden Nutzungen innerhalb der einzelnen Pläne bleibt die Gebietsstruktur insgesamt erhalten. Der Ausschluß von Spielhallen und ähnlichen Unternehmen führt nicht zu Veränderungen und Bewertungen anderer Aspekte, etwa Straßenführung, Lärmbelastung o.ä..

"