

Begründung

zum Bebauungsplan Billstedt 101

1. GRUNDLAGE UND VERFAHRENSABLAUF

Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2415).

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss M 02/01 vom 27. Februar 2001 mit der Ergänzung vom 9. September 2004 (Amtl. Anz. 2001 S. 769, 2004 S. 1834) eingeleitet und gemäß § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Von einer Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung der Planänderung wurde daher abgesehen. Die öffentliche Auslegung des Plans hat nach der Bekanntmachung vom 9. September 2004 (Amtl. Anz. S.1834) stattgefunden.

2. ANLASS DER PLANUNG

Durch die vorliegende Textplanänderung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Ausschluss von Vergnügungsstätten im Stadtteil Mümmelmannsberg geschaffen werden, wo insbesondere in den zentralen Bereichen viele Ladenlokale leerstehen und diese einem hohen Ansiedlungsdruck solcher Nutzungen ausgesetzt sind.

Im Rahmen der Stadterneuerungsmaßnahmen ist geplant, den Zentrumsbereich an der Kandinskyallee neu zu ordnen. Mit der Planänderung wird daher weiterhin das Ziel verfolgt, durch die Ausweisung von Kern- und Mischgebietsflächen die Ansiedlung von weiteren Einzelhandelsbetrieben, entsprechend den Konzepten für eine Neuordnung des Zentrumsbereichs, zu fördern.

3. PLANERISCHE RAHMENBEDINGUNGEN

3.1 Rechtlich beachtliche Tatbestände

3.1.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg in der Fassung der Neubekanntmachung vom 22. Oktober 1997 (HmbGVBl. S. 485) stellt das Plangebiet überwiegend als Wohnbauflächen sowie als Grünflächen dar. Im Plangebiet sind der

Verlauf einer Schnellbahn, eine Autobahn oder autobahnähnliche Straße und eine sonstige Hauptverkehrsstraße dargestellt.

3.1.2 Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutzprogramm

Das Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutzprogramm für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 (HmbGVBl. S. 363) stellt im Landschaftsprogramm für den Geltungsbereich des Bebauungsplans die Milieus Etagenwohnen, Parkanlage, Grünanlage eingeschränkt nutzbar, Kleingärten, Autobahn oder autobahnähnliche Straße und sonstige Hauptverkehrsstraße dar. Darüber hinaus enthält das Landschaftsprogramm noch folgende Darstellungen zu milieuübergreifenden Funktionen:

- Landschaftsachsen (südliche und östliche Plangebietsgrenze),
- Stadtteilpark (nördliches Plangebiet),
- grüne Wegeverbindungen,
- im Südosten ist ein Bereich dargestellt, dessen Freiraumversorgung vordringlich zu verbessern ist,
- Entwicklungsbereich Naturhaushalt im Verlauf der Autobahn/autobahnähnlichen Straße und der sonstigen Hauptverkehrsstraße,
- Schutz oberflächennahen Grundwassers/Stauwassers (südöstliches Plangebiet),
- Entwickeln des Landschaftsbildes (östliches Plangebiet) und
- Darstellung als Landschaftsschutzgebiet (nördliches, nordöstliches Plangebiet).

Das Arten- und Biotopschutzprogramm stellt in diesem Bereich die folgenden Biotopentwicklungsräume dar:

- städtisch geprägte Bereiche teils geschlossener, teils offener Wohn- und sonstiger Bebauung mit mittlerem bis geringem Grünanteil (12),
- Industriell und gewerblich geprägte Bereiche wie Industrie-, Gewerbe- und Hafensflächen sowie Flächen für Verkehrsanlagen:
 - Autobahnen (14b) und
 - Hauptverkehrsstraßen (14d),
- Grünanlagen:
 - Parkanlage (10a),
 - Kleingarten (10b) und
 - Sportanlage (10d).

3.1.3 Andere rechtlich beachtliche Tatbestände

3.1.3.1 Bestehendes Planungsrecht

Im Gebiet des Bebauungsplans gilt folgendes Planrecht:

Bebauungsplan Billstedt 58 vom 18. Februar 1970 (HmbGVBl. S. 56), zuletzt geändert am 4. November 1997 (HmbGVBl. S. 494, 495, 501) Gebiet westlich Kandinskyallee, nördlich Godenwind/Steinbeker Hauptstraße;

Ausweisung: Kleinsiedlungsgebiet (max. zweigeschossig), reines Wohngebiet (ein- bis zehngeschossig), allgemeines Wohngebiet (ein- bis achtgeschossig), Mischgebiet (max. zwölfgeschossig), Baugrundstücke für besondere bauliche Anlagen (Hochgarage), Grünflächen (Spiel- und Bolzplatz, Parkanlage), Gemeinbedarfsflächen (Schulen, Jugend- und Kindertagesheim, Kirche, Fernsprechvermittlungsstelle).

Bebauungsplan Billstedt 64 vom 17. Dezember 1974 (HmbGVBl. S. 426), Gebiet zwischen Kandinskyallee, Steinbeker Hauptstraße und Godenwind;

Ausweisung: reines Wohngebiet (ein- bis fünfgeschossig), allgemeines Wohngebiet (vier- bis sechsgeschossig), Grünfläche (Spielplatz).

Bebauungsplan Billstedt 69 vom 27. Juni 1975 (HmbGVBl. S. 133), zuletzt geändert am 13. April 2004 (HmbGVBl. S. 202);

Ausweisung: reines Wohngebiet (vier- bis sechsgeschossig), allgemeines Wohngebiet (zwei- bis zwölfgeschossig), Gewerbegebiet (zwei- bis dreigeschossig), Gemeinbedarfsflächen (Schulen, Kindertagesheim), Grünflächen (Spielplatz, Dauerkleingärten, Sportanlage, Parkanlage); in § 2 Nummer 3 der Verordnung ist festgesetzt: "In den Gewerbegebieten nördlich des Steinbeker Grenzdammes sind nur kleingewerbliche Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, die dem Bedarf der Anwohner dienen, zulässig."

3.1.3.2 Sanierungsgebiet

Der überwiegende Teil des Plangebiets liegt im Geltungsbereich der Verordnung über das Sanierungsgebiet Billstedt S3 (Mümmelmannsberg) vom 10. Dezember 1991 (HmbGVBl. S. 420).

3.1.3.3 Erfordernis einer Umweltprüfung

Das Planverfahren wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt, daher wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB abgesehen.

3.2 Weitere planerisch beachtliche Tatbestände

Erneuerungskonzept

Zur Umsetzung der Sanierungsziele wurde ein Erneuerungskonzept aufgestellt und zuletzt im Juni 2000 fortgeschrieben.

3.3 Angaben zum Bestand

Auf den als Mischgebiet ausgewiesenen Flächen (in der Anlage zum B-Plan als "A" bezeichnet) sind Geschäfte, Dienstleistungsanbieter und Gaststätten, Arztpraxen (Praxisklinik) sowie ein Wohnanlage für Senioren angesiedelt; große Teile des Zentrums stehen leer. Östlich Feiningerstraße steht eine viergeschossige, zu großen Teilen ungenutzte Hochgarage ("B") mit einer Tankstelle. In dem Gewerbegebiet nördlich Rahewinkel ("C") liegt ein Geschäftszentrum mit einem SB-Markt, einer Apotheke, einer Sparkassenfiliale und mehreren kleinen Geschäften. Die als Gewerbegebiet ausgewiesene Fläche südlich Rahewinkel ("D") ist mit einer eingeschossigen Ladenzeile, die teilweise leersteht, bebaut. In dem Gewerbegebiet nördlich Steinbeker Grenzdamm ("E") liegt ein Heizkraftwerk. Die Wohnbebauung besteht aus bis zu achtgeschossigen Wohnblocks und einzelnen bis zu zwölfgeschossige Punkthäusern im Zentrum; im südwestlichen Randbereich stehen Einfamilienhäuser. Im Plangebiet gibt es darüber hinaus zahlreiche Gemeinbedarfseinrichtungen, wie Schulen und Kindertagesstätten.

Innerhalb des Plangebiets verläuft eine 110-kv-Hochspannungsfreileitung, des weiteren liegen die folgenden Netzstationen (NS) der Hamburgischen Electricitäts-Werke AG im Plangebiet:

NS 4634 - Steinbeker Hauptstraße 197	(Flurstück 2840),
NS 5587 - Godenwind 42	(Flurstück 2076),
MS 4644 - Heideblöck 23/25	(Flurstück 2692),
NS 4643 - Rahewinkel 4	(Flurstück 2697),
NS 5501 - Franz-Marc-Straße 16	(Flurstück 1575),
NS 4592 - Steinbeker Hauptstr. geg. 154	(Flurstück 510),
NS 5592 - Havighorster Redder neb. 17	(Flurstück 848),
NS 4622 - Havighorster Redder 55/57	(Flurstück 2115),
NS 4642 - Lietbargredder 7	(Flurstück 2153),
NS 4452 - Oskar-Schlemmer-Straße 25	(Flurstück 1795),
NS 5500 - Ittenstraße 16	(Flurstück 1606),
NS 4621 - Oskar-Schlemmer-Straße 11	(Flurstück 1788),
NS 4639 - Kleine Holl 13	(Flurstück 2148),
NS 4640 - Große Holl 25	(Flurstück 2140),
NS 4524 - Max-Pechstein-Straße 15	(Flurstück 1555),
NS 4523 - Kollwitzring 135	(Flurstück 1549),
NS 4641 - Hollkoppellweg 14	(Flurstück 2752),
NS 4522 - Max-Pechstein-Straße 22	(Flurstück 1559).

Die Netzstationen und die Hochspannungsfreileitung müssen aus versorgungstechnischen Gründen weiter erhalten bleiben. Das genannte Heizwerk ist an eine Hochdruck-Versorgungsleitung angebunden, die ebenfalls erhalten bleiben muss.

3.4 Altlasten/ Altlastverdächtige Flächen

Für das Plangebiet liegen aus dem Fachinformationssystem Boden Hinweise auf Altlasten in drei Fällen vor. Dabei handelt es sich um Verdachtsmomente, die sich aus dem früheren Betrieb einer Tankstelle und einer chemischen Reinigung sowie einer noch in Betrieb befindlichen Tankstelle ergeben.

Darüber hinaus muss im Plangebiet mit vergrabener Munition, Kampfstoffen und Waffen sowie Bombenblindgängern gerechnet werden.

4. UMWELTBERICHT

Ein Umweltbericht war nicht erforderlich (s. Ziffer 3.1.3.3).

5. PLANINHALT UND ABWÄGUNG

Zahlreiche bauliche Missstände und soziale Probleme führten Anfang der 90er-Jahre dazu, weite Teile der Großsiedlung Mümmelmannsberg als Sanierungsgebiet „Billstedt S 3“ förmlich festzulegen. Während für viele der in den vorbereitenden Untersuchungen aufgezeigten Problembereiche - bauliche Mängel, Defizite im Wohnumfeld und im Bereich der Freizeiteinrichtungen - Verbesserungen erreicht werden konnten, blieben die Probleme des zwischen den Straßen Mümmelmannsberg, Kandinskyallee, Feininger Straße, Havighorster Redder und Oskar-Schlemmer-Straße gelegenen alten Zentrums (in der Anlage zum Bebauungsplan mit "A" bezeichnet), das im ersten Bauabschnitt der Großsiedlung in den 70er-Jahren errichtet wurde, ungelöst: funktionale und gestalterische Mängel verhinderten, dass das Zentrum von den Bewohnern des Stadtteils angenommen wurde und führten zu einer hohen Leerstandsrate bei den Einzelhandels- und sonstigen gewerblichen Flächen.

Der Zentrumsbereich ist im System der zentralen Standorte als lokales Zentrum ausgewiesen. Diesen Nahversorgungszentren kommt besondere Bedeutung zu für die Versorgung insbesondere der weniger mobilen Bewohnerinnen und Bewohnern der umliegenden Wohnquartiere mit Gütern des täglichen und periodischen Bedarfs. Zusätzlich zu den Stadterneuerungsmaßnahmen unternahmen die Freie und Hansestadt Hamburg und die betroffenen Grundeigentümer daher in der Vergangenheit

Versuche, diese Situation zu ändern. Mitte der 90er-Jahre wurde ein hochbaulicher Realisierungswettbewerb durchgeführt mit dem Ziel, durch Umbau und eine attraktive Gestaltung des Zentrums einen qualitätsvollen Siedlungsmittelpunkt herzustellen. Durch die Insolvenz eines der beteiligten Grundeigentümer kam es nicht zur Umsetzung des Wettbewerbsergebnisses. Die Suche nach einem neuen Eigentümer ist bis jetzt erfolglos geblieben.

Parallel etablierten sich auf der Ostseite der Kandinsky-Allee, außerhalb des alten Zentrums, zwei Einzelhandelsstandorte. Das sog. Zentrum II ("C") nördlich Rahewinkel, als Ersatz für die ursprünglich vorgesehene Erweiterung des Zentrums nach Osten über die Kandinskyallee und das Zentrum III ("D") südlich Rahewinkel. Die Gründe für die höhere Akzeptanz dieser Standorte liegen v.a. in einer auf die Bedürfnisse der Kundschaft besser ausgerichteten Erschließung durch ebenerdige Anbindung, unmittelbare Nähe zu U-Bahn und Bushaltestellen und problemlos anzufahrende Stellplätze.

Der Tatsache, dass das alte Zentrum I („A“ und „B“) seine Bedeutung für die Nahversorgung und für die Versorgung mit Gütern des übergeordneten Bedarfs im Stadtteil faktisch verloren hat, und sich die Standorte II und III zum eigentlichen Zentrum entwickelt haben, wird nun auch planerisch Rechnung getragen werden. In der Fortschreibung des Erneuerungskonzepts ist eine Konzentration des Zentrumsschwerpunkts an der Kandinskyallee südlich der Straße Rahewinkel vorgesehen. Über eine Neuordnung im Bereich des von Leerstand besonders betroffenen Kaufhauses an der Ecke Kandinsky-Allee/ Havighorster Redder sollen Teilbereiche des alten Zentrums I in den neuen Schwerpunktbereich einbezogen werden. Weiterhin wird das Parkhaus („B“), das zu großen Teilen ungenutzt war durch Abriss des nördlichen Gebäudeteils verkleinert. Es entstehen dort Wohnungen und weitere gewerblich zu nutzende Flächen in den EG-Bereichen und vor der Parkhausfassade.

Der vorliegende Bebauungsplan dient der Umsetzung dieser Planungen. Zum besseren Verständnis werden im Folgenden die wesentlichen Änderungen des Planrechts, die sich aus dem Bebauungsplan ergeben, stichpunktartig dargestellt. Dem Bebauungsplan liegt als Anlage eine Übersichtskarte bei mit den Grenzen des Plangebiets und verschiedenen, mit "A" bis "E" bezeichneten Teilbereichen. Es ergeben sich folgende Änderungen:

- Ausweisung von Kerngebietsflächen in den Bereichen "C" und "D" (bisher Gewerbegebiet), (vgl. § 2 Nummern 1-4);

- Ausweisung von Mischgebietsflächen im Bereich "B" (bisher: Baugrundstücke für besondere bauliche Anlagen, Hochgarage), (vgl. § 2 Nummern 5-6);
- Ausschluss von Vergnügungsstätten im gesamten Plangebiet, insbesondere in den Bereichen "A" bis "E", (vgl. § 2 Nummer 7);
- Im gesamten Plangebiet gilt die Baunutzungsverordnung 1990 (bisher 1968), (vgl. § 2 Nummer 8).

Die Ausweisungen der Baugebiete in den Bereichen "A" (Mischgebiet) und "E" (Gewerbegebiet) sind durch den Bebauungsplan nicht verändert worden.

Zu den Festsetzungen im Einzelnen:

Für die mit "C" bezeichnete Fläche nördlich Rahewinkel und das Flurstück 2863 der Gemarkung Kirchsteinbek auf der mit "D" bezeichneten Fläche südlich Rahewinkel wird in der Planzeichnung des Bebauungsplans Billstedt 69 vom 27. Juni 1975 (HmbGVBl. S. 133), zuletzt geändert am 13. April 2004 (HmbGVBl. S. 202) die Gewerbegebietsausweisung aufgehoben und stattdessen Kerngebiet ausgewiesen. Für die Flurstücke 2783 und 2786 wird die Ausweisungen allgemeines Wohngebiet, Flächen für Stellplätze oder Garagen unter Erdgleiche sowie die Zuordnung zusammenhängender Flächen aufgehoben und stattdessen Kerngebiet ausgewiesen (vgl. § 2 Nummer 1).

Auf den Flurstücken 2783 und 2786 wird eine überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen mit einem Abstand von jeweils 2,5 m zu der Nordgrenze des Flurstücks 2786, den Ostgrenzen der Flurstücke 2786 und 2783 sowie der Südgrenze des Flurstücks 2783 festgesetzt (vgl. § 2 Nummer 2).

Die in der Anlage mit "D" bezeichneten Bereiche sind mit einer Gebäudezeile bebaut, von der lange Zeit lediglich ein Teil an einen Lebensmittel-Discounter verpachtet war. Die übrigen Flächen konnten nicht entsprechend den damaligen Vorgaben des Bebauungsplans (ehemals § 2 Nummer 3: "In den Gewerbegebieten nördlich des Steinbeker Grenzdammes sind nur kleingewerbliche Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, die dem Bedarf der Anwohner dienen, zulässig.") vermietet werden und stehen leer. Zwar gab es Interessenten für weitere Einzelhandelsbetriebe. Eine Ansiedlung solcher Betriebe wurde jedoch vor dem Hintergrund der damaligen Konzeption, das ursprüngliche Zentrum zum alleinigen Versorgungsschwerpunkt des Stadtteils zu entwickeln, als zentrumsschädigend bewertet, so dass entsprechende Bauanträge abgelehnt werden mussten.

Diese planerische Vorstellung wurde inzwischen, wie oben dargestellt, zugunsten eines Zentrumsbereichs, der sich entlang der Kandinskyallee erstreckt, aufgegeben. Ziel der Festsetzung in § 2 Nummern 1 und 2 ist es daher, die Ansiedlung weiterer Einzelhandelsgeschäfte zu ermöglichen und den Bereich als Einzelhandelsstandort zu stärken.

Für die mit "C" bezeichneten Bereiche soll mit dieser Festsetzung eine Anpassung des Planrechts an die tatsächlich vorhandenen Nutzungen vorgenommen werden. An dem ursprünglich als Gewerbegebiet ausgewiesenen Standort ist in der Vergangenheit ein Nahversorgungszentrum entstanden. Überwiegend gibt es hier Läden und Einzelhandelsbetriebe, daneben auch Dienstleistungsbetriebe (Sparkasse, Sonnenstudio, Arztpraxen im Obergeschoss). Gewerbliche oder kleingewerbliche Handwerksbetriebe existieren dagegen nicht. Der Gebietscharakter dieser Baugebiete entspricht somit einem Kerngebiet und nicht einem Gewerbegebiet im Sinne der bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplan Billstedt 69 (ehemals § 2 Nummer 3: "In den Gewerbegebieten nördlich des Steinbeker Grenzdammes sind nur kleingewerbliche Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, die dem Bedarf der Anwohner dienen, zulässig.").

Mit der Ausweisung Kerngebiet bleiben die auf den von der Festsetzung betroffenen Flächen ausgeübten Nutzungen weiterhin zulässig, ebenso die in der bisherigen Vorschrift genannten Nutzungen - kleingewerbliche Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe-, die dem Bedarf der Anwohner dienen. Gegenüber der restriktiven Festsetzung des ehemaligen § 2 Nummer 3, die nur einen Teil der sonst in Gewerbegebieten zulässigen Nutzungen erlaubt, ergibt sich durch die geänderte Ausweisung eine größere Bandbreite an Nutzungen.

Es ist davon auszugehen, dass durch die Ausweisung von Kerngebieten anstelle von Gewerbegebietsflächen die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Gegenüber dem ursprünglichen Zentrenkonzept hat lediglich eine Schwerpunktverlagerung in räumlich engen Grenzen von der West- auf die Ostseite der Kandinskyallee stattgefunden. In der ursprünglichen Konzeption war die Option für eine Erweiterung in die Flächen des II. Bauabschnitts, im Bereich des nördlich an das Gewerbegebiet angrenzenden Wohngebiets enthalten. Für die Versorgungssituation des gesamten Stadtteils ist dies aber ohne Belang. Räumlich handelt es sich nämlich um den auch vom Gesetzgeber vorgegebenen Bereich beiderseits der Kandinskyallee, der insgesamt gesehen als zentraler Funktionsbereich erhalten bleibt.

Ebenso wird mit der geänderten Festsetzung die generelle Zielsetzung, bedarfsgerechte Handwerks- und Dienstleistungsangebote zu schaffen, nicht völlig aufgegeben. Ein aktueller, nicht zufriedenzustellender Bedarf an Flächen für kleingewerbliche handwerks- und Dienstleistungsbetriebe ist nicht erkennbar. Auch bleiben die Mischgebiets-Ausweisungen, die eine bedarfsgerechte Ansiedlung wohnungsnaher Dienstleistungsbetriebe zulassen, erhalten und werden sogar im Bereich der ehemaligen Hochgarage noch erweitert.

Mit der Festsetzung in § 2 Nummer 1 und Nummer 2 werden auch die Ausweisungen allgemeines Wohngebiet und Flächen für Stellplätze und Garagen überplant und an die auf dem Grundstück bestehende Bebauung angepasst. Die ursprünglich auf diesen Flächen (Flurstücke 2783 und 2786) ausgewiesenen Stellplätze waren dem allgemeinen Wohngebiet östlich der Straße Bienenbusch zugeordnet. Die Neubilanzierung der Stellplätze auf Grundlage der Globalrichtlinie „Notwendige Stellplätze und notwendige Fahrradstellplätze“ vom 16.06.1998, die Stellplätze für Mehrfamilienhäuser nicht mehr im Verhältnis 1:1 je Wohnung sondern nur noch im Verhältnis 1:0,8 erfordert, führte zu einer Verringerung der erforderlichen Stellplätze, so dass ein Nachweis allein auf dem Grundstück östlich Bienenbusch erfolgen konnte und die o.g. Flurstücke für diese Zwecke nicht mehr benötigt werden.

In den Kerngebieten auf den mit "C" und "D" bezeichneten Flächen wird eine Grundflächenzahl von 1,0 als Höchstmaß sowie für die Flurstücke 2783 und 2786 eine maximal zweigeschossige Bebauung in geschlossener Bauweise und eine maximale Geschossflächenzahl von 1,6 festgesetzt (vgl. § 2 Nummer 3). Die bisher mit 0,8 festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) entsprach der nach der damals geltenden Bau-nutzungsverordnung (BauNVO) von 1968 zulässigen Obergrenze für Gewerbegebiete. Durch diese Festsetzung wird die GRZ der für Kerngebiete üblichen Obergrenze angepasst. Die übrigen, in den ehemaligen Gewerbegebieten festgesetzten Angaben zur Zahl der Vollgeschosse, zur Bauweise und zur Geschossflächenzahl gelten auch weiterhin in den neu festgesetzten Kerngebieten.

Im Gesetz über den Bebauungsplan Billstedt 69 wird in § 2 die Nummer 3 gestrichen; die bisherigen Nummern 4 bis 9 werden Nummern 3 bis 8 (vgl. § 2 Nummer 4). Die Streichung der genannten Vorschrift ergibt sich aus der Änderung der Gewerbegebietsausweisung in eine Kerngebietsausweisung. Die Streichung der Vorschrift ist auch hinsichtlich der verbleibenden Gewerbegebietsfläche gerechtfertigt, da hier ein Heizkraftwerk steht, das den Stadtteil mit Wärme versorgt. Die Angaben zum Maß der baulichen Nutzung und zur Bauweise (maximal zweigeschossige Bebauung in

geschlossener Bauweise bei einer maximalen Geschossflächenzahl von 1,6) bleiben unverändert.

Für die mit "B" bezeichnete Fläche wird in der Planzeichnung des Bebauungsplans Billstedt 58 vom 18. Februar 1970 (HmbGVBl. S. 56), zuletzt geändert am 4. November 1997 (HmbGVBl. S. 494, 495, 501) die Ausweisung Baugrundstücke für besondere bauliche Anlagen (Hochgarage) aufgehoben und stattdessen Mischgebiet mit maximal fünf Vollgeschossen und einer Grundflächenzahl von 1,0 als Höchstmaß ausgewiesen (vgl. § 2 Nummer 5). Die Hochgarage hat sich in ihrem bisherigen Erscheinungsbild besonders nachteilig auf die Außenwahrnehmung des zentralen Bereichs von Mümmelmannsberg ausgewirkt, eine Umgestaltung liegt daher im öffentlichen Interesse.

Ende 2002 wurde ein Bauantrag für die Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses auf der nördlichen Teilfläche der Hochgarage auf dem Wege der Befreiung vom geltenden Planrecht genehmigt. Der Bauantrag basierte auf den Ergebnissen des o.g. städtebaulichen Wettbewerbs, der einen Um- und Neubau von Teilflächen der Hochgarage und die Schaffung neuer Gewerbe- und Wohnflächen vorsah. Mit der Festsetzung in § 2 Nummer 3 soll das Planrecht im wesentlichen an diesen Tatbestand angepasst werden. Eine Beeinträchtigung sonstiger öffentlicher oder privater Belange ist nicht zu befürchten.

Die Aufhebung der Ausweisung "Hochgarage" ist ohne nachteilige Auswirkung auf die Stellplatzsituation im Stadtteil möglich, da die Stellplätze in der ursprünglich festgesetzten Größenordnung nicht mehr benötigt werden. Die Hochgarage war ursprünglich errichtet worden, um die privaten Stellplätze von Anwohnern aufzunehmen, blieb jedoch in großen Teilen ungenutzt. Auch hier ergab sich aufgrund der Neubilanzierung der notwendigen Stellplätze, dass ein Großteil der Stellplätze nicht mehr benötigt wird. Durch Aufstockung des südlichen Teils der Garage um ein Parkgeschoss konnte erreicht werden, dass die verbleibenden Stellplätze ausschließlich in diesem Gebäudeteil untergebracht werden konnten.

Mit der Festsetzung einer GRZ von 1,0 und von maximal fünf Vollgeschossen wird eine, in Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung, bestandsgemäße Ausweisung der Hochgarage und der im nördlichen Teil genehmigten Neubebauung eines Wohn- und Geschäftshauses vorgenommen. Durch die festgesetzte GRZ wird die Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung für Mischgebiete gemäß § 17 Absatz 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133),

zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466, 479) überschritten, dies ist aus besonderen städtebaulichen Gründe erforderlich, insofern als die beabsichtigte Neuordnung des Bereichs dem Erneuerungskonzept entspricht und auf dem Ergebnis des o.g. städtebaulichen Wettbewerbs basiert. Die verdichtete Bebauung in diesem Bereich ist der zentralen Lage angemessen. Durch die Nähe zum Zentrumsbereich von Mümmelmannsberg, die gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und das in fußläufiger Entfernung vorhandene Angebot an Grünflächen für Erholungs- und Freizeitwecke wird sichergestellt, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden und die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt werden; sonstige öffentliche Belange stehen nicht entgegen.

Im Gesetz über den Bebauungsplan Billstedt 58 wird in § 2 die Nummer 2 gestrichen; die bisherigen Nummern 3 bis 8 werden Nummern 2 bis 7 (vgl. § 2 Nummer 6). Diese Festsetzung ergibt sich aus der Streichung der entsprechenden Ausweisung "Baugrundstücke für besondere bauliche Anlagen". Die Hochgarage und die dort bestehende Tankstelle sind auch im Mischgebiet zulässig.

In den überwiegend durch eine gewerbliche Nutzung geprägten Teilen der mit "A" und "B" bezeichneten Mischgebiete und in den mit "C" und "D" bezeichneten Kerngebieten sind Vergnügungsstätten unzulässig. In dem mit "E" bezeichneten Gewerbegebiet und in den übrigen Teilen der mit "A" und "B" bezeichneten Mischgebiete nach § 6 Absatz 3 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466, 479), werden Ausnahmen für Vergnügungsstätten ausgeschlossen (vgl. § 2 Nummer 7). Aufgrund der derzeitigen hohen Leerstandsdaten in dem mit "A" bezeichneten Gebiet sind diese Flächen einem hohen Ansiedlungsdruck von Vergnügungsstätten, insbesondere Spielhallen ausgesetzt. Entsprechende Anträge konnten in der Vergangenheit sanierungsrechtlich verhindert werden, diese Möglichkeit besteht aber nach Beendigung des Sanierungsverfahrens nicht mehr. Bei einer Ansiedlung von Vergnügungsstätten besteht die Gefahr, dass durch solche Nutzungen die mit dem Begriff "Trading down" umschriebenen negativen Auswirkungen wie z.B. Attraktivitätsverlust, Verödung und nachteilige Strukturveränderungen verfestigt oder ausgelöst werden können und die Ansiedlung von Geschäften und Betrieben verhindern, die städtebaulich erwünscht sind, weil sie für die Funktionsfähigkeit eines Nahversorgungszentrums notwendig sind oder Arbeitsplätze bereitstellen.

Es besteht weiterhin die Gefahr, dass die für eine wohnnahe Versorgung wichtigen Geschäfte und Dienstleistungsbetriebe, die z.B. im Bereich des östlich der U-Bahn/ nördlich der Straße Rahewinkel bereits vorhanden sind, verdrängt werden, da sich durch den Betrieb von Spielhallen/Vergnügungsstätten in der Regel ein sehr viel höherer Flächenumsatz erzielen lässt als in anderen Geschäften und Betrieben. Weiterhin sind solche Unternehmen häufig nicht an Ladenschlusszeiten gebunden und arbeiten wenig personalintensiv. Betreiber von Vergnügungsstätten sind daher in der Lage, einen wesentlich höheren Mietzins zu zahlen als z.B. Einzelhandelsgeschäfte. Vergnügungsstätten wie z.B. Spielhallen stellen sich als Störfaktor im Erscheinungsbild von Geschäftsbereichen dar. Die Schaufensterfronten solcher Betriebe stellen durch ihre Abgeschildertheit häufig tote Fassadenzonen dar, die den Zusammenhang von Einkaufsstraßen unterbrechen und für Käufer und Passanten keinen Verweilcharakter haben. Sie tragen somit nicht zu einer Belebung des Umfeldes oder zu einer Erhöhung der Aufenthaltsqualität bei, sondern führen zu einer weiteren Verödung des Straßenraums, so dass die Bestrebungen zur Attraktivitätssteigerung unterlaufen würden.

Schließlich sollen durch den Ausschluss von Vergnügungsstätten auch Beeinträchtigungen der Wohnruhe in den angrenzenden Wohnbereichen durch Belästigungen, die von solchen Betrieben ausgehen, vermieden werden. Der Ausschluss der ausnahmsweisen Zulässigkeit von Vergnügungsstätten im Gewerbegebiet erfolgt, um gewerbliche Bauflächen für eine entsprechende Nutzung vorzuhalten.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans bleiben im Übrigen die bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen bestehen; maßgebend ist die Baunutzungsverordnung vom 23. Januar 1990 (vgl. § 2 Nummer 8). Die übrigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen der unter Ziffer 3.1.3.1 genannten Pläne bleiben erhalten. Mit der Umstellung auf die aktuelle Fassung der Baunutzungsverordnung im gesamten Plangebiet sollen insbesondere die Unklarheiten, die sich aus der Baunutzungsverordnung 1968 in Bezug auf die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten in Wohngebieten ergaben, beseitigt werden, Vergnügungsstätten sind demnach im gesamten Plangebiet unzulässig.

Bodenverunreinigungen:

Im Plangebiet befinden sich drei im Altasthinweiskataster registrierte Altlastverdachtsflächen sowie Flächen, die im Bodenzustandsverzeichnis erfasst sind. Gemäß der Stellungnahme der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt, Amt für Umwelt-

schutz, stehen die Bodenbelastungen den planungsrechtlichen Ausweisungen nicht entgegen.

Auf Grund der Ergebnisse historischer Recherchen, Karten- und Luftbildauswertungen und Ortsbesichtigungen bzw. von Bodenuntersuchungen wurden zwei Flächen bezüglich des Verdachts auf Altlasten eingestuft mit der Kategorie "kein Handlungsbedarf". Hierbei handelt es sich um die Flächen einer ehemaligen Tankstelle an der Steinbeker Hauptstraße 165 und einer Tankstelle an der Feininger Straße 1, die noch in Betrieb ist. Als erledigt wird eine ehemalige chemische Reinigung an der Feininger Straße 20 eingestuft. Sollten dennoch im Zuge von Erdbaumaßnahmen Bodenpartien angetroffen werden, die einen Verdacht auf Bodenverunreinigungen (Gerüche, Färbungen) aufkommen lassen, sind die Arbeiten zu unterbrechen und ist das Verbraucherschutzamt des Bezirks Hamburg-Mitte einzuschalten.

Darüber hinaus ist ein Großteil des südlichen Plangebiets dem Umfeld einer ehemaligen Flakstellung zuzurechnen; im Plangebiet muss deshalb mit vergrabener Munition, Kampfstoffen und Waffen sowie Bombenblindgängern gerechnet werden. Im Falle einer baulichen Veränderung muss sich daher der Bauherr rechtzeitig vor Baubeginn mit dem Kampfmittelräumdienst in Verbindung setzen.

6. MASSNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG

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

7. FLÄCHEN- UND KOSTENANGABEN

Das Plangebiet ist etwa 170 ha groß. Aus der Planänderung entstehen der Freien und Hansestadt Hamburg keine Kosten.