

Begründung

zur Änderung des
Bebauungsplans Billstedt 69

1. GRUNDLAGE UND VERFAHRENSABLAUF

Grundlage für die Änderung des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. 1997 I S. 2142, 1998 I S. 137), zuletzt geändert am 23. Juli 2002 (BGBl. I S. 2850, 2852).

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschuß M 3/99 vom 16. Juli 1999 (Amtl. Anz. S. 2011) 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 der Planänderung hat nach der Bekanntmachung vom 13. Dezember 1999 (Amt. Anz. S. 3595) stattgefunden.

2. ANLASS DER PLANUNG

Das Gebiet der Planänderung liegt am Südrand von Mümmelmannsberg. In der Vergangenheit haben sich hier, außerhalb des eigentlichen Zentrums, verschiedene Selbstbedienungsmärkte angesiedelt, und es besteht die Gefahr, dass bei einer Fortsetzung dieser Entwicklung das Zentrum von Mümmelmannsberg geschädigt wird. Mit dem Bebauungsplan wird weiterhin die Absicht verfolgt, die in den Gewerbegebieten gelegenen Flächen für gewerbliche Betriebe, insbesondere des Handwerks, zu sichern.

Mit der Änderung des Bebauungsplans sollen daher die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben und weiterer Nutzungen geschaffen werden.

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 für das Gebiet der Planänderung gewerbliche Bauflächen und Wohnbauflächen dar.

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 für das Gebiet der Planänderung im Landschaftsprogramm die Milieus „Etagenwohnen“ sowie „Gewerbe/Industrie und Hafen“ dar. Als milieuübergreifende Funktionen sind „Landschaftsachsen“, „Grüne Wegeverbindung“ und „Verbesserung der Freiraumversorgung vordringlich“ dargestellt.

Im Arten- und Biotopschutzprogramm sind für den Änderungsbereich die Biotopentwicklungsräume „Industrie-, Gewerbe- und Hafenflächen“ (14a) und „städtisch geprägte Bereiche teils geschlossener, teils offener Wohn- und sonstiger Bebauung mit mittlerem bis geringem Grünanteil“ (12) dargestellt.

3.1.3. Andere rechtlich beachtliche Tatbestände

Bestehendes Planungsrecht

Der Bebauungsplan Billstedt 69 vom 27. Juni 1975 (HmbGVBl. S. 133), zuletzt geändert am 4. November 1997 (HmbGVBl. S. 494, 495, 503) setzt für den Bereich der Änderung allgemeines Wohngebiet und Gewerbegebiet in zweigeschossiger Bauweise sowie Gemeinbedarfsfläche (Bundespost) fest.

In den Nummern 2 und 4 des Plantextes ist darüber hinaus festgesetzt:

Nr.2: Im allgemeinen Wohngebiet mit zwölfgeschossiger Bebauung nördlich der Straße Havighorster Redder und in den allgemeinen Wohngebieten mit zweigeschossiger Bebauung sind im Erdgeschoß nur die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe zulässig.

Nr.4: In den Gewerbegebieten südlich des Steinbeker Grenzdamm sind Einkaufszentren und Verbrauchermärkte unzulässig; außerdem sind Betriebe mit erheblichem Zu- und Abfahrtsverkehr, insbesondere Tankstellen, Fuhrunternehmen, Lagerhäuser und Lagerplätze unzulässig.

Das Plangebiet ist nachrichtlich als Landschaftsschutzgebiet und als Bodenordnungsgebiet gekennzeichnet.

Sanierungsgebiet

Das allgemeine Wohngebiet westlich Asbrookdamm liegt im Geltungsbereich der Verordnung über das Sanierungsgebiet Billstedt S3 (Mümmelmansberg) vom 10. Dezember 1991 (HmbGVBl. S. 420).

Altlastverdächtige Flächen

Auf einer Teilfläche des Plangebiets muss mit vergrabener Munition, Kampfstoffen und Waffen gerechnet werden.

Erfordernis einer Umweltverträglichkeitsprüfung

Für das Vorhaben besteht keine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) gemäß §§ 3b bis 3f des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 5. September 2001 (BGBl. I S. 2351), zuletzt geändert am 18. Juni 2002 (BGBl. I S. 1914, 1921).

3.2. Bestand

Das allgemeine Wohngebiet östlich Asbrookdamm ist mit zweigeschossigen Reihen- und Mehrfamilienhäusern bebaut. Im allgemeinen Wohngebiet westlich Asbrookdamm befinden sich verschiedene Einzelhandelsbetriebe und Läden (SB-, Drogerie- und Getränkemarkt und Lebensmitteladen) sowie eine Imbissstube und eine Fahrschule. In den Gewerbegebieten sind diverse Handwerksbetriebe (Malerbetrieb, Druckerei, Sanitärbetrieb) sowie ein Betrieb der Verpackungsbranche und ein Großhandelsbetrieb angesiedelt. Im Gewerbegebiet westlich Asbrookdamm ist außerdem ein Lebensmittel-Discounter und am Steinbeker Grenzdamm eine Einrichtung der Deutschen Telekom vorhanden.

4. UMWELTBERICHT

Es wurde keine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt (siehe Ziffer 3.1.3).

5. PLANINHALT UND ABWÄGUNG

Es hat sich in den vergangenen Jahren gezeigt, dass das alte Zentrum Mümmelmannsberg aufgrund verschiedener Defizite seine Funktion als Nahversorgungszentrum nicht wahrnehmen kann. Die aktuellen planerischen Konzeptionen sehen daher eine Neuordnung des Zentrumsbereichs vor mit einer Konzentration des Zentrumsschwerpunktes an der Kandinskyallee, dort wo sich nördlich und südlich Rahewinkel in den vergangenen Jahren zwei Einzelhandelsstandorte gebildet haben. Über eine Neubebauung 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, 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.

In den Gewerbegebieten südlich des Steinbeker Grenzdammes sind Einzelhandelsbetriebe, gewerbliche Freizeiteinrichtungen (wie Squash- und Tennishallen, Bowlingbahnen) sowie Betriebe mit erheblichem Zu- und Abfahrtsverkehr, insbesondere Tankstellen, Fuhrunternehmen, Lagerhäuser und Lagerplätze unzulässig. Ausnahmen für Vergnügungsstätten werden ausgeschlossen (vgl. neue Nummer 4 des § 2). Mit dieser Festsetzung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um u.a. die Genehmigung von weiteren Selbstbedienungsläden, durch die die Bemühungen für das Zentrum Mümmelmannsberg unterlaufen würden, zu verhindern. Die bisherigen textlichen Festsetzungen für diese Gewerbegebiete, die den Ausschluss von Einkaufszentren und Verbrauchermärkten zum Inhalt hatten, gehen nicht weit genug, da auch eine Agglomeration von Einzelhandelsbetrieben, die für sich allein genommen unproblematisch wären, sich nachteilig auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung entsprechend § 11 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) auswirken kann. Der im Gewerbegebiet vorhandenen Einzelhandelsbetrieb genießt Bestandsschutz, d.h. die derzeit ausgeübte Nutzung kann auch weiterhin ausgeübt werden. Ebenso können in engen Grenzen bauliche Veränderungen vorgenommen werden. Der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben erfolgt auch, um diese Flächen für die Ansiedlung von arbeitsintensiven Gewerbe- und Dienstleistungsunternehmen vorzuhalten und um eine Beeinträchtigung der angrenzenden Wohngebiete durch zusätzliche Verkehrsquellen zu verhindern.

Diesem Ziel dient, in Ergänzung zu den bisherigen Planfestsetzungen, gleichfalls der Ausschluss von gewerblichen Freizeiteinrichtungen und Ausnahmen für Vergnügungsstätten. Diese Regelungen sind zudem notwendig, um einer Verdrängung der im Gewerbegebiet erwünschten Nutzungen, insbesondere durch Vergnügungsstätten, entgegenzuwirken, da durch den Betrieb von Spielhallen und ähnlichen Einrichtungen in der Regel ein erheblich höherer Flächenumsatz zu erzielen ist, als beispielsweise durch einen Handwerksbetrieb. Weiterhin sind solche Unternehmen häufig nicht an Ladenschlusszeiten gebunden und arbeiten

wenig personalintensiv, so dass Betreiber von Spielhallen daher in der Lage sind, einen wesentlich höheren Mietzins zu zahlen.

Einzelhandelsbetriebe sollen aus den oben genannten Gründen auch in den allgemeinen Wohngebieten ausgeschlossen werden; dementsprechend wird festgesetzt, dass in den allgemeinen Wohngebieten mit zweigeschossiger Bebauung Einzelhandelsbetriebe unzulässig sind (vgl. neue Nummer 8 des § 2). Die im allgemeinen Wohngebiet vorhandenen Einzelhandelsbetriebe genießen ebenfalls Bestandsschutz, auch in diesen Fällen kann die derzeit ausgeübte Nutzung weiterhin ausgeübt werden. Ebenso können in engen Grenzen bauliche Veränderungen vorgenommen werden.

Für die allgemeinen Wohngebiete und Gewerbegebiete innerhalb des in der Anlage schraffiert dargestellten Gebiets ist die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466, 479) maßgebend (vgl. neue Nummer 9 des § 2). Durch diese Festsetzungen soll im Gebiet der Planänderung eine Vereinheitlichung sowie Aktualisierung des bestehenden Planungsrechts erreicht werden.

In Nummer 2 werden die Wörter "und in den allgemeinen Wohngebieten mit zweigeschossiger Bebauung" gestrichen (vgl. § 1 Nummer 2.1) stellt lediglich eine textliche Anpassung dar, die sich aus der neu angefügten Nummer 8 des § 2 ergibt.

Altlastverdächtige Flächen

Auf einer Teilfläche des Plangebiets muss mit vergrabener Munition, Kampfstoffen und Waffen gerechnet werden, so dass umfangreiche Sondierungsarbeiten durch den Kampfmittelräumdienst notwendig werden. Im Falle einer baulichen Veränderung muss sich daher der Bauherr rechtzeitig vor Baubeginn mit dem Kampfmittelräumdienst in Verbindung setzen.

6. BEEINTRÄCHTIGUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

Die Planänderung führt gegenüber der bestehenden Ausweisung zu keiner weiteren Versiegelung des Bodens. Daher entstehen keine Eingriffe in Natur und Landschaft, zumal das Maß der baulichen Nutzung unverändert bleibt.

7. FLÄCHEN- UND KOSTENANGABEN

Das Plangebiet ist etwa 40.000 m² groß. Aus der Planänderung entstehen der Freien und Hansestadt Hamburg keine Kosten.