

Begründung
zum Bebauungsplan Billstedt 91

1. Grundlage und Verfahrensablauf

Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (Bundesgesetzblatt I Seite 2254).

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluß Nr. M 6/87 vom 4. Januar 1988 (Amtlicher Anzeiger Seite 81) eingeleitet. Das Plangebiet wurde gegenüber dem Aufstellungsbeschluß erweitert durch Beschluß vom ~~2. Dezember~~ 1988 (Amtlicher Anzeiger Seite ~~2297~~). Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher ~~Unterrichtung und Erörterung~~ und die öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 22. Februar 1988 und 19. Dezember 1988 (Amtlicher Anzeiger Seiten ~~385~~ und 2353) 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 das Plangebiet gemischte Bauflächen, deren Charakter als Dienstleistungszentren für die Wohnbevölkerung und für die Wirtschaft durch besondere Festsetzungen gesichert werden soll, dar. Wohnbauflächen sind westlich des Schiffbeker Weges sowie nördlich der Möllner Landstraße dargestellt. Ferner sind der Schiffbeker Weg als Hauptverkehrsstraße ^{dargestellt} und die Flächen östlich des Schiffbeker Weges, südlich der Möllner Landstraße als Gebiete, in denen Stadt-erneuerungsmaßnahmen erforderlich sind, gekennzeichnet.

...

3. Anlaß der Planung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt innerhalb des nach dem Entwicklungsmodell für Hamburg und sein Umland sowie nach den Erläuterungen zum Flächennutzungsplan vorgesehenen City-Entlastungszentrums. Die Eigenart dieses zum Teil in abgeschlossenen Sanierungsgebieten liegenden Zentrums ist in der gewachsenen Struktur vieler Einzelhandelsunternehmen und Dienstleistungsbetriebe zu sehen, die zusammen ein vielfältiges Angebot in verkehrsgünstiger Lage gewährleisten.

Das städtebauliche Ziel, das Zentrum Billstedt entsprechend der Bevölkerungsentwicklung auszubauen und zu fördern, wird in zunehmendem Maße durch die Einrichtung von Spielhallen und ähnlichen Unternehmen gefährdet. Dieser städtebaulich negativen Entwicklung soll mit dem Ausschluß der vorgenannten Einrichtungen sowie von Vorführ- und Geschäftsräumen, deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, begegnet werden.

4. Angaben zum Bestand

Die Flächen des Plangebiets sind überwiegend bebaut. Die zwei- bis siebengeschossigen Gebäude nördlich der Billstedter Hauptstraße bis an die Reclamstraße werden überwiegend gewerblich genutzt, in den vier- bis fünfgeschossigen Gebäuden beiderseits des Schiffbeker Wegs und daran anschließend an der Billstedter Hauptstraße sind außer der erdgeschossigen Ladennutzung in den Obergeschossen Wohnungen vorhanden.

Südlich der Billstedter Hauptstraße, östlich des Schiffbeker Wegs, befindet sich ein fünf- bis sechsgeschossiges Hotel, daran anschließend sechsgeschossige Wohnbebauung mit teilweise zweigeschossiger Ladennutzung. Am Geesthang wurde ein öffentlicher Parkplatz eingerichtet. Im Osten des Plange-

biets nördlich der Möllner Landstraße befindet sich ein Postamt.

Im Plangebiet sind neun Spielhallen vorhanden; eine detaillierte Bestandsaufnahme im April 1988 ergab folgende Standorte: Möllner Landstraße 3, Billstedter Hauptstraße 31, 35, 44, 45, 60, 66, 72 und Schiffbeker Weg 4.

5. Planinhalt

Mit erheblichem Einsatz öffentlicher Mittel ist auf der Grundlage der Zentrenplanung (Ordnungsplan "Zentrale Standorte - Flächen des Einzelhandels") die Entwicklung des Billstedter Zentrums mit einem differenzierten Angebot von Gütern des täglichen Bedarfs, Dienstleistungsbetrieben und Einrichtungen der Verwaltung betrieben worden. Durch das umfassende Angebot an Dienstleistungsbetrieben sowie Einzelhandels- und Fachgeschäften erstreckt sich der Einzugsbereich des Zentrums weit über die östliche Grenze Hamburgs. Mit dieser vielfältigen Nutzungsstruktur konnte dem wachsenden Druck von Großmärkten (z.B. in Oststeinbek) bisher wirkungsvoll begegnet werden.

Angesichts der bereits bestehenden Spielhallen sowie aufgrund der vorliegenden und zu erwartenden Anträge auf Einrichtung von Spielhallen ist eine Entwicklung festzustellen, die dem städtebaulichen Ziel, den Zentrumsbereich Billstedt als City-Entlastungszentrum auszubauen und zu fördern, zuwiderläuft. Eine noch stärkere Ausdehnung von Spielhallen würde eine weitere Verdrängung von Kerngebietsnutzungen zur Folge haben und zu einer Verringerung des Angebots führen. Dem damit verbundenen Attraktivitätsverlust folgt eine Umorientierung der Käufer zu Zentren mit differenzierteren Angeboten. Die dadurch entstehenden Umsatzverluste führen dann zu weiteren Betriebsaufgaben, besonders von Geschäften mit gehobener Qualität bzw. nur geringen Umsätzen. Die entstehenden Lücken

....

werden teilweise durch Billigläden, Imbißstuben usw. aufgefüllt. Durch den Betrieb von Spielhallen läßt sich in der Regel ein wesentlich höherer Flächenumsatz erzielen als beispielsweise durch den Betrieb eines Fachgeschäftes. Betreiber von Spielhallen sind daher in der Lage, einen wesentlich höheren Mietzins zu zahlen als andere Nutzer. Neben den geschilderten nachteiligen Strukturveränderungen stellen sich die Spielhallen auch als Störfaktor im Erscheinungsbild des Hauptgeschäftsbereiches dar. Die Nutzung durch Spielhallen beeinträchtigt den Verweilcharakter für Käufer- und Passanten. Dies führt zu einem Verlust an Attraktivität im Hauptgeschäftsbereich, bezogen auf die hier ansässigen Geschäfts- und Dienstleistungsbetriebe sowie in Einzelfällen zu einem verminderten Lagewert von Immobilien.

Der Ortskern Billstedt stellt aufgrund der schon vorhandenen Spielhallen auch einen attraktiven Anreiz für die Ansiedlung von Sex-(Video-)Kinos, sog. Video-Peep-Shows und ähnlichen Unternehmen dar. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung, die auf eine Erhaltung und Weiterentwicklung der bestehenden Versorgungseinrichtungen gerichtet ist, erfordert daher auf der Grundlage der nach § 1 Absatz 9 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 15. September 1977 (Bundesgesetzblatt I Seite 1764) notwendigen "besonderen" (speziellen) städtebaulichen Gründe in den Kerngebieten des Planbereichs nicht nur den Ausschluß von Spielhallen und ähnlichen Unternehmen im Sinne von § 33i der Gewerbeordnung, die der Aufstellung von Spielgeräten mit oder ohne Gewinnmöglichkeiten dienen, sondern ebenso von Vorführ- und Geschäftsräumen, deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist (vgl. § 2 Nummer 2). Da in den Randbereichen des Billstedter Zentrums Wohnnutzungen überwiegen, kann der Ausschluß von Spielhallen und ähnlichen Unternehmen auf das unmittelbare Zentrum begrenzt werden. Der Ausschluß erfaßt das in der Anlage zum Bebauungsplan Billstedt 91 dargestellte Plangebiet mit den nachfolgenden Bebauungsplänen, die Regelungen über Art und Maß der baulichen Nutzung beinhalten:

- Billstedt 20 vom 21. Februar 1969 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 154) - östlich Schiffbeker Weg, zwischen Reclamstraße, Billstedter Hauptstraße und Möllner Landstraße
- Billstedt 21 vom 11. Juni 1968, (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 154) - östlich Öjendorfer Weg, nördlich Möllner Landstraße
- Billstedt 23 vom 21. März 1972 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 54) - zwischen Schiffbeker Weg und Geestwiete und Billstedter Hauptstraße und Bundesstraße B 5
- Billstedt 56 vom 23. Juni 1970 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 198) - zwischen Möllner Landstraße und Billstedter Hauptstraße
- Billstedt 28 vom 10. Mai 1968 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 105) - zwischen der Straße Kirch Linden und Billstedter Hauptstraße
- Billstedt 60 vom 1. Juli 1974 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 233) - östlich Schiffbeker Weg, zwischen Hauskoppelstieg und Möllner Landstraße
- Billstedt 77 vom 19. Mai 1982 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 125) - zwischen Möllner Landstraße, Billstedter Hauptstraße
- Teilbebauungsplan TB 98 vom 6. Mai 1958 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 152) - Straßenverbreiterung der Billstedter Hauptstraße
- ...

Baustufenplan Billstedt

in der Fassung seiner erneuten Feststellung vom
14. Januar 1955 (Amtlicher Anzeiger Seite 61)
- südlich Billstedter Hauptstraße/östlich Geest-
hang.

Nur für den Baustufenplan Billstedt wird eine Umstellung aus einer Nutzungskategorie älteren Planungsrechts auf eine Baugebietsfläche neueren Planungsrechts notwendig, weil für diesen Plan noch Regelungen nach der Baupolizeiverordnung vom 8. Juni 1938 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 21302-n) gelten. Demzufolge gilt für den in der Anlage mit einer rot gestrichelten Linie umgrenzten und mit "A" bezeichneten Bereich in der zeichnerischen Darstellung des niedergelegten Baustufenplans Billstedt die Festsetzung "Mischgebiet" als Festsetzung "Kerngebiet" nach § 7 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 15. September 1977 (vgl. § 2 Nummer 1). Für die übrigen Flächen des in der Anlage dargestellten Plangebiets gelten fast ausnahmslos Bebauungspläne nach dem Bundesbaugesetz in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung von 1962 bzw. späteren Fassungen dieser Verordnung. Hier ist als Nutzungsart im wesentlichen Kerngebiet festgesetzt worden.

In § 2 Nummer 3 ist festgelegt, daß im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans im übrigen die bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen bestehen bleiben. Somit bleiben die zu den vorgenannten Bebauungsplänen geltenden Vorschriften hinsichtlich der Zahl der Vollgeschosse, der Festlegung der Bauweise, der Bestimmung von Baulinien, Baugrenzen und Straßenbegrenzungslinien, der Vorschriften über gestalterische Anforderungen sowie die zur Ausführung des jeweiligen Bebauungsplans getroffenen Regelungen unberührt.

Das Plangebiet liegt innerhalb der Grenzen des geplanten Trinkwasserschutzgebiets für das Wasserwerk Billstedt. Das Gebiet wird in einem förmlichen Verfahren nach §§ 27 und 96 des Hamburgischen Wassergesetzes vom 20. Juni 1960 mit der Änderung vom 9. Oktober 1986 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt 1960 Seite 335, 1986 Seite 322) festgesetzt. Im Rahmen der Schutzgebietsausweisung können sich Verbote und Nutzungsbeschränkungen ergeben.

Aus der Planänderung entstehen der Freien und Hansestadt Hamburg keine Kosten. Die bestehenden Anlagen und Einrichtungen (z.B. Spielhallen) werden von den neuen Vorschriften nicht betroffen. Insgesamt wird durch den Ausschluß von Spielhallen und ähnlichen Unternehmen die Grundkonzeption der für den Zentrumsbereich Billstedt geltenden Bebauungspläne nicht berührt; bei der Vielzahl der verbleibenden Nutzungen innerhalb der einzelnen Pläne bleibt die jeweils prägende Zweckbestimmung weiterhin gewahrt. Der Ausschluß von Nutzungsarten führt nicht zu Veränderungen und Bewertungen anderer Aspekte, etwa Straßenführung, Lärmbelastung o.ä.