

B e g r ü n d u n g

zur Änderung des Bebauungsplans Eidelstedt 2

Vom 12.11.1991

1. Grundlage und Verfahrensablauf

Grundlage für die Änderung des Bebauungsplans Eidelstedt 2 ist das Baugesetzbuch in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (Bundesgesetzblatt I Seite 2254), zuletzt geändert am 23. September 1990 (Bundesgesetzblatt II Seiten 885, 1122).

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluß E 4/88 vom 3. November 1988 (Amtlicher Anzeiger Seite 2105) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung und die öffentliche Auslegung der Planänderung haben nach den Bekanntmachungen vom 25. Oktober 1988 und vom 17. Mai 1991 (Amtlicher Anzeiger 1988 Seite 1989, 1991 Seite 1117) stattgefunden.

Das ursprünglich vorgesehene Gebiet der Planänderung wurde nach der öffentlichen Auslegung auf die schraffiert dargestellte Fläche reduziert, da im restlichen Gebiet der Planänderung noch langwierige Bodenuntersuchungen erforderlich sind; hierfür kann das Planverfahren erst nach Abschluß der Bodenuntersuchungen fortgesetzt werden.

2. Inhalt des Flächennutzungsplans

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 21. Dezember 1973 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 542) stellt den Geltungsbereich der Planänderung als gewerbliche Bauflächen dar.

3. Anlaß und Ziel der Planänderung

Durch die Aufnahme einer textlichen Vorschrift in den Bebauungsplan Eidelstedt 2 soll die planungsrechtliche Voraussetzung für den Ausschluß von Einzelhandelsbetrieben

und gewerblichen Freizeiteinrichtungen im Gewerbegebiet östlich der Pinneberger Chaussee geschaffen werden (siehe schraffiert dargestellte Fläche im anliegenden Übersichtsplan). Außerdem soll die Ansiedlung von Spielhallen und ähnlichen Unternehmen sowie von Vorführ- und Geschäftsräumen, deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, ausgeschlossen werden. Dies geschieht durch Anwendung des § 1 Absätze 5 und 9 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 mit der Änderung vom 23. September 1990 (Bundesgesetzblatt I Seite 133, Bundesgesetzblatt II Seiten 885, 1124) bei Fortbestand der bislang geltenden Nutzungsart "Gewerbegebiet" entsprechend der Baunutzungsverordnung vom 26. Juni 1962 (Bundesgesetzblatt I Seite 429). Die Regelung zum Ausschluß von Spielhallen u.ä. nimmt auch auf § 25 c Absatz 3 der Baunutzungsverordnung 1990 Bezug, nach der ein Ausschluß solcher Betriebe auch in Baugebieten erfolgen kann, die auf der Grundlage einer früheren Fassung der Baunutzungsverordnung aufgestellt worden sind. Dazu im einzelnen:

- Die unmittelbare Nahversorgung für die angrenzenden Wohngebiete wird durch die im Plangebiet vorhandenen und durch Sondergebietsausweisung für Läden ausdrücklich gewollten kleineren Läden gesichert. Um dieses Planziel zu bekräftigen und außerdem das im Sinne des Ordnungsplans "Zentrale Standorte - Flächen des Einzelhandels" und nach den "Leitlinien des Senats für den Einzelhandel im Rahmen der Hamburger Stadtentwicklungspolitik" geplante und mit erheblichem Einsatz realisierte (südlich des Plangebiets liegende) Eidelstedter Zentrum in seiner städtebaulichen Entwicklung zu fördern, ist es notwendig, die im Gewerbegebiet nicht er-

wünschten Ansiedlungen von Einzelhandelsbetrieben auszuschließen. Es ist ein städtebauliches Anliegen, eine von Zentralität und Erreichbarkeit bestimmte Standortverteilung des Einzelhandels vorzunehmen und eine Ablenkung von Kaufkraft in andere Bereiche (etwa in Gewerbegebiete) zu verhindern. Weiterhin soll den wirtschaftspolitischen Bestrebungen Hamburgs, hochwertige und verkehrsgünstige Flächen für produzierendes Gewerbe im Nordwesten der Stadt zu sichern und vorzuhalten, Rechnung getragen werden.

- Die Sicherung von erschlossenen Flächen für produzierendes Gewerbe hat zur Folge, daß gewerbliche Freizeiteinrichtungen, Spielhallen und ähnliche Unternehmen ebenfalls auszuschließen sind. Eine in den letzten Jahren beobachtete Entwicklung hat gezeigt, daß Betreiber dieser Betriebsarten gerade diejenigen bereits erschlossenen und verkehrsgünstigen Bereiche bevorzugen, die von der städtebaulichen Zuordnung den produzierenden Betrieben vorbehalten bleiben sollen. Deshalb ist es notwendig, im Gewerbegebiet gewerbliche Freizeiteinrichtungen (wie Squash- und Tennishallen, Bowlingbahnen) auszuschließen und keine Ausnahmen für Spielhallen und ähnlichen Unternehmen im Sinne von § 33i der Gewerbeordnung, die der Aufstellung von Spielgeräten mit oder ohne Gewinnmöglichkeiten dienen, sowie Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, zuzulassen. Damit soll einer Verdrängung der im Gewerbegebiet städtebaulich erwünschten Nutzungen (produzierendes Gewerbe) durch die vorgenannten gewerblichen Freizeiteinrichtungen sowie durch Spielhallen, Sex-(Video-)Kinos, Live-Darstellungen oder ähnliche entgegengewirkt werden. Es ist zu befürchten, daß

durch eine Zulassung der angesprochenen Branchen und Gewerbebezüge auf der im Nahbereich von Wohnungen liegenden Fläche eine nachteilige Strukturveränderung dieses Gebiets eintreten würde. Die Gefahr einer Verdrängung bestehender Gewerbebetriebe aus dem Gewerbegebiet ist auch dadurch gegeben, daß die Betreiber von Spielhallen in der Lage sind, höhere Mieten bzw. Pachten zu zahlen. Der Ausschluß von Verkaufsräumen und Verkaufsflächen, deren Zweck auf den Verkauf von Artikeln mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist (sog. Sex-Shops), ergibt sich aus der Einordnung dieser Nutzungsart zu den Einzelhandelsbetrieben.

Der nördliche Bereich des Bebauungsplangebiets liegt im Einzugsbereich des Wasserwerkes Stellingen. Zum Schutz der Trinkwasserversorgung ist die Ausweisung eines Schutzgebiets geplant. Das Gebiet soll in einem förmlichen Verfahren nach § 27 in Verbindung mit § 96 des Hamburgischen Wassergesetzes vom 20. Juni 1960 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 335), zuletzt geändert am 21. Januar 1991 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 16), festgesetzt werden. Im Rahmen der Schutzgebietsausweisung können sich Verbote, Nutzungsbeschränkungen und Duldungspflichten ergeben. Auf einem nördlichen Bereich der schraffiert dargestellten Fläche waren verschiedene Firmen mit kleingewerblicher Mischnutzung ansässig (Süßwarenherstellung, kunststoffverarbeitender Betrieb, Schlosserei, Druckerei, Tankstelle, Maschinenreparatur- und Kfz-Werkstatt mit Waschhalle). Hier besteht wegen der Lage zum Einzugsgebiet des Wasserwerks Stellingen noch Untersuchungsbedarf, weil von einer Kontaktmöglichkeit oberflächennaher mit tieferliegenden wasserführenden Schichten ausgegangen wird. Grundwasseruntersuchungen sollen Aufschluß darüber geben, ob und inwieweit Schadstoffe in tiefere Bodenschichten versickert sind und sich horizontal ausgedehnt haben.

Erst nach Abschluß der notwendigen Untersuchungen läßt sich abschließend beurteilen, ob die Ausweisung von Bauflächen weiterhin in dem seit 1964 planungsrechtlich gesicherten Umfang aufrechterhalten bleiben kann. Unabhängig vom Ausgang der Untersuchungen ist aber die textliche Änderung des Bebauungsplans zum Ausschluß von Einzelhandelsbetrieben, gewerblichen Freizeiteinrichtungen sowie Spielhallen und ähnlichen Unternehmen geboten, weil es sich hier nicht um eine bodenrelevante neue Flächenfestsetzung, sondern um die planungsrechtliche Nutzungsbeschränkung einer bestehenden Gebietsfestlegung handelt. Die Planänderung ist unter Beachtung der bauleitplanerischen Abwägung in dem geschilderten Verfahren vertretbar.

Insgesamt wird durch die Planänderung die Konzeption des Bebauungsplans Eidelstedt 2 nur unwesentlich geändert; bei der Vielzahl der verbleibenden Nutzungen bleibt die das Gewerbegebiet prägende Zweckbestimmung weiterhin gewahrt. Der Ausschluß der Nutzungen stellt eine städtebaulich notwendige Regelung dar, die sowohl unter Beachtung der Bedürfnisse der Bevölkerung als auch unter Beachtung von Belangen der Wirtschaft gerechtfertigt ist. Der Ausschluß von Nutzungsarten führt nicht zu Veränderungen und Bewertungen anderer Aspekte, etwa Straßenführung, Lärmbelastung o.ä..