

Begründung

zur Änderung des Bebauungsplans Eidelstedt 53

12. November 1991

1. Grundlage und Verfahrensablauf

Grundlage für die Änderung des Bebauungsplans Eidelstedt 53 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 5/88 vom 3. November 1988 (Amtlicher Anzeiger Seite 2113) 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.

2. Inhalt des Flächennutzungsplans

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 21. Dezember 1973 mit der Dreiundfünfzigsten Änderung vom 22. Oktober 1985 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt 1973 Seite 542, 1985 Seite 287) stellt für den Geltungsbereich der Planänderung Wohnbauflächen sowie gemischte Bauflächen dar, deren Charakter als Dienstleistungszentren für die Wohnbevölkerung und für die Wirtschaft durch besondere Festsetzungen gesichert werden soll.

3. Anlaß und Ziel der Planänderung

Es ist Ziel der Planänderung, durch Aufnahme einer textlichen Vorschrift in den Bebauungsplan Eidelstedt 53 für das in der Anlage mit "A" bezeichnete Mischgebiet an der Kieler Straße, für die mit "B" bezeichneten Kerngebiete an der Pinneberger Chaussee/Kieler Straße, Lohkampstraße und an der Elbgaustraße sowie für die mit "C" bezeichneten Gewerbegebiete an der Kieler Straße und an der Elbgaustraße die hier städtebaulich nicht mehr vertretbaren Spielhallen und Räumlichkeiten,

...

deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, auszuschließen, damit keine Beeinträchtigungen der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung dieses zentralen Bereichs eintreten. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen werden 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 Nutzungsarten entsprechend der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 15. September 1977 (Bundesgesetzblatt I Seite 1764) geschaffen. 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.

Das stadtplanerische Ziel, die Entwicklung des Eidelstedter Zentrumsbereichs mit seinen vielfältigen Einkaufs- und Dienstleistungsangeboten zu sichern, ist nur durch eine Nutzungseinschränkung auf den vorgenannten Flächen zu erreichen. Erst eine Vielzahl von Läden und Dienstleistungsbetrieben sichert die Attraktivität des Zentrums; eine Umwandlung von Flächen zugunsten von "Fremdnutzungen" würde eine nachteilige Strukturveränderung für das Zentrum und das naheliegende Wohngebiet bewirken und die Versorgungsfunktion des Zentrums für die Bevölkerung in Frage stellen. Die Gefahr einer Verdrängung der im Zentrumsbereich erwünschten Nutzungen ist insbesondere dadurch gegeben, daß in der Regel die Betreiber von Spielhallen und ähnlichen Unternehmen höhere Mieten wegen gering anfallender Personalkosten und Ungebundenheit an die üblichen Ladenschlußzeiten zahlen können als andere Geschäfte und Betriebe. Deshalb ist es notwendig, um städtebaulich unerwünschten Fehlentwicklungen entgegenzuwirken, Spielhallen und ähnliche 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 (Sex-(Video-)Kinos, Live-Darstellungen u.ä.), auszuschließen. Vom Ausschluß sind auch Verkaufsräume und -flächen, deren Zweck auf den Verkauf von Artikeln mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist (sog. Sex-Shops), erfaßt, die sich von den Einzelhandelsgeschäften durch ihre spezielle Art des Warensortiments abheben. Die Gefahr eines Attraktivitätsverlustes im Zentrumsbereich ist durch die als sog. Sex-Shops betriebenen Einrichtungen dadurch gegeben, daß der Versorgungsgrad des Einkaufszentrums insgesamt erheblich gefährdet würde, weil die entsprechenden Ladenflächen für den Einzelhandel verlorengehen.

Zum Ausschluß der von der textlichen Planänderung erfaßten Nutzungen im einzelnen:

- In den Misch- und Kerngebieten ist auf Grund der besonderen städtebaulichen Situation sowohl unter Beachtung von Bedürfnissen der Bevölkerung als auch unter Beachtung von Belangen der Wirtschaft der Nutzungsausschluß geboten, damit die Attraktivität und die Leistungsfähigkeit des Eidelstedter Zentrums erhalten bleiben kann. Die angesprochenen Branchen würden in den Kerngebieten eine erhebliche und nachteilige Strukturveränderung bewirken. Die durch den Einkaufsbereich geprägte Struktur soll jedoch nicht durch störende Nutzungen beeinträchtigt werden. Neben den negativen städtebaulichen Auswirkungen auf die Nutzungsstrukturen des Gebiets haben Spielhallen für Passanten in der Regel keinen Verweilcharakter und führen auch aus

...

diesem Grunde zu einem Attraktivitätsverlust und zu einer nicht vertretbaren Beeinträchtigung des Einkaufszentrums. Das Mischgebiet nimmt aufgrund seiner tatsächlichen Verhältnisse sowohl die im Mischgebiet gewerblichen Nutzungen als auch Wohnnutzungen auf. Es ist insoweit nicht möglich, den Ausschluß von Spielhallen und dergleichen eindeutig diesen vorgenannten Nutzungskategorien des § 6 der Baunutzungsverordnung zuzuordnen. Deshalb erfaßt der Ausschluß von Spielhallen und dergleichen sowohl die Teile des Mischgebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind, als auch den Verzicht auf die ausnahmsweise Zulassungsmöglichkeit von Spielhallen und dergleichen in den übrigen Teilen des Mischgebiets. Dieser Gesamtausschluß ist notwendig, weil eine Verdrängung bestehender Büronutzung durch die Ansiedlung von Spielhallen und ähnlichen Unternehmen auch hier zu einer nachteiligen Strukturveränderung führen würde. Bedeutsam ist auch, daß eine Ansiedlung von Spielhallen und ähnlichen Unternehmen zu einer Verdrängung von arbeitsplatzsichernden und für die Nahversorgung der Bevölkerung notwendigen Dienstleistungsbetrieben führt.

- Es ist erklärte Zielsetzung, daß das Eidelstedter Zentrum mit seiner weitgefächerten Palette aus Einkaufs- und Dienstleistungsangeboten sowie als allgemeiner Kommunikationsraum in seiner Struktur weiterhin gesichert bleibt und nicht durch störende Einrichtungen beeinflusst, beeinträchtigt oder verändert wird. Die Funktion dieses Zentrums muß in unmittelbarem Zusammenhang mit dem flächenmäßigen Angebot zur Ansiedlung von Betrieben gesehen werden. Deshalb muß auch einer Verdrängung der in den Gewerbegebieten städtebaulich erwünschten Nutzungen (produzierendes Gewerbe) entgegengewirkt werden. Auf den für das produzierende

Gewerbe vorbehaltenen zentrumsnahen Flächen der Gewerbegebiete an der Kieler Straße und an der Elbgaustraße ist eine Störung dieser Entwicklungsmöglichkeit städtebaulich nicht zu vertreten.

Gegenwärtig sind jeweils eine Spielhalle an der Lohkampstraße und an der Elbgaustraße sowie fünf weitere an der Kieler Straße vorhanden. Die bestehenden Einrichtungen haben Bestandsschutz. Insgesamt wird durch die Planänderung die Konzeption des Bebauungsplans Eidelstedt 53 nur unwesentlich geändert; bei der Vielzahl der verbleibenden Nutzungen bleiben die das Misch-, Kern- und Gewerbegebiet prägenden Zweckbestimmungen weiterhin gewahrt. Der Ausschluß von Nutzungsarten führt nicht zu Veränderungen und Bewertungen anderer Aspekte, etwa Straßenführung, Lärmbelastung u.ä..

Im Bereich der verlegten Elbgaustraße und den südlich angrenzenden Wohnbauflächen befand sich ein Altstandort mit wilden Ablagerungen. Bei dem zwischenzeitlich erfolgten Straßen- und Wohnungsneubau mit Tiefgaragen und dem damit verbundenen Bodenaushub sind keine Auffälligkeiten im Untergrund festgestellt worden, so daß weitere Bodenuntersuchungen nicht erforderlich sind.