

B e g r ü n d u n gzum Bebauungsplan Neugraben-Fischbek 42**Archiv***17. Juli 1979*1. Verfahrensablauf

Grundlage des Bebauungsplans Neugraben-Fischbek 42 ist das Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung vom 18. August 1976 (Bundesgesetzblatt I Seite 2257). Die öffentliche Auslegung des Plans hat nach der Bekanntmachung vom 19. August 1974 (Amtlicher Anzeiger Seite 1189) stattgefunden.

Mit der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange ist vor Inkrafttreten der Neufassung des Bundesbaugesetzes begonnen worden. Deshalb fanden die Vorschriften über die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 Absatz 1 Satz 2 BBauG) und die Grundsätze für soziale Maßnahmen (§ 13a Absatz 1 BBauG) keine Anwendung. Für die Grundsätze der Bauleitplanung (§ 1 BBauG), die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung (§ 2a BBauG) und den Inhalt des Bebauungsplans (§ 9 BBauG) waren die Vorschriften des Bundesbaugesetzes in der bis zum 31. Dezember 1976 geltenden Fassung anzuwenden.

2. Inhalt des Flächennutzungsplans

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 21. Dezember 1973 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 542) stellt das Plangebiet als gemischte Bauflächen dar. Die Cuxhavener Straße ist als Hauptverkehrsstraße hervorgehoben.

3. Anlaß der Planung

Der Bebauungsplan wurde aufgestellt, um die Voraussetzungen für die städtebauliche und funktionelle Abrundung des überwiegend bereits verwirklichten südlich der S-Bahn-Linie ge-

legenen Zentrums Neugraben und den im Rahmen des S-Bahnbbaus vorgesehenen Ausbau des Bahnhofsvorplatzes Neugraben zu schaffen.

4. Angaben zum Bestand

An der Neugrabener Bahnhofstraße liegt eine neuere ein- bis viergeschossige Gebäudegruppe mit Läden und einem Supermarkt im Erdgeschoß; benachbart ist in einem umgebauten Kinogebäude ein großer Lebensmittelselbstbedienungsladen untergebracht. Weiter westlich - ebenfalls nördlich der Cuxhavener Straße - befinden sich zwei kleinere Gewerbebetriebe und ein Behelfsheim. Bahnhofsnahe Flächen werden als Park-and-Ride-Platz benutzt. Große Teile des Plangebiets nördlich und südlich der Cuxhavener Straße sind ungenutzt.

5. Planinhalt

Der dem Ortszentrum benachbarte nordwestliche Teil des Plangebiets wird als allgemeines Wohngebiet mit der Geschößflächenzahl 1,5 ausgewiesen. Dieses Maß der Nutzung trägt der Nähe des Zentrums und der verkehrsgünstigen Lage Rechnung. Diese Überschreitung des Höchstwertes des § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 26. November 1968 (Bundesgesetzblatt I Seite 1238) wird nach § 17 Absatz 9 durch die Sicherung ausreichender Freiflächen und durch die hervorragende Verkehrslage ausgeglichen, so daß die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt und die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt werden. Sonstige öffentliche Belange stehen nicht entgegen. In dem eingeschossigen Baukörper an der Cuxhavener Straße sollen vorrangig die zur Versorgung des Gebietes notwendigen Läden, nicht störende Handwerksbetriebe und sonstige private Dienstleistungseinrichtungen eingerichtet werden. Die Stellplätze sind auf der ausgewiesenen Gemeinschaftstell-

platzfläche im allgemeinen Wohngebiet sowie in den Keller-
geschossen unterzubringen. Mit der Staffelung der Geschoß-
zahl zwischen vier und sechs Geschossen soll ein Übergang
zur westlich angrenzenden niedrigeren Nachbarbebauung her-
gestellt werden. Eine Erhöhung bis zu sieben bzw. neun Ge-
schossen ist möglich, sofern der Fernsehempfang für die
Umgebung gesichert wird (vgl. § 2 Nummer 1).

Die östlichen Teile des Plangebiets nördlich und südlich
der Cuxhavener Straße sind unmittelbarer Bestandteil des
Zentrums. Die Flächen sind als Kerngebiet ausgewiesen. Das
Erdgeschoß soll überwiegend Ladennutzung aufnehmen. Durch
eine Brücke über die Cuxhavener Straße wird eine ungestör-
te Fußgängerverbindung vom südlich außerhalb des Plange-
biets gelegenen Marktplatz bis zum Bahnhofsbereich geschaf-
fen. Im Anschluß an die Brücke wird nördlich der Cuxhavener
Straße auch das zweite Vollgeschoß für eine Ladennutzung
ausgewiesen. Die Offenhaltung dieser Fußwegverbindung im
zweiten Vollgeschoß für die Allgemeinheit wird über eine
privatrechtliche Vereinbarung geregelt. Die Zugänglichkeit
der Brücke über die Cuxhavener Straße wird im Rahmen eines
Sondernutzungsvertrages gesichert. Geschäfts- und Wohnge-
schosse bis zu einem fünften Vollgeschoß schließen sich
nördlich der Cuxhavener Straße der westlich benachbarten
Wohngebietsausweisung an. Südlich der Cuxhavener Straße wird
ein sechsgeschossiges Gebäude neu ausgewiesen. Dieses Gebäu-
de kann als Hochhaus bis zu zwölf Geschosse erreichen, wovon
die beiden oberen Geschosse als Staffelgeschosse auszubilden
sind, sofern eine Fernsehverschattung für die Umgebung aus-
geschlossen wird (vgl. § 2 Nummer 1). Das Haus soll über-
wiegend dem Wohnen dienen. Mit seiner Nord-Süd-Lage wendet
es sich mit den Wohnseiten von der Cuxhavener Straße ab.
Das Haus bezeichnet mit Standort und Richtung die wichtige
Wegekreuzung zwischen der Cuxhavener Straße und der Fußwege-
führung Bahnhofsvorplatz/Zentrum. Die gewählten Gebäudeab-
stände, die durch Baukörperausweisungen oder baukörperähn-
liche Ausweisungen im Plan und in den Nachbarplänen festge-
legt sind, sichern eine ausreichende Belichtung.

Im Interesse einer intensiven Ortszentrumsentwicklung wurde festgelegt, daß in den Erdgeschoss und teilweise im ersten Geschoß des ausgewiesenen Kerngebiets vorzugsweise Ladennutzungen, in den höheren Bereichen auch Wohnnutzungen zulässig sind (vgl. § 2 Nummern 2 und 3). Gestalterisch wird - um eine gewisse Einheitlichkeit zu erreichen - festgelegt, daß nur flache Dächer zu verwenden sind (vgl. § 2 Nummer 4). Im Interesse der Lufthygiene und in Anbetracht der unterschiedlichen Gebäudehöhen muß eine Belästigung durch Heizungsanlagen in den Obergeschossen vermieden werden. Dieses geschieht durch den Ausschluß von Einzelfeuerstätten (vgl. § 2 Nummer 7).

Im südwestlichen Planbereich ist ein zweigeschossiges Mischgebiet mit einer Geschoßflächenzahl von 1,2 ausgewiesen. Mit dieser Ausweisung soll auch eine intensivere Nutzung durch zentrumorientierte Handwerksbetriebe ermöglicht werden. Die Geschoßflächenzahl entspricht den Zielen für eine Verdichtung im Ortszentrum in unmittelbarer Nähe der S-Bahnstation.

Die privaten Stellplätze im Kerngebiet südlich der Cuxhavener Straße sind zur Vermeidung von Belästigungen der südlich der Straße Süderelbering vorhandenen Wohnhäuser überwiegend in einer eingeschossigen Garage vorgesehen. Die sich dennoch für diese Gebäude eventuell ergebenden Belästigungen dürften zudem auch deshalb gering sein, weil sie dem Garagengebäude mit ihrer Nordseite gegenüber liegen. Das Dach des Garagengebäudes wie auch die in Abstandsflächen liegenden Dächer der Läden sollen gärtnerisch gestaltet werden (vgl. § 2 Nummer 5). Teilweise sind offene Stellplätze geplant. Die Stellplätze und Garagen sind als Gemeinschaftsanlagen den zusammenhängenden Kerngebietsflächen zugeordnet.

Die Straßenflächenausweisung für die Cuxhavener Straße übernimmt die Ausweisungen der früheren Bebauungspläne und ermöglicht einen vierspurigen Ausbau. Auch die Straßenflächenausweisung im Bahnhofsbereich entspricht dem bisher gültigen Plan und ermöglicht u. a. die Schaffung der notwendigen Übergangsanlagen zwischen den vorhandenen Nahverkehrsmitteln (Bus/Schnellbahn) am Bahnhof Neugraben sowie Zufahrten zu den Grundstücken nördlich der Cuxhavener Straße. Dieser Teil der Cuxhavener Straße muß im Interesse eines zügigen Verkehrs von Überfahrten zu den Grundstücken freigehalten werden. Der Anschluß der Grundstücke erfolgt über eine rückwärtige, neu auszubauende Straße sowie über den Süderelbering.

Für die der Cuxhavener Straße zugewandten Seiten von wohngenutzten Gebäuden sollen auf der Grundlage des § 22 Absatz 3 der Hamburgischen Bauordnung vom 10. Dezember 1969 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 249) besondere Lärmschutzmaßnahmen gefordert werden.

Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich der Wasserwerke Neugraben und Süderelbmarsch.

6. Aufhebung bestehender Pläne

Für das Plangebiet werden insbesondere die Bebauungspläne Neugraben-Fischbek 1 vom 28. Mai 1963, Neugraben-Fischbek 12 vom 8. März 1968 und Neugraben-Fischbek 35 vom 17. März 1969 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt 1963 Seite 72, 1968 Seite 23 und 1969 Seite 32) aufgehoben.

7. Flächen- und Kostenangaben

Das Plangebiet ist etwa 43 100 m² groß. Hiervon werden für Straßen etwa 17 410 m² (davon neu etwa 10 650 m²) benötigt.

Bei Verwirklichung des Plans müssen die neu für Straßen benötigten Flächen zum großen Teil erworben werden. Diese Flächen sind nahezu unbebaut. Lediglich im Nordwesten des Plangebiets sind ein Lagerschuppen und eine Garage zu beseitigen. Im nordöstlichen Planbereich wird ein Selbstbedienungsladen betroffen.

Weitere Kosten werden durch den Straßen- und Sielbau entstehen.

8. Maßnahmen zur Verwirklichung

Enteignungen können nach den Vorschriften des Fünften Teils des Bundesbaugesetzes durchgeführt werden, sofern die gesetzlichen Voraussetzungen vorliegen. Nicht überbaubare Grundstücke oder Grundstücksteile, die als Freiflächen anderen Baugrundstücken zu dienen bestimmt sind, sollen diesen Grundstücken zugeordnet werden (siehe das im Plan vorgesehene Bodenordnungsgebiet). Soweit eine Regelung durch private Rechtsgeschäfte nicht zu erwarten ist, sollen zweckmäßig gestaltete Grundstücke im Wege der Bodenordnung nach dem Vierten Teil des Bundesbaugesetzes gebildet werden.

B e g r ü n d u n g

zur Änderung des Bebauungsplans Neugraben-Fischbek 42

1. Grundlage und Verfahrensablauf

Grundlage für die Änderung des Bebauungsplans Neugraben-Fischbek 42 ist das Baugesetzbuch in der Fassung vom 8. Dezember 1986 mit der Änderung vom 25. Juli 1988 (Bundesgesetzblatt I 1986 Seite 2254, 1988 Seiten 1093, 1136).

Das Verfahren zur Planänderung wurde durch den Aufstellungsbeschluß Nr. H2/88 vom 28. September 1988 (Amtlicher Anzeiger Seite 1885) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung und die öffentliche Auslegung der Planänderung haben nach den Bekanntmachungen vom 2. November 1988 und 15. Dezember 1989 (Amtlicher Anzeiger 1988 Seite 2037, 1989 Seite 2622) 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 den Geltungsbereich der Planänderung gemischte Bauflächen dar. Die Cuxhavener Straße ist als Hauptverkehrsstraße hervorgehoben.

3. Anlaß und Ziel der Planänderung

Es ist Ziel der Planänderung, durch die in § 2 Nummer 2 des Gesetzes über den Bebauungsplan Neugraben-Fischbek 42 vom 12. Juli 1979 angefügten Sätze, Spielhallen und ähnliche

Unternehmen im Sinne von § 33i der Gewerbeordnung, die der Aufstellung von Spielgeräten mit oder ohne Gewinnmöglichkeiten dienen, im Mischgebiet und in den Kerngebieten auf allen Geschoßebenen auszuschließen. Durch den Ausschluß von Spielhallen und ähnlichen Unternehmen soll einer städtebaulich unerwünschten Fehlentwicklung in den Kerngebieten und im Mischgebiet entgegengewirkt werden, um die Funktionsfähigkeit des Einkaufszentrums Neugraben nicht zu gefährden. Die noch zur öffentlichen Auslegung der Planänderung enthaltene textliche Fassung über den Ausschluß von Spielhallen und ähnlichen Unternehmen im allgemeinen Wohngebiet konnte nach Inkrafttreten der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (Bundesgesetzblatt I Seite 133) entfallen, weil hiernach im allgemeinen Wohngebiet keine Vergnügungsstätten mehr zulässig sind und nach § 25 c Absatz 3 Satz 1 der Baunutzungsverordnung 1990 dieser Ausschluß auch auf Bebauungspläne, die auf der Grundlage früherer Fassungen der Baunutzungsverordnung aufgestellt worden sind, anzuwenden ist. Mit erheblichen Mitteln ist auf der Grundlage der Zentrenplanung (Ordnungsplan "Zentrale Standorte - Flächen des Einzelhandels") die Entwicklung dieses Bezirksentlastungszentrums mit differenziertem Angebot von Gütern des täglichen Bedarfs, Dienstleistungsbetrieben und Einrichtungen der Verwaltung betrieben worden. Zur Versorgung der Bevölkerung in dem zugeordneten Einzugsbereich ist ein entsprechendes Ladenflächenangebot erforderlich, um der Zentrumsfunktion gerecht zu werden. Das Ladenflächenangebot wird durch Addition zahlreicher Einzeläden gewährleistet und bleibt nur durch ein entsprechendes Warenangebot funktionsfähig. Jede einzelne Verkaufsflächenverdrängung durch Umnutzung stellt einen Verlust für das Zentrum dar. Die Umwandlung von Ladenflächen in Spielhallen und ähnliche Unternehmen ist als ein erheblicher und nachhaltiger Attraktivitätsverlust für das Einkaufszentrum anzusehen. Es besteht die

Gefahr, daß andere Einzelhandelsgeschäfte und Dienstleistungsbetriebe durch Ansiedlung der vorgenannten Einrichtungen verdrängt werden, da diese in der Regel höhere Mieterträge erbringen, vielfach nicht an Ladenschlußzeiten gebunden sind und wenig personalintensiv geführt werden.

Es ist stadtplanerisches Ziel, daß dieser Zentrumsbereich 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. Der in die textlichen Vorschriften des Bebauungsplans neu aufgenommene Ausschluß von "störenden" Einrichtungen ist aufgrund der beschriebenen besonderen städtebaulichen Situation sowohl unter Beachtung von Bedürfnissen der Bevölkerung als auch unter Beachtung von Belangen der Wirtschaft geboten, damit die Attraktivität und die Leistungsfähigkeit dieses Zentrums erhalten bleibt. Unter dieser Zielsetzung ist die bislang in § 2 Nummer 2 enthaltene Festsetzung, nach der im ein- und zweigeschossigen Kerngebiet sowie im Erdgeschoß des drei- bis fünfgeschossigen Kerngebiets u.a. nur Vergnügungsstätten zulässig sind, der Entwicklung angepaßt worden. Die neue textliche Vorschrift läßt somit in den vorher genannten Bereichen zwar weiterhin Vergnügungsstätten zu, jedoch ohne eine spezielle Nutzung durch Spielhallen und ähnliche Einrichtungen.

Vorhanden sind im Kerngebiet gegenwärtig fünf Spielhallen. Die bestehenden Einrichtungen werden von der neuen Vorschrift nicht betroffen. Insgesamt wird durch den Ausschluß von Spielhallen und ähnlichen Unternehmen die Grundkonzeption des Bebauungsplans Neugraben-Fischbek 42 nur unwesent-

lich berührt; bei der Vielzahl der verbleibenden Nutzungen bleibt die prägende Zweckbestimmung der jeweiligen Baugebiete weiterhin gewahrt.