

## B e g r ü n d u n g

zur Änderung des Bebauungsplans Neugraben-Fischbek 55

### 1. Grundlage und Verfahrensablauf

Grundlage für die Änderung des Bebauungsplans Neugraben-Fischbek 55 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. H4/88 vom 18. Oktober 1988 (Amtlicher Anzeiger Seite 2013) 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 Wohnbauflächen dar. Die Cuxhavener Straße ist als Hauptverkehrsstraße hervorgehoben.

Die durch Gewerbegebietsausweisungen im Bebauungsplan gegebene Abweichung von der Darstellung im Flächennutzungsplan hält sich im Rahmen des Entwickelns nach § 8 Absatz 2 des Baugesetzbuchs. Die Größe der drei betroffenen Gewerbegebiete ist gering und liegt innerhalb des dem Flächennutzungsplan zugrunde gelegten Schwellenwertes für abweichende

...

Flächennutzungen.

3. Anlaß und Ziel der Planänderung

Es ist Ziel der Planänderung, durch Aufnahme einer textlichen Vorschrift in den Bebauungsplan Neugraben-Fischbek 55 für drei Gewerbegebiete die planungsrechtliche Grundlage zum Ausschluß von Spielhallen und ähnlichen Unternehmen im Sinne von § 33i der Gewerbeordnung, die der Aufstellung von Spielgeräten mit oder ohne Gewinnmöglichkeiten dienen, zu schaffen. Durch den Ausschluß von Spielhallen und ähnlichen Unternehmen soll einer städtebaulich unerwünschten Fehlentwicklung und Zweckentfremdung gewerblicher Bauflächen entgegengewirkt werden, damit diese Flächen dem produzierenden Gewerbe vorbehalten bleiben.

Es ist zu befürchten, daß eine Zulassung von Spielhallen und ähnlichen Unternehmen auf den im Nahbereich von Wohnungen liegenden Flächen eine nachteilige Strukturveränderung dieses Gebiets mit sich bringen kann. Außerdem ist die Gefahr einer Verdrängung bestehender gewerblicher Einrichtungen auch dadurch gegeben, daß die Betreiber von Spielhallen und ähnlichen Unternehmen in der Lage sind, höhere Mieten bzw. Pachten zu zahlen als andere Betriebe. Der Ausschluß von 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.

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 55 nur unwesentlich geändert; bei der Vielzahl der verbleibenden gewerblichen Nutzungen bleibt die das Gewerbegebiet prägende Zweckbestimmung weiterhin gewahrt.

Im Atlasthanweiskataster sind zwei Hinweise auf Geländeänderungen enthalten. Auffälligkeiten im Untergrund, die einer Bebauung entgegenstehen, sind bisher nicht festgestellt worden.