

B e g r ü n d u n g
zur Zweiten Änderung des Bebauungsplans
Neugraben-Fischbek 55

1. Grundlage und Verfahrensablauf

Grundlage für die Zweite Änderung des Bebauungsplans Neugraben-Fischbek 55 ist das Baugesetzbuch in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (Bundesgesetzblatt I Seite 2254), zuletzt geändert am 22. April 1993 (Bundesgesetzblatt I Seite 466).

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluß H2/92 vom 28. Dezember 1992 mit der Änderung vom 26. April 1993 (Amtlicher Anzeiger 1993 Seiten 17, 873) eingeleitet. Von der öffentlichen Unterrichtung und Erörterung im Rahmen einer öffentlichen Plandiskussion wurde nach dem Beschluß des Stadtplanungsausschusses der Bezirksversammlung Harburg vom 11. Februar 1993 abgesehen, weil sich die Planänderung auf das Plangebiet und die Nachbargebiete nur unwesentlich auswirkt (vgl. § 3 Absatz 1 Satz 2 Nummer 2 des Baugesetzbuchs). Die öffentliche Auslegung der Bebauungsplanänderung hat nach der Bekanntmachung vom 17. Mai 1993 (Amtlicher Anzeiger Seite 1033) stattgefunden. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde gemäß § 4 Absatz 2 des Baugesetzbuchs während der öffentlichen Auslegung durchgeführt. Nach der öffentlichen Auslegung wurde zur Planänderung eine Beteiligung von Betroffenen durchgeführt (vgl. § 3 Absatz 3 Satz 2 des Baugesetzbuchs); da Grundzüge der Planung nicht berührt werden, konnte eine erneute öffentliche Auslegung entfallen.

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

3. Anlaß der Planung

Mit der Verordnung zur Änderung des Gesetzes über den Bebauungsplan Neugraben-Fischbek 55 vom 3. Juli 1990 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 148) wurden in den südlich der Cuxhavener Straße ausgewiesenen drei Gewerbegebieten Ausnahmen für Spielhallen und ähnliche Unternehmen im Sinne von § 33i der Gewerbeordnung, die der Aufstellung von Spielgeräten mit oder ohne Gewinnmöglichkeiten dienen, ausgeschlossen; die textliche Bestimmung wurde auf der Grundlage der ab 1990 geltenden Fassung der Baunutzungsverordnung getroffen. Das Obergerverwaltungsgericht Hamburg hat am 8. Oktober 1992 diese Änderungsverordnung zum Bebauungsplan im Rahmen eines Normenkontrollverfahrens für nichtig erklärt, weil sie gegen die "rechtsstaatlichen Gebote der Klarheit planerischer Normen und der Bestimmtheit" verstößt. In der Urteilsbegrün-

...

derung wurde u.a. aufgeführt, daß der Plan Ausnahmen für spezielle Vernügnungsstätten ausschließe, die ohnehin auf Grund der Fassung der "Baunutzungsverordnung 1977" nicht bestehen, und den unzutreffenden Eindruck vermittele, alle Spielhallen und ähnliche Unternehmen seien unabhängig von ihrer Größe und Zweckbestimmung in den Gewerbegebieten unzulässig. Weiter wurde hervorgehoben, daß sich für den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten ausschließlich nach den Bestimmungen der vorgenannten Baunutzungsverordnung beurteile, nach der Vergnügungsstätten als eine besondere Art von Gewerbebetrieben im Gewerbegebiet grundsätzlich zulässig sind, soweit sie für die Umgebung keine erheblichen Nachteile oder Beeinträchtigungen zur Folge haben könnten, während solche Vergnügungsstätten, die als kerngebietstypisch zu betrachten sind, ausnahmslos unzulässig sind. Die insoweit für die Änderungsverordnung zum Bebauungsplan zu Grunde gelegte Überleitungsvorschrift des § 25c Absatz 3 Satz 1 Halbsatz 1 der Baunutzungsverordnung in der Fassung von 1990 sei entsprechend den Ausführungen in der Urteilsbegründung hier nicht anwendbar; die Nichtigkeit dieser speziellen Überleitungsvorschrift ergebe sich daraus, daß für ihren Erhalt eine hinreichende Ermächtigungsgrundlage fehle. Die Bekanntmachung der Entscheidung des Hamburgischen Obergerichtes zur Verordnung zur Änderung des Gesetzes über den Bebauungsplan Neugraben-Fischbek 55 ist am 22. Februar 1993 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 59) erfolgt.

Erklärte städtebauliche Zielsetzung ist es nach wie vor (und zwar auch in Ansehung der vorgenannten gerichtlichen Entscheidung), im Bereich des Bebauungsplans Neugraben-Fischbek 55 auf den eingangs erwähnten drei Gewerbegebietsflächen zu einer planungsrechtlichen Grundlage zu gelangen, die den Ausschluß von "Fremdnutzungen" auf den Gewerbegebieten vorsieht, um sowohl einer städtebaulich unerwünschten Fehlentwicklung

und Zweckentfremdung gewerblicher Bauflächen als auch einer nachteiligen Strukturveränderung der angrenzenden Wohngebiete entgegenzuwirken. Insbesondere hat eine in den letzten Jahren beobachtete Entwicklung gezeigt, daß Betreiber von gewerblichen Freizeiteinrichtungen und Vergnügungsstätten gerade solche Bereiche bevorzugen, die bereits erschlossen sind und verkehrsgünstig liegen, aber von der städtebaulichen Zuordnung den produzierenden Betrieben vorbehalten bleiben sollen.

Die von der Planänderung betroffenen drei Gewerbegebiete befinden sich südlich der Cuxhavener Straße in einer kleinteilig strukturierten Zone mit einem unmittelbaren Wechsel gewerblicher Bereiche und verdichtet bebauten Wohnsiedlungen, Gemeinbedarfseinrichtungen (z.B. Schule) sowie Geschäfts- bzw. Ladenzonen. Diese Nutzungsmischung soll gesichert werden, indem die gewerblichen Flächen als wohnungsnahe Arbeitsstätten, insbesondere für arbeitsplatzintensive Betriebe vorbehalten werden. Im einzelnen werden nach einer neu in den Bebauungsplan aufzunehmenden textlichen Vorschrift auf der Grundlage der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (Bundesgesetzblatt I Seite 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (Bundesgesetzblatt I Seiten 466, 479), gewerbliche Freizeiteinrichtungen (wie Squash- und Tennishallen, Bowlingbahnen) sowie Ausnahmen für Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Zur inhaltlichen Klarstellung dieser städtebaulichen Zielsetzung ist nach der öffentlichen Auslegung die vorgesehene textliche Vorschrift um den Hinweis auf die nunmehr maßgebliche Fassung der Baunutzungsverordnung ergänzt und der Ausschluß von Nutzungen an die Gliederung von § 8 der ab 1990 geltenden Fassung der Baunutzungsverordnung angepaßt worden. Auch der Hinweis auf den Fortbestand der bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen wurde nach der öffentlichen Auslegung aufgenommen, um zu verdeutlichen, daß die bisher geltenden Vorschriften hinsichtlich der Zahl der Vollgeschos-

...

se, des Nutzungsmaßes und des auf der östlichen Gewerbefläche vorgenommenen Ausschlusses von Einzelhandelsbetrieben unverändert bleiben. Die mit 0,4 festgesetzte Grundflächenzahl auf der mit "A" bezeichneten Fläche des Gewerbegebiets entspricht der für diesen Bereich im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Fläche. Die vorgenannten Änderungen sind insgesamt geringfügig und berühren nicht die Grundzüge der Planung. Die Änderungen konnten nach § 3 Absatz 3 Satz 2 des Baugesetzbuchs daher ohne erneute öffentliche Auslegung vorgenommen werden.

- Die beiden östlichen Gewerbegebiete im Bereich der Straße Alte Weiden stehen im unmittelbaren Zusammenhang mit dem außerhalb des Plangebiets liegenden Neugrabener Einkaufszentrum, das als Bezirksentlastungszentrum (B 2-Zentrum) nach dem Ordnungsplan "Zentrale Standorte - Flächen des Einzelhandels" mit erheblichem Aufwand öffentlicher und privater Investitionen entwickelt wurde. Deshalb sind schon in dem seit 1980 verbindlichen Bebauungsplan Neugrabener Fischbek 55 in dem Gewerbegebiet zwischen der Cuxhavener Straße und der Straße Alte Weiden Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen worden. Dieses Zentrum mit seiner weitgefächerten Palette aus Einkaufs- und Dienstleistungsangeboten sowie als allgemeiner Kommunikationsraum soll in seiner Struktur weiterhin erhalten werden. Eine durch Zulassung von Vergnügungsstätten aller Art (z.B. Nachtlokale, Diskotheken, Spiel- und Automatenhallen) verbundene negative Strukturveränderung des Zentrumumfeldes wirkt sich verschlechternd auf die Standortqualität des Kernbereichs aus und führt zwangsläufig zu einem Verlust an Attraktivität der hier ansässigen Betriebe sowie in Einzelfällen zu einem verminderten Lagewert von Immobilien. Außerdem beeinflusst eine solche städtebaulich unerwünschte Fehlentwicklung auch den Versorgungsgrad der umliegenden Bevölkerung sowie die

Attraktivität benachbarter Wohngebiete, wie sich dies bei der Beurteilung von Spielhallen und ähnlichen Unternehmen herausgestellt hat (Anm.: deren Betreiber sind in der Lage, höhere Mieten bzw. Pachten zu zahlen als andere Betriebe, so daß sich eine erhöhte Gefahr der Verdrängung bestehender gewerblicher Einrichtungen ergibt). Auf Grund der Lage der Gewerbegebiete an der Cuxhavener Straße und der Möglichkeit, trotz relativ geringer Grundstückszuschnitte hier eine hohe Öffentlichkeitswirkung zu erzielen, ist der Standort besonders wertvoll für mittelständische Unternehmen des produzierenden Sektors und für verkehrsorientierte Dienstleistungsbetriebe (z.B. Kfz-Werkstätten). Insbesondere auf diesem Angebotssektor treten in Harburg Flächenengpässe auf, so daß die gewerblichen Flächen eines besonderen Schutzes bedürfen, um eine städtebaulich nicht zu vertretende Störung von Entwicklungsmöglichkeiten auszuschließen. Da die Cuxhavener Straße eine der wichtigsten Ein- und Ausfahrtstraßen im Süden Hamburgs ist, wird von ihrem Erscheinungsbild entscheidend eine Bewertung des gesamten Stadtteils Harburg abgeleitet. Mit der städtebaulichen Zielsetzung des Erhalts von wohnungsnahen Arbeitsstätten in den Gewerbegebieten und einer damit verbundenen besseren Verträglichkeit von Wohnen und Gewerbe entlang der Cuxhavener Straße ist eine Ansiedlung von Vergnügungsstätten hier nicht vereinbar und würde den angestrebten städtebaulichen Entwicklungsprozeß negativ beeinflussen. Außerdem führen die mit Vergnügungsstätten verbundenen Begleiterscheinungen (z.B. Lärm in den Abend- und Nachtstunden, vielfach reißerisch aufgemachte Reklame) zu abträglichen Strukturveränderungen in den angrenzenden Wohngebieten.

- Das westliche am Scheideholzweg liegende Gewerbegebiet ist ebenfalls Teil der sich beidseitig entlang der Cuxhavener Straße erstreckenden Gewerbezone im Umfeld des Neugrabener Zentrums; insoweit gelten die zu den vorgenannten Gewerbegebieten beschriebenen Ausführungen gleichermaßen. Die an der Cuxhavener Straße 401 in Verbindung mit einem Gaststättengebäude betriebene Diskothek und Kegelbahn haben Bestandsschutz im Rahmen ihrer vorhandenen und genehmigten Nutzung. Erst nach Abgang dieser Nutzungen kann das Planungsziel verwirklicht werden. Die Realisierung des Planungsziels ist folglich langfristig angelegt.

Das Bebauungsplangebiet liegt in der Schutzzone 3 ("weitere Schutzzone") des Wasserschutzgebiets Süderelbmarsch/Harburger Berge (Verordnung vom 17. August 1993 - Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 228). Zum Schutz der öffentlichen Trinkwasserversorgung ist die Ausweisung des Schutzgebietes vorgenommen worden. Im Rahmen der Schutzgebietsausweisung ergeben sich Verbote, Nutzungsbeschränkungen und Duldungspflichten für die Betroffenen, um das Grundwasser vor möglichen Verunreinigungen zu schützen. Danach ist u.a. das Einleiten, Verregnen und Versickern von Schmutzwasser verboten. Das Niederschlagswasser von Dachflächen ist grundsätzlich vom Grundstück abzuleiten oder über die belebte Bodenzone flächenhaft zu versickern. Des weiteren ist das Lagern, Ablagern und Behandeln von Abfall, Hausmüll, Bauschutt usw. unzulässig. Entsprechend den Festlegungen in der Verordnung kann die zuständige Behörde im

Einzelfall von den Verboten und Nutzungsbeschränkungen Ausnahmen zulassen, wenn überwiegende Gründe des Wohls der Allgemeinheit dies erfordern oder eine Verunreinigung des Wassers nicht zu befürchten ist.

Außerhalb der durch die Bebauungsplanänderung erfaßten Flächen liegt im Eckbereich der Straßen Scheideholzweg/Sandhafer eine ehemalige Kiesgrube, die mit Haus- und Sperrmüll verfüllt worden ist. Hier besteht wegen der Lage in der Schutzzone 3 des Wasserschutzgebiets Süderelbmarsch/Harburger Berge 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 Untersuchungen läßt sich beurteilen, ob z.B. die Ausweisung von Wohngebietsflächen weiterhin in dem planungsrechtlich gesicherten Umfang aufrechterhalten bleiben kann. Unabhängig vom Ausgang der Untersuchungen ist aber die vorliegende und auf gewerbliche Flächen bezogene textliche Änderung des Bebauungsplans mit dem Ausschluß von gewerblichen Freizeiteinrichtungen und dem Ausschluß der Ausnahmen für Vergnügungsstätten geboten, weil es sich hier nicht um eine die bodenrelevante Nutzung ausschließende Beschränkung handelt. Die mit dem Ziel einer Gliederung bestehender und planungsrechtlich ausgewiesener Gewerbegebiete vorgenommene Planänderung ist unter Beachtung der bauleitplanerischen Abwägung in dem geschilderten Verfahren vertretbar.

Insgesamt wird durch den Ausschluß von Vergnügungsstätten und gewerblichen Freizeiteinrichtungen die Grundkonzeption des Bebauungsplans Neugraben-Fischbek 55 nur unwesentlich geändert; bei der Vielzahl der verbleibenden gewerblichen

Nutzungen wird die prägende Zweckbestimmung von Gewerbegebieten weiterhin gewahrt. Der Ausschluß von Vergnügungsstätten und gewerblichen Freizeiteinrichtungen stellt somit eine städtebaulich notwendige Regelung dar, die sowohl unter Beachtung der Bedürfnisse der Bevölkerung als auch unter Beachtung von Belangen der Wirtschaft gerechtfertigt ist.