

B e g r ü n d u n g

Vom 13. Dez. 1988

zur Änderung des Bebauungsplans Niendorf 73

1. Grundlage und Verfahrensablauf

Grundlage für die textliche Änderung des Bebauungsplans Niendorf 73 ist das Baugesetzbuch in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (Bundesgesetzblatt I Seite 2254).

Das Verfahren zur Planänderung wurde durch den Aufstellungsbeschuß Nr. E 8/87 vom 29. Juni 1987 (Amtlicher Anzeiger Seite 1413) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung und die öffentliche Auslegung der Planänderung haben nach den Bekanntmachungen vom 27. Oktober 1987 und vom 22. April 1988 (Amtlicher Anzeiger 1987 Seite 2138, 1988 Seite 753) stattgefunden.

2. Inhalt des Flächennutzungsplans

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 21. Dezember 1973 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 542) mit seiner Sechzehnten Änderung stellt für den Geltungsbereich der Planänderung gemischte Bauflächen dar, deren Charakter als Dienstleistungszentren für die Wohnbevölkerung und für die Wirtschaft durch besondere Festsetzungen gesichert werden soll. Im Bereich der Straße Tibarg ist eine Schnellbahntrasse gekennzeichnet.

3. Anlaß und Ziel der Planänderung

Es ist Ziel der Planänderung, durch Aufnahme einer textlichen Vorschrift in den Bebauungsplan Niendorf 73 für die Kerngebiete beiderseits der Straße Tibarg die Recht sgrundlage zum Ausschluß von Spielhallen und ähnlichen Unternehmen im Sinne von § 33i der Gewerbeordnung, die der Aufstellung von Spielgeräten mit oder ohne Gewinnmöglichkeit dienen, sowie von Verkaufsräume und Verkaufsflächen, Vorführ- und Geschäftsräumen deren Zweck auf den Verkauf von Artikeln; auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet

ist, zu schaffen. Durch den Ausschluß von Spielhallen, Sex-(Video)-Kinos, Peep-Shows und ähnlichen Life-Darstellungen sowie von sog. Sex-Shops soll einer städtebaulich unerwünschten Fehlentwicklung im Kerngebiet entgegengewirkt werden, um die Funktionsfähigkeit des Ortszentrums zur Versorgung der Bevölkerung Niendorfs nicht zu gefährden. Der Ordnungsplan "Zentrale Standorte - Flächen des Einzelhandels" sieht für das Zentrum Niendorf am Tibarg die Funktion eines "Stadtteilzentrums C 1" vor. 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 Einzelläden gewährleistet. Jede einzelne Verkaufsflächenverdrängung durch Umnutzung stellt, wiederum in der Addition verstärkt, einen Verlust für das Zentrum dar. Die Umwandlung von Ladenflächen in Spielhallen und ähnliche Unternehmen ist gleichzeitig als ein erheblicher und nachhaltiger Attraktivitätsverlust für das Einkaufszentrum anzusehen. Es besteht die Gefahr, daß "seriöse" Einzelhandelsgeschäfte und Dienstleistungsbetriebe durch Ansiedlung der vorgenannten Einrichtungen verdrängt werden, da diese in der Regel höhere Mieterträge als "normale" Geschäfte und Betriebe erbringen, vielfach nicht an Ladenschlußzeiten gebunden sind und wenig personalintensiv geführt werden. Vom Ausschluß sind auch die zu den Einzelhandelsbetrieben zählenden sog. Sex-Shops erfaßt, die sich von den "normalen" Einzelhandelsgeschäften nur durch die besondere Art des Warensortiments unterscheiden. Die Gefahr des vorerwähnten Attraktivitätsverlustes im Zentrumsbereich ist durch die als sog. Sex-Shops betriebenen Einrichtungen insbesondere dadurch gegeben, daß der Versorgungsgrad des Einkaufszentrums insgesamt erheblich gefährdet würde, weil die entsprechenden Ladenflächen für den "seriösen" Einzelhandel verlorengehen.

...

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 Ausschluß der genannten 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 bleiben kann.

Aus der Planänderung entstehen der Freien und Hansestadt Hamburg keine Kosten. Vorhanden ist im Kerngebiet gegenwärtig eine Spielhalle, zwei weitere sind genehmigt. Die bestehende und die genehmigten Anlagen/Einrichtungen werden von der neuen Vorschrift nicht betroffen. Insgesamt wird durch den Ausschluß von Spielhallen und ähnlichen Unternehmen die Konzeption des Bebauungsplans Niendorf 73 nur unwesentlich geändert; bei der Vielzahl der verbleibenden Nutzungen bleibt die das Kerngebiet prägende Zweckbestimmung weiterhin gewahrt.