

B e g r ü n d u n g

zur Änderung des Bebauungsplans Ottensen 27

1. Verfahrensablauf

Grundlage für die Änderung des Bebauungsplans Ottensen 27 ist das Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung vom 18. August 1976 mit den Änderungen vom 3. Dezember 1976 und 6. Juli 1979 (Bundesgesetzblatt I 1976 Seiten 2257, 3281 und 3617, 1979 Seite 949). Das Verfahren zur Planänderung wurde durch den Aufstellungsbeschluß Nr. A3/84 vom 23. Mai 1984 (Amtlicher Anzeiger Seite 845) eingeleitet. Die öffentliche Auslegung hat nach der Bekanntmachung vom 17. September 1984 (Amtlicher Anzeiger Seite 1493) stattgefunden.

Von der Bürgerbeteiligung nach § 2 a Absatz 2 BBauG wurde abgesehen, weil sich die zu treffende Festsetzung auf das Plangebiet und die Nachbargebiete nur unwesentlich auswirkt.

2. Inhalt des Flächenutzungsplans

Der Flächenutzungsplan 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.

3. Anlaß und Ziel der Planänderung

Anlaß der Planänderung waren bezirkliche Forderungen auf Ausschluß von Spielhallen und ähnlichen Einrichtungen im Bereich des Ottenser /Altonaer Einkaufszentrums, um die Funktionsfähigkeit des Zentrums nicht zu gefährden.

...

Durch die Einrichtung der Fußgängerzone Große Bergstraße/Neue Große Bergstraße/Ottenser Hauptstraße ist es gelungen, das Gebiet um den Altonaer Bahnhof neu zu beleben. Auch die angrenzenden Straßen, wie die Bahrenfelder Straße, profitieren geschäftlich von diesem Anziehungspunkt. Der besondere Reiz des Gebiets liegt darin, daß es neben drei Kaufhäusern eine Vielzahl von kleineren Geschäften und Handwerksbetrieben gibt. Gerade das vielfältige Angebot in verkehrsgünstiger Lage hat das Einkaufszentrum weit über sein unmittelbares Einzugsgebiet bekannt gemacht und garantiert seine Funktionsfähigkeit besonders in Konkurrenz zur Hamburger Innenstadt. Die kleineren Läden laufen jedoch Gefahr, von Spielhallen und ähnlichen Einrichtungen (zum Beispiel Wettschaltern) verdrängt zu werden, weil deren Inhaber bereit und in der Lage sind, ein Vielfaches der bisherigen Mieten zu zahlen. Dies führt dazu, daß die ausgewogene Wirtschafts- und Gewerbestruktur gefährdet und damit die Attraktivität des Zentrums mittel- und langfristig vermindert wird, weil gerade die jetzt vorhandene Mischung aus Kaufhäusern und kleineren Läden auf relativ engem Raum das Besondere des Altonaer/Ottenser Zentrums ausmacht.

Mit der im Bebauungsplan Ottensen 27 enthaltenen Vorschrift über eine ladenartige Gestaltung der Erdgeschosse kann dem Verdrängungsprozeß dauerhaft nicht entgegengetreten werden. Deshalb ist es notwendig, ergänzend zur geltenden Regelung festzusetzen, daß Spielhallen und ähnliche Einrichtungen **beiderseits der Bahrenfelder Straße** ausgeschlossen werden. Dieser Ausschluß ist aufgrund der beschriebenen "besonderen städtebaulichen" Situation des Altonaer/Ottenser Zentrums gerechtfertigt. Nur dadurch kann die städtebauliche Zielsetzung gewahrt bleiben und eine Gefährdung des Zentrums einschließlich der Kaufhäuser vermieden werden. Aus der Planänderung entstehen der Freien und Hansestadt Hamburg keine Kosten.