

## B e g r ü n d u n g

### zur Änderung des Bebauungsplans Rahlstedt 12

#### 1. Grundlage und Verfahrensablauf

Grundlage für die Änderung des Bebauungsplans Rahlstedt 12 ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (Bundesgesetzblatt I Seite 2254). Mit der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange ist vor Inkrafttreten des Gesetzes über das Baugesetzbuch (1. Juli 1987) begonnen worden, so daß noch die in § 233 Absatz 1 BauGB genannten, bis dahin geltenden Vorschriften des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 18. August 1976 (Bundesgesetzblatt I Seiten 2257 und 3617), zuletzt geändert am 18. Februar 1986 (Bundesgesetzblatt I Seite 265), anzuwenden sind.

Das Verfahren zur Planänderung wurde durch den Aufstellungsbeschluß Nr. W 5/86 vom 24. September 1986 (Amtlicher Anzeiger Seite 1849) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Darlegung und Anhörung und die öffentliche Auslegung der Planänderung haben nach den Bekanntmachungen vom 27. Januar 1987 und 16. Oktober 1987 (Amtlicher Anzeiger Seiten 261 und 2113) 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 des Bebauungsplans überwiegend Wohnbauflächen dar. Die Anforderungen des § 8 Absatz 2 des Baugesetzbuchs sind beachtet; der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt worden. Die im Bebauungsplan festgesetzten Gewerbegebiete sind von geringer Flächengröße und halten sich im Rahmen der dargestellten Grundkonzeption des Flächennutzungsplans.

### 1. Anlaß und Ziel der Planänderung

Es ist Ziel der Planänderung, daß die beiderseits des Tonndorfer Wegs und die nördlich der Rahlstedter Straße liegenden Gewerbeflächen ausschließlich dem produzierenden Gewerbe erhalten bleiben. Damit werden die wirtschaftspolitischen Bemühungen der Freien und Hansestadt Hamburg unterstützt, auch im Osten Hamburgs entsprechende Flächen bereitzustellen. Auf der Grundlage der Stadtteilentwicklungsplanung für den Stadtteil Rahlstedt ist es wesentliche Zielsetzung, die Gewerbegebiete für wohnungsnähe Gewerbebetriebe zur Versorgung der Bevölkerung vorzuhalten, ohne die vorhandenen Zentrenstrukturen zu gefährden. Es ist deshalb notwendig, auf den vorgenannten Flächen alle hier nicht vertretbaren Beeinträchtigungen der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung künftig auszuschließen. Dies erfolgt über eine Ergänzung der textlichen Vorschriften des Bebauungsplans Rahlstedt 12.

Im Rahmen einer Nutzungsgliederung (vgl. § 1) werden in den Gewerbegebieten u.a. Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen. Hier würde eine Zulassung von Einzelhandelsbetrieben jeglicher Art (z.B. Kaufhäuser, Supermärkte, Verbrauchermärkte, Läden), die im Zentrum Rahlstedt (Bezirksentlastungszentrum) vorhandenen Einzelhandelsgeschäfte erheblich beeinträchtigen und damit zu Nachteilen für die Versorgung der Bevölkerung dieses Bereichs führen. Zur Sicherung und Stärkung des Zentrums, dessen Ausbau in den vergangenen Jahren mit erheblichem Aufwand betrieben wurde, ist daher der Ausschluß von Einzelhandelsbetrieben auf den gewerblichen Bauflächen notwendig. Dies ist auch aus verkehrlichen Belangen und unter Berücksichtigung der umliegenden Wohngebiete erforderlich, da derartige Einrichtungen erfahrungsgemäß mit einem erheblichen Kundenverkehr verbunden sind. Die Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen,

die der Versorgung des Gebiets dienen, ist nach wie vor innerhalb der im Bebauungsplan ausgewiesenen allgemeinen Wohngebiete möglich. Außerdem sind in den Gewerbegebieten gewerbliche Freizeiteinrichtungen (wie Squash- und Tennishallen, Bowlingbahnen) ausgeschlossen. Wegen des allgemeinen Mangels an Gewerbeflächen in Hamburg ist es erklärte städtebauliche Zielsetzung, die ausgewiesenen gewerblichen Grundstücke dem produzierenden Gewerbe zu erhalten. Mit dem Ausschluß der gewerblichen Freizeiteinrichtungen wird auf eine in den letzten Jahren beobachtete Entwicklung eingegangen, nach der im besonderen versucht wird, das Freizeitbedürfnis der Bevölkerung marktpolitisch in solchen Bereichen auszunutzen, die von der städtebaulichen Zuordnung produzierenden Gewerbebetrieben vorbehalten bleiben sollen.

Spielhallen und ähnliche Unternehmen im Sinne von § 33i der Gewerbeordnung, die der Aufstellung von Spielgeräten mit und ohne Gewinnmöglichkeiten dienen, sowie Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, werden ebenfalls ausgeschlossen. Diese Regelung ist notwendig, um einer Verdrängung der in den Gewerbegebieten städtebaulich erwünschten Nutzungen (produzierendes Gewerbe) durch Spielhallen, Sex-(Video)-Kinos, Peep-Shows oder ähnliche Life-Darstellungen entgegenzuwirken. Der Ausschluß von Verkaufsräumen und Verkaufsflächen, deren Zweck auf den Verkauf von Artikeln mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist (sog. Sex-Shops), ergibt sich aus der Einordnung dieser Nutzungsart zu den Einzelhandelsbetrieben. Es ist zu befürchten, daß durch eine Zulassung der angesprochenen Branchen und Gewerbezüge auf den im Nahbereich von Wohnungen liegenden Flächen eine nachteilige Strukturveränderung dieses Gebiets eintreten wird. Die Gefahr einer Verdrängung bestehender Gewerbebetriebe aus den Gewerbegebieten ist auch dadurch gegeben, daß die Betreiber von Spielhallen in der Lage sind, höhere Mieten bzw. Pachten zu zahlen als die "normalen" Betriebe.

Die von der Planänderung erfaßten Gebiete sind insgesamt etwa 153 500 m<sup>2</sup> groß.

Aus der Planänderung entstehen der Freien und Hansestadt Hamburg keine Kosten.

