

B e g r ü n d u n g

für die Änderung des Bebauungsplans Rahlstedt 28

Vom 05. Juni 1979

1. Verfahrensablauf

Grundlage für die Änderung des Bebauungsplans ist das Bundesbaugesetz in der Fassung vom 18. August 1976 (Bundesgesetzblatt I Seite 2257). Das Planänderungsverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluß Nr. W 10/77 vom 4. November 1977 (Amtlicher Anzeiger Seite 1633) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Darlegung und Anhörung und die öffentliche Auslegung der Planänderung haben nach den Bekanntmachungen vom 11. November 1977 und 19. Juli 1978 (Amtlicher Anzeiger 1977 Seite 1759, 1978 Seite 1317) 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 Bereich der Planänderung gewerbliche Bauflächen dar.

3. Anlaß der Planung, Planinhalt

Der Bebauungsplan Rahlstedt 28 vom 19. Mai 1970 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 173) wird geändert, um für das Gewerbegebiet zwischen Schierenberg und Bargkoppelweg eine Einzelhandelsbetriebe ausschließende Gliederung vorzunehmen. Damit soll sichergestellt werden, daß diese Flächen ebenso wie die südlich des Bargkoppelwegs liegenden Baugebiete des Bebauungsplans Rahlstedt 69 der Ansiedlung von produzierenden Betrieben vorbehalten bleiben, weil Planung und Erschließung der Gewerbegebiete im Interesse der städtebaulichen und wirtschaftlichen Entwicklung in erster Linie auf solche Betriebe

ausgerichtet sind und die Flächen dafür auch benötigt werden. Die für das Gewerbegebiet festgesetzten Geschoßflächenzahlen von 1,2 und 2,0 werden nicht verändert.

Die Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen und längerfristigen Bedarfs geschieht durch eine möglichst große Vielfalt von miteinander konkurrierenden Anbietern und eine günstige Lage der Zentren zu Bevölkerungsschwerpunkten und zu den Verkehrsmitteln des öffentlichen Nahverkehrs sowie durch kleinere Ladengruppen und Läden in Streulage, die der örtlichen Versorgung der Bevölkerung dienen. Für Hamburg wurde deshalb ein hierarchisch abgestuftes System zentraler Standorte entwickelt; seine Grundzüge sind im Flächennutzungsplan dargestellt. Auf dieser Grundlage sollen in Bebauungsplänen Verkaufsflächen für Läden, Verbrauchermärkte und dergleichen ausgewiesen werden.

Im Rahmen dieser Planungen ist der Ortskern Rahlstedt als Bezirksentlastungszentrum (B 2-Zentrum) eingestuft. Bei einer Realisierung von Einzelhandelsbetrieben auf gewerblichen Bauflächen im Bebauungsplangebiet Rahlstedt 28 würden sich für das in etwa 2,3 km Entfernung liegende Zentrum Rahlstedt Beeinträchtigungen nicht ausschließen lassen. Der Ladenflächenbestand des Zentrums Rahlstedt beträgt gegenwärtig etwa 16 000 m² Bruttogeschoßfläche. Auf diesen Flächen wird für ein B 2-Zentrum ein überdurchschnittlich hoher Anteil an Gütern des täglichen (periodischen) Bedarfs angeboten. Die Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs ist durch das Zentrum Rahlstedt und die umliegenden lokalen Zentren ausreichend gesichert. Eine Realisierung von Einzelhandelsbetrieben in den Gewerbegebieten des Bebauungsplans Rahlstedt 28 würde entsprechende Kaufkraft nicht nur aus dem Zentrum Rahlstedt abziehen, damit dieses Zentrum schwächen und seine geplante Entwicklung beeinträchtigen, sondern auch aus den benachbarten lokalen Zentren und den für die örtliche Versorgung der Bevölkerung gleichfalls wichtigen Läden in Streulage. Mit Hilfe des Städtebauförderungsgesetzes sollen unter erheblichem Einsatz öffentlicher Mittel in Rahlstedt die Voraussetzungen für einen Ausbau des Zentrums geschaffen werden. Diese Bemühungen würden

durch die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben im Bereich des Bebauungsplans Rahlstedt 28 unterlaufen.

Daß der Ausschluß von Einzelhandelsbetrieben möglicherweise Entschädigungsforderungen auslöst, muß zur Erreichung des übergeordneten Ziels, nämlich Flächen für produzierendes Gewerbe bereitzustellen sowie das Zentrum Rahlstedt und die umliegenden lokalen Zentren sowie Läden in Streulage lebensfähig zu machen bzw. zu erhalten, hingenommen werden.

Das von der Planänderung erfaßte Gewerbegebiet ist insgesamt etwa 207 200 m² groß.

