

Archiv

B e g r ü n d u n g

I

14.12.1971

Der Bebauungsplan Rissen 25 ist auf Grund des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (Bundesgesetzblatt I Seite 341) entworfen worden. Er hat nach der Bekanntmachung vom 20. November 1970 (Amtlicher Anzeiger Seite 2548) öffentlich ausgelegen.

II

Der nach § 1 der Verordnung über die Bauleitplanung nach dem Bundesbaugesetz vom 24. Mai 1961 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 173) als Flächennutzungsplan fortgeltende Aufbauplan der Freien und Hansestadt Hamburg vom 16. Dezember 1960 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 463) weist den überwiegenden Teil des Plangebiets als Flächen für Arbeitsstätten aus. Im Westen sind kleinere Flächen als Wohnbaugebiet vorgesehen. Im Norden sind Schienenwege gekennzeichnet; parallel dazu ist eine übergeordnete Straßenverbindung dargestellt.

III

Das Plangebiet umfaßt den nördlichen Teil des alten Ortskerns von Rissen. Es wird überwiegend als Mischgebiet genutzt. Im Westen befinden sich einige Ein- und Zweifamilienhäuser in offener Bauweise, im mittleren Planbereich ist ein Postamt vorhanden und im östlichen Teil ist in einem ehemaligen Schulgebäude ein Kindergarten untergebracht. In einem Gebäude unmittelbar südlich der Bahnanlage befindet sich eine Fernsprechvermittlungsstelle, die jedoch auf ein Grundstück am Rissener Busch verlegt werden soll.

Der Ortskern ist für den Ausbau eines lokalen Einkaufszentrums vorgesehen. Für eine zu erwartende Gesamtbevölkerung von 16 bis 17 000 Einwohnern sollen beiderseits der Wedeler Landstraße Ladenflächen und Flächen für sonstige zentrale Einrichtungen geschaffen werden. Entsprechend der Planungskonzeption des

Entwicklungsmodells soll im Einzugsbereich des Schnellbahnhaltepunktes Rissen in Verbindung mit dem Einkaufszentrum im Kerngebiet auch eine intensive Wohnnutzung vorgesehen werden. Die besonders schützenswerten Einfamilienhausgebiete sollen in ihrem Charakter erhalten und von weiteren Verdichtungen freigehalten werden.

Der Bebauungsplan wurde aufgestellt, um für diese Entwicklung des Ortskerns Art und Maß der baulichen Nutzung festzulegen und die erforderlichen Verkehrsflächen zu sichern.

Die künftige Nutzung des Zentrums von Rissen ist festgelegt in den Bebauungsplänen Rissen 3 und Rissen 25. Das Gesamtkonzept geht von einer Staffelung der Nutzung aus. Danach ist auf beiden Seiten der Wedeler Landstraße Kerngebiet ausgewiesen, und zwar zwischen der neuen Trasse der Bundesstraße B 431 und der Wedeler Landstraße mit bis zu neun Geschossen, auf den Flächen zwischen Wedeler Landstraße und Rissener Dorfstraße mit bis zu sechs Geschossen. Auf diesen Flächen soll sich die Geschäfts- und Ladennutzung künftig konzentrieren.

Die Kerngebietsausweisung innerhalb des Plans bildet die nördliche Begrenzung des Geschäftszentrums von Rissen. Nördlich an die neue Erschließungsstraße grenzen größere Verkehrsflächen für die Trassen der verlegten Bundesstraße B 431 und der neu zu führenden Bahnanlagen an. Für die Kerngebiete ist geschlossene Bauweise festgesetzt, so daß zugleich für das südlich anschließende Gebiet ein Lärmschutz entsteht. Der Plan sieht eine Staffelung der Geschößzahl bis zu neun Geschossen vor. Dabei ist im Westen eine begrenzte neungeschossige Bebauung vorgesehen, die in Beziehung steht zu den drei Punkthäusern südlich der Wedeler Landstraße. Die Ausweisung ist insgesamt sehr variabel gehalten, um eine differenzierte Bebauung zu ermöglichen.

Um eine möglichst große Attraktivität der Fußgängerladenstraße zu erreichen, ist festgesetzt, daß im Kerngebiet an der Wedeler Landstraße im Erdgeschoß nur Einzelhandelsbe-

triebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Vergnügungsstätten und sonstige Läden zulässig sind.

An der Erschließungsstraße am Bahndamm werden im Erdgeschoß Wohnungen ausgeschlossen, um eine Störung der Bewohner der Erdgeschoßwohnungen durch den zu erwartenden starken Anlieferverkehr zu vermeiden.

Im Westen werden zur Ergänzung der Wohnanlage Nagelshof drei neugeschossige Punkthäuser ausgewiesen, die eine Öffnung der gärtnerisch gestalteten Freiflächen bis zur Wedeler Landstraße möglich machen.

Nördlich davon wurde auf einem Restgrundstück zwischen Straßenerweiterungsflächen Gewerbegebiet ausgewiesen, ebenso in Anlehnung an den Bestand an der östlichen Plangrenze (Achtern Sand) sowie westlich der Verbindungsstraße zwischen Klövensteenweg und Sülldorfer Landstraße. Diese Gebiete werden im wesentlichen der Ergänzung des Ladenzentrums und damit der Nahversorgung dienen.

Die Wedeler Landstraße soll im Bereich des Einkaufszentrums zwischen Klövensteenweg und Voßhagen eine Fußgängerladenstraße werden. Die Bundesstraße 431 wird nördlich am Plangebiet vorbeigeführt. Parallel zu ihr wird im Planbereich eine Erschließungsstraße ausgewiesen, von der aus die Geschäfte an der Wedeler Landstraße beliefert werden können. Sie mündet im Westen in eine Verbindungsstraße zwischen Sandmoorweg und Wedeler Landstraße und im Osten in die Verbindungsstraße zwischen Klövensteenweg und Sülldorfer Landstraße.

Die Straße Am Rissener Bahnhof wird zwischen Bahnhof und Wedeler Landstraße als Fahrstraße aufgehoben und dem Fußgängereinkaufsbereich zugeschlagen. Die Gudrunstraße wird ebenfalls als Fahrstraße aufgehoben und nur als Fußweg bestehen bleiben. Die östlich der Gudrunstraße vorhandene Parkanlage wird nach Westen geringfügig erweitert. Die Straße Achtern Sand endet an der Bahnanlage mit einer Kehre. Für die Wedeler Landstraße zwischen Voßhagen und Flerrentwiete ist eine Verbreiterung ausgewiesen, die wegen des geplanten Ausbaus und der in diesem Bereich vorgesehenen

neuen Einmündung des Sandmoorweges und der Flerrentwiete mit den dafür erforderlichen Abbiegespuren notwendig ist. Da sich zwischen der Führung des heutigen Sandmoorweges und der heutigen Wedeler Landstraße ein Höhenunterschied von 2,60 m ergibt, war ein Anschluß an dieser Stelle nicht möglich. Aus diesem Grunde mußte die Einmündung nach Osten verlegt werden. Durch Anheben der Wedeler Landstraße in diesem Bereich und durch die längere Verbindung reduziert sich das Gefälle von 11 % auf ca. 5 %.

IV

Das Plangebiet ist etwa 75 500 qm groß. Hiervon werden für Straßen etwa 22 800 qm (davon neu etwa 13 500 qm) und für die Grünfläche etwa 1 500 qm (davon neu etwa 600 qm) benötigt.

Bei der Verwirklichung des Plans müssen die neu für öffentliche Zwecke - Straßen - benötigten Flächen teilweise noch durch die Freie und Hansestadt Hamburg erworben werden.

Betroffen werden 10 Gebäude mit etwa 7 Wohnungen, 3 Läden (1 davon mit Werkstatt), 4 Garagenbauten sowie das Bahnhofsgebäude mit verschiedenen Nebengebäuden.

Weitere Kosten werden durch den Straßenbau, die Herrichtung der Grünflächen, sowie durch den neuen Anschluß der vorhandenen Stellplätze an die neue Erschließungsstraße entstehen.

V

Die Grundstücke können nach den Vorschriften des Fünften Teils des Bundesbaugesetzes enteignet werden.

Nicht überbaubare Grundstücke oder Grundstücksteile, die als Freiflächen anderen Baugrundstücken zu dienen bestimmt sind, sollen diesen Grundstücken zugeordnet werden (siehe die im Plan vorgesehenen Bodenordnungsgebiete). Soweit eine Regelung durch private Rechtsgeschäfte nicht zu erwarten ist, sollen

zweckmäßig gestaltete Grundstücke im Wege der Bodenordnung nach dem Vierten Teil des Bundesbaugesetzes gebildet werden, die zugleich Zufahrtmöglichkeiten von der neu zu schaffenden Erschließungsstraße aus sichern.

B e g r ü n d u n g

Vom 18. April 1989

zur Änderung des Bebauungsplans Rissen 25

1. Grundlage und Verfahrensablauf

Grundlage für die Änderung des Bebauungsplans Rissen 25 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 Planverfahren wurde unter der Bezeichnung Rissen 39 durch den Aufstellungsbeschluß Nr. A9/85 vom 25. Oktober 1985 (Amtlicher Anzeiger Seite 2097) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Darlegung und Anhörung und die öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 19. November 1985, 18. Juli 1988 und 10. August 1988 (Amtlicher Anzeiger 1985 Seite 2246, 1988 Seiten 1320 und 1479) stattgefunden.

Auf Grund von Bedenken und Anregungen im Rahmen der öffentlichen Auslegung ergaben sich Änderungen des Bebauungsplans Rissen 39, die eine erneute öffentliche Auslegung erfordern. Die als Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens enthaltene Vorschrift über den Ausschluß von Spielhallen und ähnlichen Unternehmen sowie von Vorführ- und Geschäftsräumen, deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, mußte zur Sicherung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Erhalt der Funktionsfähigkeit des Zentrums wegen einer im Juni 1989 auslaufenden Veränderungssperre als eigen-

...

ständige textliche Vorschrift zur Änderung des bestehenden Bebauungsplans Rissen 25 weitergeführt werden. Gegen diese Festsetzungen sind während der vorgenannten öffentlichen Auslegung keine Einwendungen vorgebracht worden.

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 Wohn- und gemischte Bauflächen sowie gemischte Bauflächen dar, deren Charakter als Dienstleistungszentren für die Wohnbevölkerung und für die Wirtschaft durch besondere Festsetzungen gesichert werden soll.

3. Anlaß und Ziel der Planänderung

Es ist Ziel der Planänderung, durch Aufnahme einer textlichen Vorschrift in den Bebauungsplan Rissen 25 für das Kerngebiet nördlich der Wedeler Landstraße die Rechtsgrundlage zum Ausschluß von Spielhallen und ähnlichen Unternehmen im Sinne von § 33i der Gewerbeordnung, die der Aufstellung von Spielgeräten mit oder ohne Gewinnmöglichkeiten dienen, sowie von Vorführ- und Geschäftsräumen, deren Zweck 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 soll einer städtebaulich unerwünschten Fehlentwicklung im Kerngebiet entgegen gewirkt werden, um die Funktionsfähigkeit des Ortszentrums zur Versorgung der Bevölkerung Rissens nicht zu gefährden. Der Ordnungsplan "Zentrale Standorte - Flächen des Einzelhandels" sieht für dieses Zentrum die Funktion eines Stadtteilzentrums vor. Zur Versorgung der Bevölkerung in dem zugeordneten Einzugs-

bereich 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. Neben den geschilderten nachteiligen Strukturveränderungen stellen sich die Spielhallen auch als Störfaktor im Erscheinungsbild des Hauptgeschäftsbereiches dar. Die Nutzung durch Spielhallen beeinträchtigt den Verweilcharakter für Käufer und Passanten. Dies führt zu einem Verlust an Attraktivität im Hauptgeschäftsbereich bezogen auf die hier ansässigen Geschäfts- und Dienstleistungsbetriebe sowie in Einzelfällen zu einem verminderten Lagewert von Immobilien.

Es ist stadtplanerisches Ziel, daß dieser Zentrumsbereich mit seiner weitgefächerten Palette aus Einkaufs- und Dienstleistungsangeboten 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. Bei dieser Zielsetzung ist es auch erforderlich, die bislang in § 2 Nummer 1 enthaltene

...

Festsetzung, nach der im Kerngebiet an der Wedeler Landstraße im Erdgeschoß u.a. nur Vergnügungsstätten zulässig sind, der neuen Entwicklung anzupassen; deshalb ist die Einfügung der Worte "(mit Ausnahme von Nummer 3)" in die bestehende Vorschrift erforderlich. Diese textliche Einfügung dient der Verdeutlichung der planungsrechtlichen Festsetzungen; sie läßt für die Erdgeschosse weiterhin Vergnügungsstätten mit Ausnahme der speziellen Nutzung durch Spielhallen und ähnliche Einrichtungen zu.

Aus der Planänderung entstehen der Freien und Hansestadt Hamburg keine Kosten. Insgesamt wird durch den Ausschluß von Spielhallen und ähnlichen Unternehmen die Grundkonzeption des Bebauungsplans Rissen 25 nicht berührt; bei der Vielzahl der verbleibenden Nutzungen bleibt die das Kerngebiet prägende Zweckbestimmung weiterhin gewahrt. Im Plangebiet ist gegenwärtig eine Spielhalle vorhanden.