

## B e g r ü n d u n g

zur Änderung des Bebauungsplans Rissen 3

Vom 18. April 1989

### 1. Grundlage und Verfahrensablauf

Grundlage für die Änderung des Bebauungsplans Rissen 3 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 eigenständige textliche Vorschrift zur Änderung des bestehenden Bebauungsplans Rissen 3 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 Wohnbauflächen 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 3 für das Kerngebiet südlich der Wedeler Landstraße die Rechtsgrundlage zum Ausschluß von Spielhallen und ähnlichen Unternehmen im Sinne von § 331 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 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. 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 5)" 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 3 nicht berührt; bei der Vielzahl der verbleibenden Nutzungen bleibt die das Kerngebiet prägende Zweckbestimmung weiterhin gewahrt. Im Plangebiet sind gegenwärtig keine Spielhallen vorhanden.