

Begründung
zum Bebauungsplan Wilhelmsburg 75

1. Grundlage und Verfahrensablauf

Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (Bundesgesetzblatt I Seite 2254), zuletzt geändert am 23. September 1990 (Bundesgesetzblatt II, Seiten 885, 1122), in Verbindung mit § 25c Absatz 3 Satz 2 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 mit der Änderung vom 23. September 1990 (Bundesgesetzblatt I Seite 133, Bundesgesetzblatt II Seiten 885, 1124).

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluß H 7/88 vom 15. November 1988 (Amtlicher Anzeiger Seite 2161) eingeleitet. Im Hinblick auf die Gesamtplanung wurde am 4. Oktober 1990 (Amtlicher Anzeiger Seite 1845) dieser Aufstellungsbeschluß um Flächen nördlich des Vogelhüttendeiches reduziert sowie um Flächen zwischen Veringstraße und Sanitätsstraße erweitert. Außerdem wurde im Planverfahren ein südlich des Veringwegs liegendes Teilstück vom Plangebiet abgetrennt, da nach der Baunutzungsverordnung Spielhallen und ähnliche Unternehmen im hier ausgewiesenen allgemeinen Wohngebiet unzulässig sind. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung und die öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 30. Dezember 1988 und 17. Januar 1991 (Amtlicher Anzeiger 1988 Seite 2427, 1991 Seite 169) stattgefunden. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange ist nach § 4 Absatz 2 des Baugesetzbuchs gleichzeitig mit der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans durchgeführt 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 dar.

3. Anlaß der Planung

Durch den Bebauungsplan sollen Spielhallen und ähnliche Unternehmen planungsrechtlich ausgeschlossen werden, um zentrumsgefährdenden Einflüssen und städtebaulichen Fehlentwicklungen im alten Wilhelmsburger Ortskern entgegenzuwirken.

Nördlich der Straße Vogelhüttendeich (unmittelbar an die nördliche Plangrenze anschließend) befindet sich das Sanierungsgebiet Wilhelmsburg S 1. In diesem Bereich wurden bereits in erheblichem Umfang mit öffentlichen Mitteln geförderte Sanierungen durchgeführt. Außerdem ist eine Erweiterung des Sanierungsgebiets in südlicher Richtung vorgesehen, die sich teilweise auf die Fläche des Plangebiets Wilhelmsburg 75 erstreckt. Der Ausschluß von Spielhallen und dergleichen entspricht daher auch den Sanierungszielen.

4. Angaben zum Bestand

Der Bebauungsplanbereich dient überwiegend dem Wohnen. Weiterhin sind folgende Nutzungen vorhanden:

- Südlich entlang der Straße Vogelhüttendeich ca. vierzehn Ladengeschäfte (z.T. leerstehend, z.T. als Wohnungen

...

- genutzt), zehn Gaststätten (z.T. leerstehend), vier Büros, eine Diskothek, ein Kino (leerstehend), zwei Begegnungsstätten (Kulturhaus, Schachclub), vier Autowerkstätten, ein Druckereibetrieb, zwei Glasereibetriebe, eine Kohlenhandlung, eine Imbißstube sowie ein Schneidereibetrieb.
- Nördlich der Fährstraße ca. 19 Ladengeschäfte (z.T. leerstehend), drei Gaststätten, zwei Imbißstuben, ein Malereibetrieb, ein Schneidereibetrieb, eine Zahnarztpraxis sowie eine Begegnungsstätte (Moschee). In Teilbereichen südlich der Fährstraße acht Ladengeschäfte (z.T. leerstehend, z.T. als Wohnungen genutzt), ein Kurbadbetrieb sowie eine Gaststätte.
 - Entlang der Veringstraße ca. 40 Ladengeschäfte (z.T. leerstehend), drei Gaststätten, vier Büros, zwei Banken, zwei Apotheken, zwei Imbißstuben, ein Eiscafe, zwei Schneidereibetriebe, fünf Arztpraxen, zwei Zahnarztpraxen sowie ein Postamt.
 - An der Mokrystraße (früher Teil der Industriestraße) vier Ladengeschäfte (leerstehend) sowie drei Gaststätten, an der Julius-Ertel-Straße ein Ladengeschäft (leerstehend), eine Gaststätte sowie ein Klempnereibetrieb, an der Straße Otterhaken ein Büro, an der Sanitasstraße ein Tischlereibetrieb und eine Tagespflegestätte, an der Dierkstraße zwei Ladengeschäfte, eine Kohlenhandlung sowie eine Massagepraxis.
 - Entlang der Georg-Wilhelm-Straße sechs Ladengeschäfte (z.T. leerstehend), ein Waschcenter, eine Autowerkstatt, eine Fahrschule, drei Gaststätten, ein Cafe, ein Büro, eine Imbißstube, drei Arztpraxen sowie zwei Zahnarztpraxen.

Eine besondere Art der gewerblichen Nutzung ist durch acht Spielhallen im Plangebiet gegeben. Nach einer Bestandsaufnahme vom November 1990 befinden sich diese Spielhallen in den Gebäuden Vogelhüttendeich 38 und 72, Fährstraße 7, 71 und 83 sowie Veringstraße 24, 27 und 40.

Für das Plangebiet besteht der Verdacht, daß Bombenblindgänger vorhanden sind. Es sind daher bei Baumaßnahmen oder größeren Eingriffen in den Untergrund entsprechende Sondierungsarbeiten vom Kampfmittelräumdienst der Baubehörde durchzuführen.

5. Planinhalt

Angesichts der bereits bestehenden Spielhallen sowie aufgrund der vorliegenden und noch zu erwartenden Anträge auf Einrichtung von Spielhallen ist eine Entwicklung festzustellen, die dem städtebaulichen Ziel, die gewachsene Nutzungsstruktur des Gebiets sowie das städtebauliche Bild des alten Wilhelmsburger Ortskerns zu erhalten und zu fördern, zuwiderläuft. Die Attraktivität des Gebietes soll auf der Grundlage des Ordnungsplans "Zentrale Standorte - Flächen des Einzelhandels" sowie der südlichen Erweiterung des Sanierungsgebietes Wilhelmsburg S 1 mit öffentlichen Mitteln gefördert werden.

Inzwischen haben sich im Plangebiet - vornehmlich südlich der Straße Vogelhüttendeich, nördlich der Fährstraße sowie entlang der Veringstraße - Spielhallen angesiedelt, so daß die Zulassung weiterer Spielhallen in Anbetracht eines erheblichen Attraktivitätsverlustes dieses Gebiets nicht mehr zu vertreten ist. Die Einrichtung von Spielhallen führt auch zu einer Veränderung der Nutzungsstruktur, weil in den überwiegenden Fällen die Betreiber von Spielhallen Räumlichkeiten beansprucht haben, die vorher von Einzelhandelsbetrieben (z.B. Textilgeschäft, Lebensmittelgeschäft) genutzt worden sind. Eine Ausdehnung von Spielhallen

würde eine weitere Verdrängung von Einzelhandelsnutzungen zur Folge haben und zu einer Verringerung des Angebots führen. Aus dem damit verbundenen Attraktivitätsverlust ist eine Umorientierung der Käufer zu anderen Bereichen mit differenzierteren Angeboten zu befürchten. Hierzu kommt, daß sich durch den Betrieb von Spielhallen in der Regel ein wesentlich höherer Flächenumsatz erzielen läßt als beispielsweise durch den Betrieb eines Fachgeschäftes; Betreiber von Spielhallen sind in der Lage, einen wesentlich höheren Mietzins zu zahlen als andere Nutzer. Neben den nachteiligen Strukturveränderungen stellen sich die Spielhallen auch als Störfaktor im Erscheinungsbild dieses durch eine Vielzahl von Einzelhandelsunternehmen geprägten Eingangsbereichs zum Wilhelmsburger Ortskern dar. Die Nutzung durch Spielhallen bietet für die Passanten keinen Anreiz zum Verweilen. Dies führt letztlich zu einem Verlust an Attraktivität, bezogen auf die hier ansässigen Geschäfts- und Dienstleistungsbetriebe sowie in Einzelfällen zu einem verminderten Lagewert von Immobilien.

Der Baustufenplan Wilhelmsburg vom 6. Januar 1956 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 7) setzt für diesen Bereich als Nutzungsart Mischgebiet mit viergeschossiger geschlossener Bauweise fest. Für dieses Gebiet greift die in § 25c Absatz 3 Satz 2 der Baunutzungsverordnung eröffnete besondere Regelungsmöglichkeit über die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten. Hiernach können unerwünschte Vergnügungsstätten ausgeschlossen werden, ohne daß es weiterer Festsetzungen bedarf. Nach der gesetzlichen Regelung können in den im Zusammenhang bebauten Gebieten, auf die § 34 Absatz 1 des Baugesetzbuchs Anwendung findet (das trifft für die weiterhin geltenden übergeleiteten Baustufenpläne zu) in einem Bebauungsplan "aus besonderen städtebau-

...

lichen Gründen Bestimmungen über die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten festgesetzt werden, um eine Beeinträchtigung

1. von Wohnnutzungen oder
2. von anderen schutzbedürftigen Anlagen, wie Kirchen, Schulen und Kindertagesstätten, oder
3. der sich aus der vorhandenen Nutzung ergebenden städtebaulichen Funktion des Gebiets

zu verhindern; in Gebieten mit überwiegend gewerblicher Nutzung können solche Bestimmungen nur zum Schutz der in Nummer 2 bezeichneten Anlagen oder zur Verhinderung einer städtebaulich nachteiligen Massierung von Vergnügungsstätten festgesetzt werden". Die im ersten Halbsatz geforderten "besonderen" städtebaulichen Gründe zum Schutz der unter Nummern 1 und 2 aufgeführten Nutzungen bzw. der nach Nummer 3 geforderten städtebaulichen Funktion des überwiegend durch eine Wohnnutzung geprägten Gebiets liegen vor. Eine Beeinträchtigung der Wohnnutzung ist durch das Eindringen von Vergnügungsstätten in dieses zentrumsnahe Gebiet gegeben, in dem die Wohnnutzung eine erhebliche Bedeutung hat und deren spezifische Wohnqualität durch weitere Vergnügungsstätten erheblich gemindert würde.

Sowohl die beschriebenen Auswirkungen auf die Situation im Bereich südlich der Straße Vogelhüttendeich, nördlich der Fährstraße sowie entlang der Veringstraße als auch die Bemühungen zur Erhaltung und Weiterentwicklung der bestehenden Versorgungseinrichtungen im alten Wilhelmsburger Ortskern verdeutlichen, daß eine geordnete und planvolle städtebauliche Entwicklung den Ausschluß von Spielhallen und ähnlichen Unter-

nehmen 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, erfordern. Mit dem Ausschluß von speziellen Vergnügungsstätten (wie Spielhallen, Sex- (Video-) Kinos, Life-Darstellungen u.ä.) soll einer Verdrängung von städtebaulich erwünschten Nutzungen entgegengewirkt werden; die bestehenden Einrichtungen werden von den neuen Vorschriften nicht betroffen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans bleiben im übrigen die bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen bestehen (vgl. §2 Nummer 2). Somit bleiben insbesondere die zum Baustufenplan geltenden Vorschriften der Baupolizeiverordnung vom 8. Juni 1938 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 21 302 - n) bestehen. Auch führt der Ausschluß von speziellen Vergnügungsstätten nicht zu Veränderungen und Bewertungen anderer Aspekte, etwa Straßenführung, Lärmbelastung u.ä..