

vom 26. 11. 91

Archiv
24226

Begründung

zum Bebauungsplan Harburg 55

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 § 25 c 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 mit der Bezeichnung Harburg 55/Wilstorf 34 wurde durch den Aufstellungsbeschluss H 6/88 vom 3. November 1988 (Amtlicher Anzeiger Seite 2113) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung und die öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 25. November 1988 und 17. Mai 1991 (Amtlicher Anzeiger 1988 Seite 2169, 1991 Seite 1117) stattgefunden.

Nach der öffentlichen Auslegung wurde das Plangebiet um die südlichen, in Wilstorf liegenden Flächen reduziert, da in diesem Bereich noch langwierige Bodenuntersuchungen erforderlich sind. Der Bebauungsplan für den nördlichen Bereich erhält die Bezeichnung Harburg 55.

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. Die das östliche Plangebiet begrenzende Wilstorfer Straße ist als Hauptverkehrsstraße hervorgehoben.

3. Anlaß der Planung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich innerhalb des "Phoenix-Viertels", in dem in den vergangenen Jahren durch vielfältige Initiativen der im Viertel ansässigen Bürger sowie durch flankierende Maßnahmen der Stadt Wohnungsmodernisierungen und Wohnumfeldverbesserungen durchgeführt worden sind und weiterhin betrieben werden sollen. Das städtebauliche Ziel, die gewachsene Struktur entlang der Wilstorfer Straße mit einer Vielzahl von Einzelhandelsunternehmen sowie das "Phoenix-Viertel" als innenstadtnahen Wohnbereich zu erhalten und zu fördern, wird in zunehmendem Maße durch die Einrichtung von Spielhallen und ähnlichen Unternehmen gefährdet. Darüber hinaus ist die das Plangebiet im Osten begrenzende Wilstorfer Straße die Haupteinfallsstraße vom Süden zum Harburger Zentrum. Eine weitere Konzentration von Spielhallen auf den Flächen westlich der Wilstorfer Straße (zur Zeit befinden sich auf einer Straßenlänge von ca. 300 m fünf Spielhallen) beeinträchtigt das städtebauliche Bild dieses Eingangsbereichs zum Harburger Zentrum. Diesen städtebaulich negativen Entwicklungen soll mit dem Ausschluß von Spielhallen und ähnlichen Unternehmen begegnet werden.

4. Angaben zum Bestand

Der Bebauungsplanbereich dient überwiegend dem Wohnen. Entlang der Wilstorfer Straße befinden sich ca. 40 Ladengeschäfte im Erdgeschoß. Östlich der Lassallestraße sind eine Gaststätte, drei Läden, ein Büro sowie eine Werkstatt vorhanden. An der Reinholdstraße sind zwei Handwerksbetriebe ansässig. Darüber hinaus befinden sich in der Hoffmeyerstraße eine Druckerei sowie in der Baererstraße zwei Läden, eine Versicherung, eine Fahrschule und die Polizeidirektion Süd.

...

Eine besondere Art der gewerblichen Nutzung ist durch fünf Spielhallen im Plangebiet gegeben. Auf Grund einer Bestandsaufnahme vom Januar 1989 befinden sich diese Spielhallen in den Gebäuden Wilstorfer Straße 70, 80, 92, 96 und 108.

5. Planinhalt

Angesichts der bereits vorhandenen Spielhallen sowie auf Grund der vorliegenden und zu erwartenden Anträge auf Einrichtung von Spielhallen ist eine Entwicklung festzustellen, die dem städtebaulichen Ziel, die gewachsene Nutzungsstruktur entlang der Wilstorfer Straße sowie das städtebauliche Bild dieses Eingangsbereichs zum Harburger Zentrum zu erhalten und zu fördern, entgegenläuft. Mit erheblichem Einsatz sind in diesem Bereich auf der Grundlage von "Stadterneuerung in kleinen Schritten" Wohnungsmodernisierungen und Wohnumfeldverbesserungen durchgeführt worden, so daß die Zulassung weiterer Spielhallen in Anbetracht eines erheblichen Attraktivitätsverlustes dieses Eingangsbereichs zum Harburger Zentrum 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, Haushaltswarengeschäft) 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 zu befürchten. Hinzu 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 Bereichs dar. Auch für das Wohngebiet östlich Lassallestraße würden sich Beeinträchtigungen (z. B. durch Lärmbelastigungen aus dem Zu- und Abfahrtsverkehr von Besuchern) ergeben. Hierdurch ergäbe sich für Anwohner im "Phoenix-Viertel" eine städtebaulich nicht hinzunehmende Minderung in der Wohnqualität. Insgesamt bietet die Nutzung durch Spielhallen 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.

Sowohl die beschriebenen Auswirkungen als auch die Bemühungen zur Erhaltung und Weiterentwicklung der bestehenden Versorgungseinrichtungen verdeutlichen, daß eine geordnete und planvolle städtebauliche Entwicklung den Ausschluß von Spielhallen u.ä. erfordert. Es ist daher notwendig, für den vom Baustufenplan Harburg vom 28. Dezember 1954 (Amtlicher Anzeiger 1955 Seite 141) erfaßten Planbereich Spielhallen und ähnliche Unternehmen im Sinne von § 33i der Gewerbeordnung, die der Aufstellung von Spielgeräten mit oder ohne Gewinnmöglichkeiten dienen, auszuschließen. Auf Flächen westlich der Wilstorfer Straße setzt der Baustufenplan als Nutzungsart Geschäftsgebiet sowie für Flächen östlich der Lassallestraße Mischgebiet fest. Für beide Gebiete 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 städtebaulichen Gründen Bestimmungen über die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten festgesetzt werden, um eine Beeinträchtigung

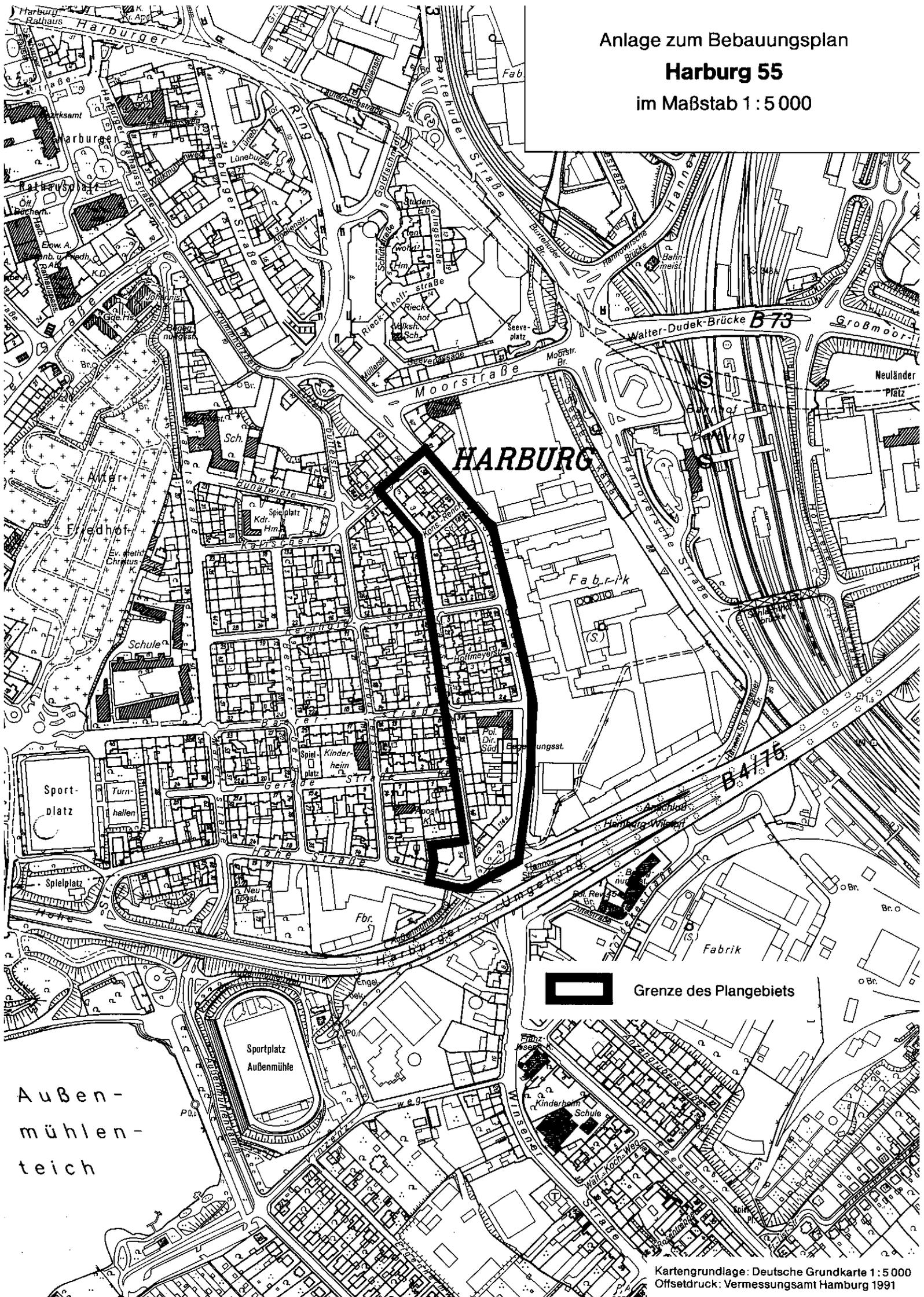
1. von Wohnnutzungen oder
2. von anderen schutzbedürftigen Anlagen, wie Kirchen, Schulen und Kindertagesstätten, oder
3. der sich aus der vorhandenen Nutzung ergebenden städtebaulichen Funktion des Gebiets

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 Planbereich als auch die Bemühungen zur Erhaltung und Weiterentwicklung dieses in unmittelbarer Nähe zur Harburger Innenstadt liegenden Wohnbereichs verdeutlichen, daß eine geordnete und planvolle städtebauliche Entwicklung den Ausschluß von Spielhallen und ähnlichen Unternehmen erfordert. Die bestehenden Einrichtungen haben Bestandsschutz.

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 21302-n) bestehen, so daß insgesamt durch die Planänderung die Grundkonzeption des hier weiterhin geltenden Baustufenplans nur unwesentlich berührt wird; bei der Vielzahl der verbleibenden Nutzungen bleibt die jeweils prägende Zweckbestimmung der Gebiete weiterhin gewahrt. Auch führt der Ausschluß von Spielhallen u. ä. nicht zu Veränderungen und Bewertungen anderer Aspekte, etwa Straßenführung, Lärmbelastung u.ä..



HARBURG



Grenze des Plangebiets

Außen-
mühlen-
teich

1950-1951

1950-1951

1950-1951

1950-1951