

B e g r ü n d u n g
zum Bebauungsplan Hamburg-Altstadt 29

1. Grundlage und Verfahrensablauf

Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (Bundesgesetzblatt I Seite 2254).

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluß Nr. M 1/88 vom 6. Mai 1988 (Amtlicher Anzeiger Seite 881) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung und die öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 16. Mai 1988 und 16. September 1988 (Amtlicher Anzeiger Seiten 985 und 1789) stattgefunden. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange ist während der Auslegung durchgeführt worden (§ 4 Absatz 2 BauGB).

2. Inhalt des Flächennutzungsplans

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 21. Dezember 1973 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 542) stellt für das Plangebiet gemischte Bauflächen, deren Charakter als Dienstleistungszentren für die Wohnbevölkerung und für die Wirtschaft durch besondere Festsetzungen gesichert werden soll, dar. Die Ost-West-Straße und die Domstraße sind als Hauptverkehrsstraßen hervorgehoben; außerdem ist eine Schnellbahntrasse gekennzeichnet.

3. Anlaß der Planung

Mit dem Bebauungsplan sollen in den Kerngebieten zwischen Rathaus und Ost-West-Straße Spielhallen und ähnliche Einrichtungen ausgeschlossen werden, um zentrumsgefährdenden Einflüssen und städtebaulichen Fehlentwicklungen in diesem innerstädtischen Bereich entgegenzuwirken.

...

4. Angaben zum Bestand

Das Plangebiet umfaßt den zentralen Geschäftsbereich der Hamburger Innenstadt zwischen Rathaus, Domstraße und Ost-West-Straße, der durch Verwaltungsgebäude und Firmensitze von Banken und Versicherungen geprägt ist. Die Gebäude haben überwiegend sechs Geschosse und in der Erdgeschoßzone Ladennutzungen von Einzelhandelsunternehmen und Dienstleistungsbetrieben. **Im Erdgeschoß des Gebäudes Ecke Hahntrapp/Hopfenmarkt befindet sich ein Sexshop mit mehreren Video-Vorführcabinen.**

Im mittleren Planbereich zwischen Hopfenmarkt, Großer Burstah, Domstraße und Ost-West-Straße sind Gebäude mit teilweise sieben und acht, zwei Hochhäuser auch mit zwölf und vierzehn Geschossen vorhanden. Weiterhin befinden sich am Hopfenmarkt/Ost-West-Straße die Ruine der ehemaligen St. Nikolai-Kirche und das evangelisch-lutherische Kirchenamt. Das Nikolaifleet an der Straße Bei der Alten Börse wird als Sportboothafen genutzt.

5. Planinhalt

Die besondere städtebauliche Situation des Geschäftsviertels im Zentrum der Innenstadt wird geprägt durch die Nähe zum Rathaus und zur Börse, durch den touristisch beachteten Altstadt kern mit seinem historischen Gebäudebestand und durch eine gewachsene Nutzungsstruktur mit vielen alteingesessenen Bankhäusern, Versicherungsgesellschaften, Büros, Restaurants sowie Dienstleistungs- und Einzelhandelsunternehmen, die für Bevölkerung und Wirtschaft ein vielschichtiges Angebot in bester Citylage bieten.

Spielhallen sind im Plangebiet bisher zwar nicht vorhanden, jedoch muß angesichts einer auf der Grundlage des bislang geltenden Planungsrechts genehmigten Spielhalle an der Schauenburger Straße/Ecke Johannisstraße mit weiteren Anträgen auf Zulassung von Spielhallen gerechnet werden. Damit ist eine Entwicklung zu erkennen, die dem städtebaulichen Ziel zuwiderläuft, diesen historisch bedeutenden Zentrumsbereich in seiner traditionellen Nutzungsstruktur zu erhalten. Eine Ansiedlung

von Spielhallen wird eine Verdrängung bestehender Geschäfts- und Büronutzung zur Folge haben und damit zu einer Abwertung sowie zu nachteiligen Strukturveränderungen dieses innerstädtischen Geschäftsgebiets führen.

Durch den Betrieb von Spielhallen läßt sich in der Regel ein wesentlich höherer Flächenumsatz erzielen, als beispielsweise durch den Betrieb eines Fachgeschäfts. Die Betreiber von Spielhallen sind wegen der hohen Gewinnmargen in der Lage, einen wesentlich höheren Mietzins zu zahlen als andere Nutzer. Außerdem stellen sich Spielhallen auch als Störfaktor im Erscheinungsbild dieses Geschäftsbereichs dar. Die Nutzung durch Spielhallen hat für den Käufer-, Touristen- bzw. Passantenstrom keinen Verweilcharakter; ein nicht vertretbarer Attraktivitäts- und Imageverlust dieser hochwertigen Geschäftsgegend wäre die Folge und würde zu einer Umorientierung der Käufer in andere Zentren der Innenstadt mit differenzierterer Angebotspalette führen. Eine "Verödung" des für Hamburg bedeutsamen Viertels südlich des Rathauses wäre zu befürchten.

Sowohl die beschriebenen Auswirkungen auf die künftige Situation dieses Geschäftsviertels der Innenstadt als auch die Bemühung um den Erhalt der hier vorhandenen Nutzungsstruktur verdeutlichen, daß eine geordnete, städtebauliche Entwicklung den Ausschluß von Spielhallen und ähnliche Unternehmen im Sinne von § 33 der Gewerbeordnung, die der Aufstellung von Spielgeräten mit oder ohne Gewinnmöglichkeiten dienen, erfordert. Ebenso ist der Ausschluß von Vorführ- und Geschäftsräumen, deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, notwendig, um diese Betriebe aus dem innerstädtisch hochwertigen Bereich herauszuhalten. Hier gelten hinsichtlich des Attraktivitäts- und Imageverlustes die zum Ausschluß von Spielhallen vorgebrachten Argumente gleichermaßen. Deshalb werden auf der Grundlage der nach § 1 Absatz 9 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom

15. September 1977 (Bundesgesetzblatt I Seite 1764) erforderlichen "besonderen" (speziellen) städtebaulichen Gründe in den Kerngebieten des Bebauungsplans Hamburg-Altstadt 29 Spielhallen, Sex-(Video-)Kinos, Peep-Shows und ähnliche Live-Darstellungen ausgeschlossen (vgl. § 2 Nummer 3).

Der Ausschluß von Spielhallen und ähnlichen Einrichtungen erfaßt den in der Anlage zum Bebauungsplan Hamburg-Altstadt 29 dargestellten Geltungsbereich mit den nachfolgenden Bebauungsplänen, die Regelungen über Art und Maß der baulichen Nutzung beinhalten:

- a) Hamburg-Altstadt 1 vom 22. Juni 1962
(Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 143)
- Gebiet zwischen Rathausstraße, Schmiedestraße und Große Reichenstraße;
- b) Hamburg-Altstadt 3 vom 22. Juni 1962
(Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 144)
- Gebiet westlich Domstraße/südlich Große Reichenstraße;
- c) Hamburg-Altstadt 10 vom 21. März 1967
(Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 127)
- Gebiet zwischen Ost-West-Straße, Hopfenmarkt, Hahntrapp, Großer Burstah und Nikolaifleet;
- d) Hamburg-Altstadt 23 vom 22. Mai 1981
(Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 102)
- Gebiet zwischen Schauenburgerstraße und Domstraße;
- e) " Durchführungsplan D 121 A vom 3. Dezember 1958
(Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 401)
- Gebiet zwischen Rödingsmarkt, Großer Burstah, Kleiner Burstah, Nikolaifleet und Steintwiete;

...

f) Baustufenplan Innenstadt in der Fassung seiner erneuten Feststellung vom 14. Januar 1955

(Amtlicher Anzeiger Seite 61)

- Gebiet beiderseits Großer Burstah;

Soweit für die vorgenannten Pläne a), b), e) und f) Umstellungen aus Nutzungskategorien älteren Planungsrechts auf Baugebietsflächen neueren Planungsrechts notwendig werden, sind diese Bereiche im Plangebiet mit A bezeichnet worden; für diese Pläne gelten noch Regelungen nach der Baupolizeiverordnung vom 8. Juni 1938 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 21302-n). Demzufolge gilt für die mit A bezeichneten Bereiche die bisher geltende Nutzungsart "Geschäftsgebiet" als Festsetzung "Kerngebiet" nach § 7 der Baunutzungsverordnung in der Fassung von 1977 (vgl. § 2 Nummer 1). Für die beiden mit einer rot gestrichelten Linie abgegrenzten Flächen gelten die unter c) und d) aufgeführten Bebauungspläne Hamburg-Altstadt 10 und Hamburg-Altstadt 23 mit Kerngebietsfestsetzungen nach dem Bundesbaugesetz in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung. Da für den Bebauungsplan Hamburg-Altstadt 10 (Bereich um die St. Nikolai - Kirche) noch die Baunutzungsverordnung von 1962 gilt, wird für die Kerngebietsflächen des Plans eine Umstellung auf die nunmehr geltende Fassung der Baunutzungsverordnung vorgenommen (vgl. § 2 Nummer 2). Damit wird erreicht, daß für sämtliche Kerngebiete, die innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Hamburg-Altstadt 29 liegen, die Baunutzungsverordnung in der Fassung von 1977 maßgebend ist. In § 2 Nummer 4 ist festgelegt, daß im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans im übrigen die bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen bestehen bleiben. Somit bleiben die zu allen vorgenannten Bebauungsplänen geltenden Vorschriften hinsichtlich der Zahl der Vollgeschosse der Festlegung der Bauweise, der Bestimmung von Baulinien, Baugrenzen und Straßenbegrenzungslinien, die Vorschriften über gestalterische Anforderungen sowie die zur Ausführung des jeweiligen Bebauungsplans getroffenen Regelungen unberührt. Insgesamt bleibt die Gebietsstruktur erhalten; der Ausschluss von Nutzungsarten führt nicht zu Veränderungen und Bewertungen anderer Aspekte, etwa Straßenführung, Lärmbelastung o.ä.