

B e g r ü n d u n g

ARCHIV

I

Der Bebauungsplan Rahlstedt 12 ist auf Grund des Bundesbaugesetzes - BBauG - vom 23. Juni 1960 (Bundesgesetzblatt I Seite 341) entworfen worden. Er hat nach der Bekanntmachung vom 19. August 1965 (Amtlicher Anzeiger Seite 877) öffentlich ausgelegen.

II

Der nach § 1 der Verordnung über die Bauleitplanung nach dem Bundesbaugesetz (3. DVO/BBauG) 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 das Plangebiet überwiegend als Wohnbaugebiet aus. Im nördlichen und östlichen Teil des Plangebiets sind Grünflächen und Außengebiete vorgesehen. Außerdem sind Schienenwege gekennzeichnet.

III

Der größte Teil des Plangebiets ist mit älteren überwiegend ein- und zweigeschossigen Wohnhäusern bebaut, die zum Teil Geschäfts- und Gewerbebezwecken dienen. Auf den Flurstücken 982 an der Ecke Rahlstedter Straße/Tonndorfer Weg sowie 2846 an der Ecke Tonndorfer Straße/Loher Weg wird je eine Tankstelle betrieben. Auf dem Flurstück 318 am Alt-Rahlstedter Kamp liegt unmittelbar an der Wandse eine Lackfabrik.

Der Bebauungsplan wurde aufgestellt, um Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Flächen für öffentliche Zwecke - Straßen und Grünflächen - zu sichern.

Entsprechend der vorhandenen Bebauung wurde im wesentlichen allgemeines Wohngebiet und Gewerbegebiet ausgewiesen. Die Festsetzung des Gewerbegebiets erfolgt in städtebaulicher Entwicklung aus dem Aufbauplan.

Die Straße Am Pulverhof soll als Teilstück einer von Steilshoop über Braufeld und Farmsen-Berne nach Billstedt führenden Ringstraße eine Regelbreite von 27,0 m erhalten, die im Einmündungsbereich vor der Tonndorfer Hauptstraße auf etwa 33,0 m aufgeweitet wird. Der Tonndorfer Weg endet in seiner vorhandenen Breite an der Bundesbahn und wird über eine neu zu schaffende 10,0 m breite Erschließungsstraße mit der Straße Alt-Rahlstedter Kamp verbunden. Die Loher Straße wird als Wohnsammelstraße auf 12,0 m verbreitert. Der öffentliche Weg Wandseredder wird aufgehoben. Er wird in die Gestaltung der Grünflächen einbezogen. Der im Plangebiet von der Rahlstedter Straße über die Loher Straße in die Grünflächen der Wandse führende Grünstreifen ist Teil des Grünzuges, der von Hohenhorst in den Rahlstedter Jugendpark führt. Der östliche Teil des Flurstücks 965 soll innerhalb des Grünzuges einen öffentlichen Kinderspielplatz aufnehmen.

Die mögliche Verbreiterung der Bundesbahnanlagen um ca. 18,0 m in südöstlicher Richtung wurde im Plan angemerkt.

#### IV

Das Plangebiet ist etwa 153 500 qm groß. Hiervon werden für Straßen etwa 24 700 qm (davon neu etwa 8 400 qm), für Grünflächen etwa 22 000 qm (davon neu etwa 14 000 qm), für Bahnanlagen etwa 8 400 qm und als Wasserfläche etwa 600 qm benötigt.

Bei der Verwirklichung des Plans müssen die neu für öffentliche Zwecke - Straßen, Grünflächen - benötigten Flächen noch teilweise durch die Freie und Hansestadt Hamburg erworben werden. Sie sind zum Teil bebaut. Es sind 28 Gebäude verschiedenen Alters und verschiedener Nutzung zu beseitigen. Hiervon werden etwa 45 Wohnungen sowie mehrere Läden und gewerbliche Betriebe betroffen.

Weitere Kosten werden durch den Ausbau der Straßen und die Herichtung der Grünflächen entstehen.

#### V

Die Grundstücke können nach den Vorschriften des Vierten Teils des Bundesbaugesetzes umgelegt und in ihren Grenzen neu geregelt sowie nach den Vorschriften des Fünften Teils enteignet werden.

## B e g r ü n d u n g

### zur Änderung des Bebauungsplans Rahlstedt 12

#### 1. Grundlage und Verfahrensablauf

Grundlage für die Änderung des Bebauungsplans Rahlstedt 12 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 Verfahren zur Planänderung wurde durch den Aufstellungsbeschluß Nr. W 5/86 vom 24. September 1986 (Amtlicher Anzeiger Seite 1849) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Darlegung und Anhörung und die öffentliche Auslegung der Planänderung haben nach den Bekanntmachungen vom 27. Januar 1987 und 16. Oktober 1987 (Amtlicher Anzeiger Seiten 261 und 2113) stattgefunden.

## 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 überwiegend Wohnbauflächen dar. Die Anforderungen des § 8 Absatz 2 des Baugesetzbuchs sind beachtet; der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt worden. Die im Bebauungsplan festgesetzten Gewerbegebiete sind von geringer Flächengröße und halten sich im Rahmen der dargestellten Grundkonzeption des Flächennutzungsplans.

### 1. Anlaß und Ziel der Planänderung

Es ist Ziel der Planänderung, daß die beiderseits des Tonndorfer Wegs und die nördlich der Rahlstedter Straße liegenden Gewerbeflächen ausschließlich dem produzierenden Gewerbe erhalten bleiben. Damit werden die wirtschaftspolitischen Bemühungen der Freien und Hansestadt Hamburg unterstützt, auch im Osten Hamburgs entsprechende Flächen bereitzustellen. Auf der Grundlage der Stadtteilentwicklungsplanung für den Stadtteil Rahlstedt ist es wesentliche Zielsetzung, die Gewerbegebiete für wohnungsnähe Gewerbebetriebe zur Versorgung der Bevölkerung vorzuhalten, ohne die vorhandenen Zentrenstrukturen zu gefährden. Es ist deshalb notwendig, auf den vorgenannten Flächen alle hier nicht vertretbaren Beeinträchtigungen der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung künftig auszuschließen. Dies erfolgt über eine Ergänzung der textlichen Vorschriften des Bebauungsplans Rahlstedt 12.

Im Rahmen einer Nutzungsgliederung (vgl. § 1) werden in den Gewerbegebieten u.a. Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen. Hier würde eine Zulassung von Einzelhandelsbetrieben jeglicher Art (z.B. Kaufhäuser, Supermärkte, Verbrauchermärkte, Läden), die im Zentrum Rahlstedt (Bezirksentlastungszentrum) vorhandenen Einzelhandelsgeschäfte erheblich beeinträchtigen und damit zu Nachteilen für die Versorgung der Bevölkerung dieses Bereichs führen. Zur Sicherung und Stärkung des Zentrums, dessen Ausbau in den vergangenen Jahren mit erheblichem Aufwand betrieben wurde, ist daher der Ausschluß von Einzelhandelsbetrieben auf den gewerblichen Bauflächen notwendig. Dies ist auch aus verkehrlichen Belangen und unter Berücksichtigung der umliegenden Wohngebiete erforderlich, da derartige Einrichtungen erfahrungsgemäß mit einem erheblichen Kundenverkehr verbunden sind. Die Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen,

die der Versorgung des Gebiets dienen, ist nach wie vor innerhalb der im Bebauungsplan ausgewiesenen allgemeinen Wohngebiete möglich. Außerdem sind in den Gewerbegebieten gewerbliche Freizeiteinrichtungen (wie Squash- und Tennishallen, Bowlingbahnen) ausgeschlossen. Wegen des allgemeinen Mangels an Gewerbeflächen in Hamburg ist es erklärte städtebauliche Zielsetzung, die ausgewiesenen gewerblichen Grundstücke dem produzierenden Gewerbe zu erhalten. Mit dem Ausschluß der gewerblichen Freizeiteinrichtungen wird auf eine in den letzten Jahren beobachtete Entwicklung eingegangen, nach der im besonderen versucht wird, das Freizeitbedürfnis der Bevölkerung marktpolitisch in solchen Bereichen auszunutzen, die von der städtebaulichen Zuordnung produzierenden Gewerbebetrieben vorbehalten bleiben sollen.

Spielhallen und ähnliche Unternehmen im Sinne von § 33i der Gewerbeordnung, die der Aufstellung von Spielgeräten mit und ohne Gewinnmöglichkeiten dienen, sowie Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, werden ebenfalls ausgeschlossen. Diese Regelung ist notwendig, um einer Verdrängung der in den Gewerbegebieten städtebaulich erwünschten Nutzungen (produzierendes Gewerbe) durch Spielhallen, Sex-(Video)-Kinos, Peep-Shows oder ähnliche Life-Darstellungen entgegenzuwirken. Der Ausschluß von Verkaufsräumen und Verkaufsflächen, deren Zweck auf den Verkauf von Artikeln mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist (sog. Sex-Shops), ergibt sich aus der Einordnung dieser Nutzungsart zu den Einzelhandelsbetrieben. Es ist zu befürchten, daß durch eine Zulassung der angesprochenen Branchen und Gewerbezüge auf den im Nahbereich von Wohnungen liegenden Flächen eine nachteilige Strukturveränderung dieses Gebiets eintreten wird. Die Gefahr einer Verdrängung bestehender Gewerbebetriebe aus den Gewerbegebieten ist auch dadurch gegeben, daß die Betreiber von Spielhallen in der Lage sind, höhere Mieten bzw. Pachten zu zahlen als die "normalen" Betriebe.

Die von der Planänderung erfaßten Gebiete sind insgesamt etwa 153 500 m<sup>2</sup> groß.

Aus der Planänderung entstehen der Freien und Hansestadt Hamburg keine Kosten.

