

8. Ist ein Wohnweg länger als 50,0 m, so sind die Müllgefäße für alle an dem Wohnweg belegenen Grundstücke nicht mehr als 15,0 m von den Fahrwegen entfernt und von diesen nicht sichtbar unterzubringen.
9. Die Verpflichtungen nach der Verordnung über Garagen und Einstellplätze vom 17. Februar 1939 (Reichsgesetzblatt I Seite 219) sind im Geschäftsgebiet auf den Baugrundstücken zu erfüllen. Die Stellflächen für Kraftfahrzeuge und die Garagenflächen dienen zur Erfüllung dieser Verpflichtungen in den anderen Baugebieten, und zwar in erster Linie für die Baugrundstücke, auf denen sie ausgewiesen sind. Die Flächen dürfen als Einstellplätze und als Garagen unter Erdgleiche genutzt werden. Eingeschossige Garagen sind zulässig, wenn die benachbarte Bebauung und ihre Nutzung nicht beeinträchtigt werden. Auch die nicht überbaubaren Grundstücksteile sind als Garagen unter Erdgleiche nutzbar, wenn Wohnruhe und Gartenanlagen nicht erheblich beeinträchtigt werden.
10. Soweit der Bebauungsplan keine besonderen Bestimmungen trifft, gilt die Baupolizeiverordnung für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 8. Juni 1938 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts 21 302-n), insbesondere § 33 für Gebäude mit mehr als vier Vollgeschossen. Unberührt bleibt die Verordnung zum Schutz von Landschaftsteilen in den Gemarkungen Duvenstedt, Wohldorf-Ohlstedt, Bergstedt, Lemsahl-Mellingstedt, Volksdorf und Rahlstedt vom 19. Dezember 1950 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts 791-k)."

B e g r ü n d u n g

I

Der Bebauungsplan Rahlstedt 5 ist auf Grund des Bundesbaugesetzes - BBauG - vom 23. Juni 1960 (Bundesgesetzblatt I Seite 341) entworfen worden. Er hat nach der Bekanntmachung vom 20. Juli 1962 (Amtlicher Anzeiger Seite 677) öffentlich ausgelegen. Die am 1. August 1962 in Kraft getretene Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 26. Juni 1962 (Bundesgesetzblatt I Seite 429) findet nach ihrem § 25 auf den Bebauungsplan unmittelbar keine Anwendung. Sie war bei Beginn der Auslegung schon verkündet. Durch Verweisung auf die Verordnung im § 2 des Plangesetzes ist eine Reihe von Vorschriften für anwendbar erklärt worden.

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 (Gesetz über den Aufbauplan der Freien und Hansestadt Hamburg vom 16. Dezember 1960 - Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 463) weist das Plangebiet überwiegend als Wohnbaugebiet aus. Östlich des Weges Großlohe und im Süden entlang der Stellau sind Grünflächen vorgesehen.

III

Das gesamte Plangebiet wird zur Zeit landwirtschaftlich genutzt. Lediglich eine Fläche am Wiesenredder und der Stellau dient als Sommerbad. Die Flurstücke sind durch Knickwälle gegeneinander abgegrenzt. Im Winkel der Straßen Am Waldesrand/Wiesenredder liegt ein Ausläufer des Rahlstedter Stadtwaldes (Vogelschutzgehölz).

Mit dem Bebauungsplan sollen die bauliche Entwicklung geordnet und der Standort der Schule und der zentralen Einrichtungen gesichert werden.

In Entwicklung aus dem Aufbauplan wird das Vogelschutzgehölz westlich des Wiesenredders entgegen diesem Plan als Grüngelände ausgewiesen. Die Grünflächen im Aufbauplan westlich des Weges Großlohe entlang der geplanten Verbindungsstraße Rahlstedt - Bergedorf wurden in gleicher Größe in die Mitte des Plangebietes verlegt und dienen nunmehr als Verbindungsgrün zwischen den einzelnen Wohneinheiten, der Schule und dem Ladenzentrum.

Der Grünzug entlang der Stellau soll einen Wanderweg aufnehmen. Außerdem sollen dort auch Kleingärten unter Beachtung des Landschaftsschutzes zugelassen werden. Das Grüngelände westlich des Wiesenredders (Vogelschutzgehölz) ist ein Teil des zukünftigen Rahlstedter Stadtparks.

Das Maß der Nutzung für das Wohngebiet entspricht dem Aufbauplan. Im einzelnen sind neun-, vier-, drei-, zwei- und eingeschossige Wohngebäude vorgesehen.

An der Stapelfelder Straße östlich des Wiesenredders ist in Verbindung mit der Autobus-Endhaltestelle ein Ladenzentrum und nach Osten anschließend ein Geschäftsgebiet für die Nahversorgung der Bevölkerung ausgewiesen. Im Geschäftsgebiet ist eine Fläche für ein Heizwerk vorgesehen.

Als Flächen für den Gemeinbedarf sind eine Volksschule und eine Kirche ausgewiesen.

Die Stapelfelder Straße muß als Autobahnzubringer in der ausgewiesenen Breite ausgebaut werden. An dem geplanten Ladenzentrum ist eine Kehrschleife für Omnibusse vorgesehen. Die Ostgrenze des Baugebietes ist gleichzeitig die westliche Straßenbegrenzung einer geplanten Verbindungsstraße Rahlstedt - Bergedorf, deren Profil und genaue Führung noch nicht festliegen.

Für die Aufschließung des Wohnbaugebietes sind der Ausbau der vorhandenen und die Anlage neuer Straßen in der Breite von 10,0 bis 14,0 m erforderlich.

Die in dem Bebauungsplan eingetragenen privaten Kinderspielplätze legen insgesamt die Größe der Spielplatzflächen fest; bestimmen Lage und Einzelgröße jedoch nur grundsätzlich.

Für das gesamte Plangebiet besteht Landschaftsschutz auf Grund der Verordnung zum Schutz von Landschaftsteilen in den Gemarkungen Duvenstedt, Wohldorf-Ohlstedt, Bergstedt, Lemsahl-Mellingstedt, Volksdorf und Rahlstedt vom 19. Dezember 1950 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts 791-k).

IV

Das Plangebiet ist etwa 522 600 qm groß. Hiervon werden für Straßen etwa 46 900 qm (davon neu etwa 37 500 qm), für neue Grünflächen etwa 206 600 qm, als Wasserfläche etwa 3 000 qm, für eine Schule etwa 25 000 qm und für eine Kirche etwa 4 000 qm benötigt.

Die Flächen für die Schule und die Kirche gehören der Freien und Hansestadt Hamburg.

Bei der Verwirklichung des Plans müssen die für Straßen und Grünflächen benötigten Flächen erworben werden. Diese Flächen sind unbebaut. Weitere Kosten werden durch den Ausbau der Stapelfelder Straße, des Wiesenredders und der Straße Am Waldesrand, die Herrichtung der Grünflächen und den Bau der Schule entstehen.

V

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

B e g r ü n d u n g

zur Änderung des Bebauungsplans Rahlstedt 5

1. Grundlage und Verfahrensablauf

Grundlage für die Änderung des Bebauungsplans Rahlstedt 5 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. W7/86 vom 10. Dezember 1986 (Amtlicher Anzeiger Seite 2481) eingeleitet. Am 20. August 1987 wurde dieser Aufstellungsbeschluß ergänzt und die Planänderung für ein erweitertes Plangebiet festgelegt (Amtlicher Anzeiger Seite 1765). 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 Wohnbauflächen dar.

Die Anforderungen des § 8 Absatz 2 des Baugesetzbuchs sind beachtet. Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Das im Bebauungsplan festgesetzte Gewerbegebiet ist von geringer Flächengröße und hält sich im Rahmen der dargestellten Grundkonzeption des Flächennutzungsplans.

...

3. Anlaß und Ziel der Planänderung

Es ist Ziel der Planänderung, daß die südlich der Stapelfelder Straße zwischen Großlohering und Weg Großlohe liegende Fläche dem produzierenden Gewerbe erhalten bleibt. Damit werden die wirtschaftspolitischen Bemühungen der Freien und Hansestadt Hamburg unterstützt, auch im Osten Hamburgs entsprechende Flächen bereitzustellen. Außerdem soll das für die Versorgung des Gebiets notwendige Ladenzentrum Großlohe in seiner Funktion erhalten bleiben. Auf der Grundlage der Stadtteilentwicklungsplanung für den Stadtteil Rahlstedt ist es wesentliche Zielsetzung, am Rande des Wohngebiets Flächen 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.

Durch die Planänderung wird nach § 1 Nummer 1 die entsprechend Baupolizeiverordnung vom 8. Juni 1938 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 21302-n) bestimmte (und damit noch vor Inkrafttreten der Baunutzungsverordnung von 1962 ausgelegte Fassung der) Nutzungsart "Geschäftsgebiet" auf die nach § 8 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 15. September 1977 (Bundesgesetzblatt I Seite 1764) zulässige Ausweisung eines "Gewerbegebiets" umgestellt. Für die zweigeschossige Nutzung sind die nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung festgelegten Höchstwerte mit der Grundflächenzahl 0,8 und der Geschoßflächenzahl 1,6 zulässig. Die bisherige Traufhöhe von 7 m bleibt unberührt. Damit soll sichergestellt werden, daß die neu zu errichtenden Gebäude den gestalterisch erwünschten niedrigen Übergang zur freien Landschaft einhalten. Die in § 1 Nummer 2 enthaltene Streichung der Wörter "und im Geschäftsgebiet" hat zum Inhalt, daß die bislang für diese Fläche geltenden einschränkenden Regelungen zum Bauwuch entfallen. Die einzuhaltenden Grenzabstände richten sich künftig nach dem in § 6 der Hamburgischen Bauordnung vom 1. Juli 1986

(Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 183) festgelegten neuen Abstandsflächensystem.

Im Rahmen einer Nutzungsgliederung (vgl. § 1 Nummer 5) werden im Gewerbegebiet u.a. Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen. Hier würde eine Zulassung von Einzelhandelsbetrieben jeglicher Art (z.B. Kaufhäuser, Supermärkte, Verbrauchermärkte, Läden) die im Zentrum Rahlstedt (Bezirksentlastungszentrum) und im Ladenzentrum Großlohe vorhandenen Einzelhandelsgeschäfte erheblich beeinträchtigen und damit zu Nachteilen für die Versorgung der Bevölkerung dieses Bereichs führen. Zur Sicherung und Stärkung der Zentren, deren Ausbau in den vergangenen Jahren mit erheblichem Aufwand betrieben wurde, ist daher der Ausschluß von Einzelhandelsgeschäften 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.

Außerdem sind im Gewerbegebiet 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. Gleichzeitig wird durch den Ausschluß der gewerblichen Freizeiteinrichtungen einem möglichen Attraktivitätsverlust des Einkaufsbereichs entgegengewirkt; eine zu befürchtende **Verödung** des bestehenden Ladenzentrums Großlohe könnte erhebliche Nachteile für die Versorgung der Bevölkerung mit sich bringen.

...

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, sind im Gewerbegebiet ebenfalls unzulässig. Diese Regelung ist notwendig, um einer Verdrängung der im Gewerbegebiet städtebaulich erwünschten Nutzungen des produzierenden Gewerbes durch Spielhallen, Sex-(Video)-Kinos, Peep-Shows und 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 Nutzungen zu den Einzelhandelsbetrieben. Es ist zu befürchten, daß durch eine Zulassung der angesprochenen Branchen und Gewerbebezüge eine nachteilige Strukturveränderung dieses Gebiets eintreten wird.

Für das am Großlohering liegende Ladengebiet ist ebenfalls eine Umstellung auf die neuen Vorschriften der Baunutzungsverordnung erforderlich (vgl. § 1 Nummer 3). Das Ladengebiet wird im wesentlichen durch Ladengeschäfte bestimmt, die eine Versorgungsfunktion für die Siedlung ausüben. Diese Struktur soll weiterhin erhalten bleiben und nicht durch störende Einrichtungen beeinflusst, beeinträchtigt oder verändert werden. Deshalb wird hier die städtebaulich nicht erwünschte Ansiedlung durch bestimmte Einzelhandelsgeschäfte (sog. Sex-Shops) ausgeschlossen (vgl. § 1 Nummer 4). Dies ist sowohl unter Beachtung der Bedürfnisse der Bevölkerung als auch unter Beachtung der Belange der Wirtschaft gerechtfertigt. Das Ladengebiet liegt im Nahbereich von Wohngebieten; eine Zulassung der vorgenannten Einrichtungen ist als erheblicher Attraktivitätsverlust des Wohngebietes zu bewerten.

Das Ladengebiet nach § 11 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 15. September 1977 wird inhaltlich nunmehr durch nachstehende Fassung des § 2 Nummer 3 bestimmt:

"Im Sondergebiet "Läden" sind nur Ladengeschäfte zulässig. Ausnahmsweise können Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe zugelassen werden. Ausgeschlossen sind Verkaufsräume und Verkaufsflächen, deren Zweck auf den Verkauf von Artikeln mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist. Für die Ladengebäude sind Flachdächer vorzusehen."

Bei dieser Formulierung konnte der zunächst auch für das Ladengebiet durch textliche Vorschrift vorgesehene Ausschluß von gewerblichen Freizeiteinrichtungen (wie Squash- und Tennis hallen, Bowlingbahnen) entfallen, um Überbestimmungen zu vermeiden. Ebenso mußte eine ursprünglich vorgesehene textliche Regelung zum Ausschluß von Spielhallen und ähnlichen Unternehmen im Sinne von § 33i der Gewerbeordnung, die der Aufstellung von Spielgeräten mit und ohne Gewinnmöglichkeiten dienen, sowie von ~~Vorführ-~~ und Geschäftsräumen, deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, entfallen. Der Ausschluß dieser Einrichtungen ist bereits auf Grund der bislang geltenden Fassung des § 2 Nummer 3 Satz 1 des Bebauungsplans gegeben: Spielhallen und ähnliche Unternehmen sowie die genannten Vorführ- und Geschäftsräume sind nicht dem Kreis der zulässigen Ladengeschäfte zuzuordnen. Auch nach Umstellung des Ladengebiets auf den Geltungsbereich der Baunutzungsverordnung fallen Spielhallen - selbst bei einer weiten Interpretation des Rechtsbegriffs "Laden" - nicht unter die zulässigen Ladengeschäfte.

Die von der Planänderung erfaßten Gebiete sind insgesamt etwa 24 000m² groß.

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

