

13.7.1971

I

Der Bebauungsplan Rissen 3 ist auf Grund des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (Bundesgesetzblatt I Seite 341) entworfen worden. Er hat nach der Bekanntmachung vom 4. November 1970 (Amtlicher Anzeiger Seite 2476) öffentlich ausgelegen.

II

Der nach § 1 der Verordnung über die Bauleitplanung nach dem Bundesbaugesetz 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 Wohnbaugesamt, zu einem geringen Teil an der Wedeler Landstraße als Flächen für Arbeitsstätten aus.

III

Das Plangebiet umfaßt den südlichen Teil des alten Ortskerns von Rissen. Im Bereich zwischen Wedeler Landstraße und Rissener Dorfstraße wird es als Mischgebiet genutzt. Dort befinden sich neben Einzelhandelsgeschäften, Gaststätten und kleinen Gewerbebetrieben eine Ortsdienststelle, die Polizei-Revierzweigstelle Rissen und eine ev.-luth. Kirche mit Gemeindehaus. Einzelne Bauernhöfe haben ihren landwirtschaftlichen Betrieb im Ortskern bis heute erhalten. Südlich der Rissener Dorfstraße entstanden nach dem Kriege Mehrfamilienhaussiedlungen am Mechelnbusch und am Hegelingenstieg. Außerdem sind eine Anzahl von 1- und 2-geschossigen Wohngebäuden in offener Bauweise vorhanden.

Der Ortskern ist für den Ausbau eines lokalen Einkaufszentrums vorgesehen. Für eine zu erwartende Gesamtbevölkerung von 16 bis 17.000 Einwohnern sollen beiderseits der Wedeler Landstraße Ladenfläche und Flächen für sonstige zentrale Ein-

richtungen geschaffen werden. Entsprechend der Planungskonzeption des Entwicklungsmodells soll im Einzugsbereich des Schnellbahnhalt punktes Rissen in Verbindung mit dem Einkaufszentrum im Kerngebiet auch eine intensive Wohnnutzung vorgesehen werden. Die besonders schützenswerten Einfamilienhausgebiete sollen in ihrem Charakter erhalten und von weiteren Verdichtungen freigehalten werden.

Der Bebauungsplan wurde aufgestellt, um Art und Maß der baulichen Nutzung im Sinne dieser Entwicklung zu ordnen und die erforderlichen Verkehrsflächen zu sichern.

Die künftige Nutzung des Zentrums von Rissen ist festgelegt in den Bebauungsplänen Rissen 3 und Rissen 25. Das Gesamtkonzept geht von einer Staffelung der Nutzung aus, danach ist auf beiden Seiten der Wedeler Landstraße Kerngebiet ausgewiesen, und zwar zwischen der neuen Trasse der Bundesstraße B 431 und der Wedeler Landstraße mit bis zu neun Geschossen, auf den Flächen zwischen Wedeler Landstraße und Rissener Dorfstraße mit bis zu sechs Geschossen. Auf diesen Flächen soll sich die Geschäfts- und Ladennutzung künftig konzentrieren.

Die Ausweisung innerhalb des vorliegenden Bebauungsplans übernimmt die Bebauung, die in diesem Sinne bereits entstanden ist und setzt eine weitere Gliederung fest. Da die Wedeler Landstraße als Fahrstraße künftig aufgehoben werden soll, werden für die Flurstücke, die dann keine Zufahrtsmöglichkeiten mehr besitzen werden, Geh- und Fahrrechte für einen Anschluß an die Rissener Dorfstraße festgesetzt. Um eine möglichst große Attraktivität der Fußgänger-Ladenstraße zu erreichen, ist festgesetzt, daß im Kerngebiet an der Wedeler Landstraße im Erdgeschoß nur Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Vergnügungsstätten und sonstige Läden zulässig sind. Im Kerngebiet sollen die erforderlichen Stellplätze in Form von Garagen mit gärtnerisch gestalteten Dachflächen untergebracht werden.

Die Rissener Dorfstraße bildet für die bauliche Nutzung in Rissen eine Zäsur insofern, als südlich davon reines Wohngebiet ausgewiesen ist, so daß zwischen reinem Wohngebiet und Geschäftsgebiet, das mit Wohnungen durchsetzt ist, klar getrennt wird. In bezug auf die Höhe der Bebauung wird ein Übergang vom maximal 6-geschossigen Kerngebiet zum 1- und 2-geschossigen Wohngebiet dadurch erreicht, daß entlang der Rissener Dorfstraße noch eine 4-geschossige Bebauung ausgewiesen ist, die sich dann über 3-geschossige Gebäudeteile zu der vorhandenen 2-geschossigen Nutzung abstaffelt. Das vorhandene Wohngebiet soll dadurch in seinem Charakter erhalten werden. Das gilt insbesondere für die sehr geschlossene und ruhige Wohnsiedlung am Mechelnbusch; hier ist lediglich ein den heutigen Verkehrsanforderungen entsprechender Ausbau der Kehre erforderlich. Die Bebauung ist zum Osten hin durch 2 gestaffelte Baukörper ergänzt und abgerundet. Für die Fläche zwischen Rackertwiete und Wittenbergener Weg ist eine Neuordnung der Grundstücksverhältnisse, verbunden mit einer völlig neuen Bebauung, erforderlich. Das gleiche gilt für die Bebauung Ecke Hegelingenstiege/Wittenbergener Weg.

Südlich der Rissener Landstraße sieht der Bebauungsplan allgemeines Wohngebiet in offener Bauweise vor.

Das Gewerbegebiet an der Ecke Sülldorfer / Rissener Landstraße bildet den westlichen Abschluß des Gewerbegebiets, das in dem Bebauungsplan Rissen 5 vom 17. Februar 1970 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 85) enthalten und für die Nahversorgung der Bevölkerung vorgesehen ist.

Die Ortsdienststelle an der Rissener Dorfstraße und die Kirchenflächen zu beiden Seiten des Raalandsweges sind entsprechend den jetzigen Grenzen ausgewiesen. Die Wedeler Landstraße wird im Bereich zwischen Klövensteenweg und Voßhagen reine Fußgänger-Einkaufstraße. An ihrer Stelle wird die Rissener Dorfstraße als

Haupterschließungsstraße für den nördlichen Planbereich ausgebaut und in ihrer Trasse begradigt. Vorgesehen ist ein zweispuriger Ausbau mit entsprechenden Parkspuren. Sie erhält Anschlüsse an den Wittenbergener Weg und Rackertwiete nach Süden und an die Rissener Landstraße und Sülldorfer Landstraße nach Osten. Der westliche Anschluß an die Wedeler Landstraße ist bereits vorhanden. Der Holthof und die Ladigestwiete werden als Fahrstraßen aufgehoben. Nördlich der Einmündung des Wittenbergener Weges ist von der Rissener Dorfstraße zur Wedeler Landstraße ein Fußweg vorgesehen. Zwischen Rackertwiete und Achter de Höf wird als Verbindung zum Einkaufszentrum ein Fußweg ausgewiesen. Der Hegelingenstieg wird mit dem Raalandsweg (Stichstraße) verbunden.

IV

Das Plangebiet ist etwa 163 600 qm groß. Hiervon werden für Straßen etwa 41 500 qm (davon neu etwa 12 900 qm) und für die Ortsdienststelle etwa 1 600 qm benötigt.

Bei der Verwirklichung des Plans müssen die neu für öffentliche Zwecke - Straßen - benötigten Flächen noch teilweise durch die Freie und Hansestadt Hamburg erworben werden, davon sind einzelne Grundstücke bebaut.

Betroffen sind 9 Gebäude mit etwa 3 Wohnungen, 9 Garagen, 1 Laden, 1 Kindertagesheim, 1 Scheune, 1 Stall und ein Schuppen.

Weitere Kosten werden durch den Abbruch der Gebäude und den Bau der Straßen entstehen. Außerdem entstehen Kosten für die Verlegung der vorhandenen Stellplatzzufahrten von der Wedeler Landstraße zu der neuen Erschließungsstraße.

V

Die Grundstücke können nach den Vorschriften des Fünften Teils des Bundesbaugesetzes enteignet werden. Nicht überbaubare Grundstücke oder Grundstücksteile, die als Freiflächen anderen Bau-

grundstücken zu dienen bestimmt sind, sollen diesen Grundstücken zugeordnet werden (siehe das im Plangebiet vorgesehene Bodenordnungsgebiet). Soweit eine Regelung durch private Rechtsgeschäfte nicht zu erwarten ist, sollen zweckmäßig gestaltete Grundstücke im Wege der Bodenordnung nach dem Vierten Teil des Bundesbaugesetzes gebildet werden.

B e g r ü n d u n g

zur Änderung des Bebauungsplans Rissen 3

Vom 18. April 1989

1. Grundlage und Verfahrensablauf

Grundlage für die Änderung des Bebauungsplans Rissen 3 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 Planverfahren wurde unter der Bezeichnung Rissen 39 durch den Aufstellungsbeschluß Nr. A9/85 vom 25. Oktober 1985 (Amtlicher Anzeiger Seite 2097) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Darlegung und Anhörung und die öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 19. November 1985, 18. Juli 1988 und 10. August 1988 (Amtlicher Anzeiger 1985 Seite 2246, 1988 Seiten 1320 und 1479) stattgefunden.

Auf Grund von Bedenken und Anregungen im Rahmen der öffentlichen Auslegung ergaben sich Änderungen des Bebauungsplans Rissen 39, die eine erneute öffentliche Auslegung erfordern. Die als Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens enthaltene Vorschrift über den Ausschluß von Spielhallen und ähnlichen Unternehmen sowie von Vorführ- und Geschäftsräumen, deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, mußte zur Sicherung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Erhalt der Funktionsfähigkeit des Zentrums

...

wegen einer im Juni 1989 auslaufenden Veränderungssperre als eigenständige textliche Vorschrift zur Änderung des bestehenden Bebauungsplans Rissen 3 weitergeführt werden. Gegen diese Festsetzungen sind während der vorgenannten öffentlichen Auslegung keine Einwendungen vorgebracht 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 sowie gemischte Bauflächen dar, deren Charakter als Dienstleistungszentren für die Wohnbevölkerung und für die Wirtschaft durch besondere Festsetzungen gesichert werden soll.

3. Anlaß und Ziel der Planänderung

Es ist Ziel der Planänderung, durch Aufnahme einer textlichen Vorschrift in den Bebauungsplan Rissen 3 für das Kerngebiet südlich der Wedeler Landstraße die Rechtsgrundlage zum Ausschluß von Spielhallen und ähnlichen Unternehmen im Sinne von § 331 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, zu schaffen. Durch den Ausschluß von Spielhallen, Sex-(Video)-Kinos, Peep-Shows und ähnlichen Life-Darstellungen soll einer städtebaulich unerwünschten Fehlentwicklung im Kerngebiet entgegen gewirkt werden, um die Funktionsfähigkeit des Ortszentrums zur Versorgung der Bevölkerung Rissens nicht zu gefährden. Der Ordnungsplan "Zentrale Standorte - Flächen des Einzelhandels" sieht für dieses Zentrum die Funktion eines Stadtteilzentrums vor. Zur Versorgung der Bevölkerung in dem zugeordneten Einzugsbereich ist ein entsprechendes Ladenflächenangebot erforderlich,

um der Zentrumsfunktion gerecht zu werden. Das Ladenflächenangebot wird durch Addition zahlreicher Einzelläden gewährleistet. Jede einzelne Verkaufsflächenverdrängung durch Umnutzung stellt, wiederum in der Addition verstärkt, einen Verlust für das Zentrum dar. Die Umwandlung von Ladenflächen in Spielhallen und ähnliche Unternehmen ist gleichzeitig als ein erheblicher und nachhaltiger Attraktivitätsverlust für das Einkaufszentrum anzusehen. Es besteht die Gefahr, daß "seriöse" Einzelhandelsgeschäfte und Dienstleistungsbetriebe durch Ansiedlung der vorgenannten Einrichtungen verdrängt werden, da diese in der Regel höhere Mieterträge als "normale" Geschäfte und Betriebe erbringen, vielfach nicht an Ladenschlußzeiten gebunden sind und wenig personalintensiv geführt werden. Neben den geschilderten nachteiligen Strukturveränderungen stellen sich die Spielhallen auch als Störfaktor im Erscheinungsbild des Hauptgeschäftsbereiches dar. Die Nutzung durch Spielhallen beeinträchtigt den Verweilcharakter für Käufer und Passanten. Dies führt zu einem Verlust an Attraktivität im Hauptgeschäftsbereich bezogen auf die hier ansässigen Geschäfts- und Dienstleistungsbetriebe sowie in Einzelfällen zu einem verminderten Lagewert von Immobilien.

Es ist stadtplanerisches Ziel, daß dieser Zentrumsbereich mit seiner weitgefächerten Palette aus Einkaufs- und Dienstleistungsangeboten in seiner Struktur weiterhin gesichert bleibt und nicht durch störende Einrichtungen beeinflusst, beeinträchtigt oder verändert wird. Der Ausschluß der genannten Einrichtungen ist aufgrund der beschriebenen besonderen städtebaulichen Situation sowohl unter Beachtung von Bedürfnissen der Bevölkerung als auch unter Beachtung von Belangen der Wirtschaft geboten, damit die Attraktivität und die Leistungsfähigkeit dieses Zentrums erhalten bleiben kann. Bei dieser Zielsetzung ist es auch erforderlich, die bislang in § 2 Nummer 1 enthaltene Festsetzung, nach der im Kerngebiet an der Wedeler Landstraße im Erdgeschoß u.a. nur Vergnügungsstätten zulässig sind,

der neuen Entwicklung anzupassen; deshalb ist die Einfügung der Worte "(mit Ausnahme von Nummer 5)" in die bestehende Vorschrift erforderlich. Diese textliche Einfügung dient der Verdeutlichung der planungsrechtlichen Festsetzungen; sie läßt für die Erdgeschosse weiterhin Vergnügungsstätten mit Ausnahme der speziellen Nutzung durch Spielhallen und ähnliche Einrichtungen zu.

Aus der Planänderung entstehen der Freien und Hansestadt Hamburg keine Kosten. Insgesamt wird durch den Ausschluß von Spielhallen und ähnlichen Unternehmen die Grundkonzeption des Bebauungsplans Rissen 3 nicht berührt; bei der Vielzahl der verbleibenden Nutzungen bleibt die das Kerngebiet prägende Zweckbestimmung weiterhin gewahrt. Im Plangebiet sind gegenwärtig keine Spielhallen vorhanden.