

B e g r ü n d u n g
zum Bebauungsplan
Wandsbek 59/Marienthal 20

Vom 15.08.1988

1. Grundlage und Verfahrensablauf

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

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluß Nr. W 4/88 vom 28. April 1988 (Amtlicher Anzeiger Seite 825) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung und die öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 14. Juli 1988 und 17. Februar 1989 (Amtlicher Anzeiger 1988 Seite 1341, 1989 Seite 430) 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 gemischte Bauflächen dar, deren Charakter als Dienstleistungszentren für die Wohnbevölkerung und für die Wirtschaft durch besondere Festsetzungen gesichert werden soll. Die Wandsbeker Marktstraße ist als Hauptverkehrsstraße hervorgehoben. Im Verlauf der Wandsbeker Marktstraße ist eine Schnellbahnstrecke dargestellt.

3. Anlaß der Planung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich im Gebiet des nach dem Entwicklungsmodell für Hamburg und sein Umland sowie nach den Erläuterungen zum Flächennutzungsplan vorgesehenen Bezirkszentrums Wandsbek. Die Eigenart

...

dieses Zentrums ist in der gewachsenen Struktur vieler Einzelhandelsunternehmen, Dienstleistungsbetriebe und dem neu entstandenen Einkaufsbereich am Quarree zu sehen, die zusammen ein vielfältiges Angebot in verkehrsgünstiger Lage bieten.

Das städtebauliche Ziel, das Zentrum Wandsbek entsprechend der Bevölkerungsentwicklung auszubauen und zu fördern, wird durch die Einrichtung von Spielhallen und ähnlichen Unternehmen gefährdet. Einer solchen städtebaulich negativen Entwicklung soll mit dem Ausschluß der vorgenannten Einrichtungen sowie von Vorführ- und Geschäftsräumen, deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, begegnet werden.

4. Angaben zum Bestand

Das Plangebiet umfaßt den westlichen Randbereich des Wandsbeker Zentrums, der im wesentlichen durch Geschäftsbauten mit vielen Einzelhandelsunternehmen, Dienstleistungsbetrieben und Wohnungen in den oberen Geschossen geprägt ist. Diese Nutzungen konzentrieren sich entlang der Wandsbeker Marktstraße. Jenseits der nördlichen Straßenrandbebauung befinden sich einige Gewerbebetriebe. Die rückwärtige Bebauung im südlichen Bereich ist durch Geschäftsbauten und ein Wohngebäude bestimmt.

Eine besondere Art der gewerblichen Nutzung ist durch zwei "Spielhallen im Bereich des Plangebietes gegeben. Diese Spielhallen befinden sich in den Gebäuden Wandsbeker Marktstraße 42 und Wandsbeker Königstraße 9.

...

5. Planinhalt

Angesichts der bereits bestehenden Spielhallen sowie aufgrund zu erwartender Anträge auf Einrichtung von Spielhallen ist eine Entwicklung festzustellen, die dem städtebaulichen Ziel, das Wandsbeker Zentrum als Bezirkszentrum auszubauen und zu fördern, entgegenläuft. Mit erheblichem Einsatz ist auf der Grundlage der Zentrenplanung (Ordnungsplan "Zentrale Standorte - Flächen des Einzelhandels") die Entwicklung des Bezirkszentrums mit einem differenzierten Angebot von Gütern des täglichen Bedarfs, Dienstleistungsbetrieben und Einrichtungen der Verwaltung betrieben worden. Deshalb ist im Zentrumsbereich, der sich vornehmlich auf die Hauptgeschäftsstraße konzentriert, die Zulassung weiterer Spielhallen in Anbetracht eines zu befürchtenden Attraktivitätsverlustes nicht mehr zu vertreten. Dies ist um so mehr geboten, weil das Zentrum Wandsbek ohnehin schon einem starken Druck von Großmärkten (z.B. Walddörferstraße/Holzmühlenstraße) ausgesetzt ist und u.a. mit den Zentren Rahlstedt, Farmsen, Billstedt, Hamburger Straße sowie der City konkurriert. Gleichzeitig wird der Verdrängungsprozeß mittelständischer Unternehmen beschleunigt, die größeren Handelsketten mit erheblicher Finanzkraft weichen müssen. Eine weitere Ausbreitung von Spielhallen hätte im Zentrum Wandsbek eine Verdrängung anderer Kerngebietsnutzungen zur Folge und führt damit zu einer veränderten Nutzungsstruktur. Es ist zu beobachten, daß die Betreiber von Spielhallen Räumlichkeiten beanspruchen, die vorher von kleineren Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben genutzt worden sind. Durch den Betrieb von Spielhallen läßt sich in der Regel ein wesentlich höherer Flächenumsatz erzielen als beispielsweise durch den Betrieb eines Fachgeschäftes; Betreiber von Spielhallen sind in der Lage, einen wesentlich höheren Mietzins zu zahlen als andere Nutzer. Durch die befürchtete Verdrängung dieser kleinteiligen Fach- und Einzelhandelsbetriebe wird aber auch die Versorgung der Bevölkerung im Wandsbeker Zentrumsbereich beein-

trächtigt, da eine ausgewogene Angebotspalette nicht mehr gegeben wäre. 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. Das Bezirkszentrum Wandsbek stellt aufgrund seiner vorhandenen Nutzungen auch einen attraktiven Standort für die Ansiedlung von Sex-(Video-)Kinos, sog. Video-Peep-Shows und ähnlichen Unternehmen dar. Es bedarf daher besonderer planerischer Vorkehrungen zur Erhaltung und Weiterentwicklung der bestehenden Versorgungseinrichtungen, um die Funktionsfähigkeit des Wandsbeker Zentrums zur Versorgung der Bevölkerung nicht zu gefährden.

Sowohl die beschriebenen Auswirkungen auf die Situation im Hauptgeschäftsbereich Wandsbek als auch die Bemühungen um den Erhalt dieser Nutzungsstruktur verdeutlichen, daß eine geordnete und planvolle städtebauliche Entwicklung den Ausschluß von Spielhallen und ähnlichen Unternehmen im Sinne von § 33i 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, erfordern. Deshalb werden auf der Grundlage der nach "§ 1 Absatz 9 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 15. September 1977 (Bundesgesetzblatt I Seite 1764) notwendigen "besonderen" (speziellen) städtebaulichen Gründe derartige Betriebe in den Kerngebieten ausgeschlossen (vgl. § 2 Nummer 2). Der Ausschluß erfaßt das in der Anlage zum Bebauungsplan Wandsbek 59/Marienthal 20 dargestellte Plangebiet. Innerhalb dieses Gebietes bestehen folgende Bebauungspläne, die Regelungen über Art und Maß der baulichen Nutzung beinhalten:

...

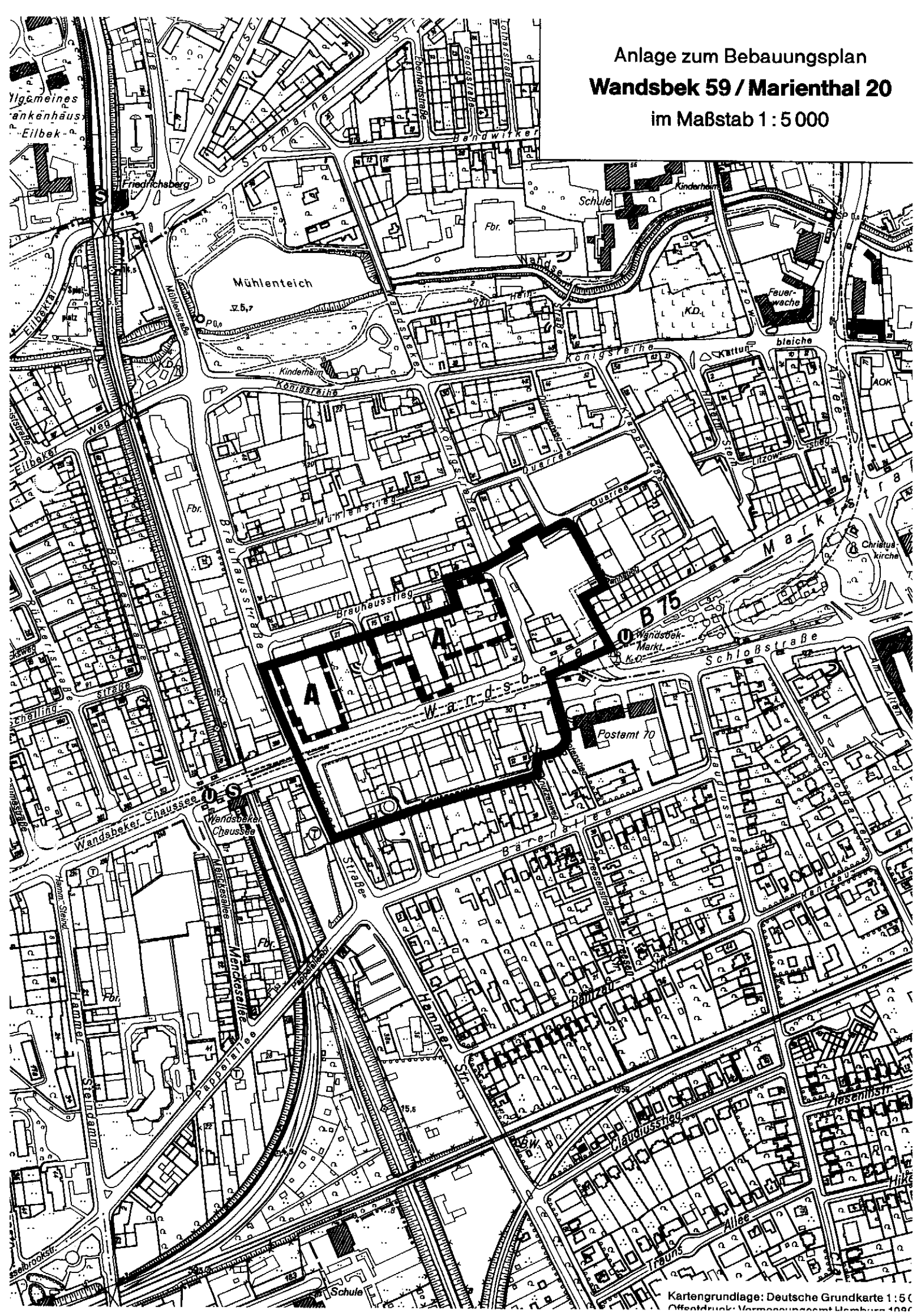
- Marienthal 6 vom 27. Oktober 1969 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 204) östlich Hammer Straße, südlich Wandsbeker Marktstraße, westlich Botenstieg und nördlich Knutzenweg,
- Wandsbek 22 vom 3. März 1969 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 26) östlich Wandsbeker Königstraße, südlich Quarree, westlich Schünemannstieg, nördlich Wandsbeker Marktstraße,
- Durchführungsplan D 230 vom 2. Dezember 1960 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 454) östlich Brauhausstraße, südlich Brauhausstieg, westlich Wandsbeker Königstraße, nördlich Wandsbeker Marktstraße.

Soweit Umstellungen aus Nutzungskategorien älteren Planungsrechts auf Baugebietsflächen neueren Planungsrechts notwendig werden, sind zwei Bereiche im Plangebiet mit einer rot gestrichelten Linie abgegrenzt und mit A bezeichnet worden. Demzufolge gilt für diese Bereiche anstelle der bisher geltenden Nutzungsart "Geschäftsgebiet" nunmehr die nach § 7 der Baunutzungsverordnung in der Fassung von 1977 zulässige Ausweisung eines "Kerngebiets" (vgl. § 2 Nummer 1). Von dieser Regelung wird der Durchführungsplan D 230 erfaßt, für den noch Bestimmungen der Baupolizeiverordnung vom 8. Juni 1938 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 21302-n) maßgebend sind. Für die übrigen Flächen gelten die beiden vorerwähnten Bebauungspläne nach dem Bundesbaugesetz in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung von 1962. Hier ist als Nutzungsart im wesentlichen Kerngebiet festgesetzt worden.

In § 2 Nummer 3 ist festgelegt, daß im Geltungsbereich des Bebauungsplans im übrigen die bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen bestehenbleiben. Somit bleiben die zu allen bestehenden Bebauungsplänen geltenden Vorschriften hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung, der Gebäudehöhe, der Festlegung der Bauweise, der Bestimmung von Baulinien, Bau- grenzen und Straßenbegrenzungslinien, der Vorschriften über gestalterische Anforderungen sowie die zur Ausführung des jeweiligen Bebauungsplans getroffenen Regelungen unberührt.

Die bestehenden Einrichtungen (z.B. Spielhallen) werden von den neuen Vorschriften nicht betroffen. Insgesamt wird durch den Ausschluß von Spielhallen und ähnlichen Unternehmen die Grundkonzeption der für das Zentrum Wandsbek geltenden Bebauungspläne nicht berührt; bei der Vielzahl der verbleibenden Nutzungen innerhalb der einzelnen Pläne bleibt die jeweils prägende Zweckbestimmung weiterhin gewahrt. Der Ausschluß von Nutzungsarten führt nicht zu Veränderungen und Bewertungen anderer Aspekte, etwa Straßenführung, Lärmbe- lastung oder ähnliches.

Anlage zum Bebauungsplan
Wandsbek 59 / Marienthal 20
im Maßstab 1 : 5 000



10

C

C