

**Begründung**  
**zur Änderung des Bebauungsplans**  
**Altona Altstadt 25**  
Stand 12.01.2015

Inhaltsverzeichnis:

<b>1.</b>	<b><u>Grundlage und Verfahrensablauf</u></b> .....	<b>2</b>
<b>2.</b>	<b><u>Anlass und Ziel der Planung</u></b> .....	<b>2</b>
<b>3.</b>	<b><u>Planerische Rahmenbedingungen</u></b> .....	<b>2</b>
3.1	Rechtlich beachtliche Tatbestände	2
3.1.1	Flächennutzungsplan	2
3.1.2	Landschaftsprogramm	3
3.2	Andere rechtlich beachtliche Tatbestände	3
3.2.1	Bestehende Bebauungspläne	3
3.3	Andere planerisch beachtliche Tatbestände	3
3.3.1	Rechtlich beachtliche Tatbestände	3
3.4.	Angaben zum Bestand	3
<b>4.</b>	<b><u>Planinhalt und Abwägung</u></b> .....	<b>3</b>
<b>5.</b>	<b><u>Flächen- und Kostenangaben</u></b> .....	<b>4</b>
5.1	Flächenangaben	4
5.2	Kostenangaben	4

## **1. Grundlage und Verfahrensablauf**

Grundlage der Bebauungsplan-Änderung ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2415), zuletzt geändert am 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722, 1731 ), in Verbindung mit § 3 Absatz 1 des Bauleitplanfeststellungsgesetzes in der Fassung vom 30. November 1999 (HmbGVBl. S. 271), zuletzt geändert am 13. Februar 2015 (HmbGVBl. S. 39).

Da die Grundzüge der Planung nicht betroffen sind, wird das Vereinfachte Verfahren nach § 13 des Baugesetzbuchs durchgeführt, womit eine Umweltprüfung entfällt.

## **2. Anlass und Ziel der Planung**

Es ist vorgesehen, die vorhandene gewerbliche Nutzung im Plangebiet zu stärken. Diese Stärkung kommt dem im Plangebiet und den in den angrenzenden Bereichen vorhandenen Wohngebieten zugute. Ein Schutz der gewerblichen als auch der Wohnnutzung ist ebenso zu beachten. Aufgrund der Tatsache, dass sich in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet bereits eine Vielzahl an Vergnügungsstätten angesiedelt haben, ist der Ausschluss von Vergnügungsstätten eine logische Konsequenz.

Denn Vergnügungsstätten in unmittelbarer Nähe zur ENDO-Klinik Hamburg, zum Grünzug Altona (Walter-Möller-Park und dem Jüdischen Friedhof zwischen Königstraße und Louise-Schröder-Straße) und den Gewerbeflächen im Bebauungsplangebiet, würden dem Ziel einer Gebietsaufwertung des gesamten Bereiches zu wider laufen. Die Erholungsfunktion des Grünzuges wäre beeinträchtigt, die entstehenden Verkehrsbelastungen sind der vorhandenen Wohnbebauung nicht zuträglich. Ferner soll dem wirtschaftlichen Verdrängungsprozess, dem die vorhandenen Ladengeschäfte durch den Ausbau und Zuzug von derartigen Betrieben ausgesetzt sein würden, entgegen gewirkt werden. Ein möglicher „trading-down“-Effekt im Plangebiet, als auch in angrenzenden Bereichen, soll so verhindert werden.

## **3. Planerische Rahmenbedingungen**

### **3.1 Rechtlich beachtliche Tatbestände**

#### **3.1.1 Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg in der Fassung der Änderung vom 22. Oktober 1997 (HmbGVBl. S. 485) stellt für den Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplans gemischte Bauflächen, deren Charakter als Dienstleistungszentren für die Wohnbevölkerung und die Wirtschaft durch besondere Festsetzungen gesichert werden soll, dar. Die Holstenstraße und die Louise-Schröder-Straße sind als sonstige Hauptverkehrsstraßen dargestellt.

#### **3.1.2 Landschaftsprogramm**

Das Landschaftsprogramm für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 (HmbGVBl. S. 363) stellt für den Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplans im Landschaftsprogramm das Milieu „verdichteter Stadtraum“ sowie die

milieuübergreifende Funktion „Entwicklungsbereich Naturhaushalt“ dar. Westlich des Plangebiets verläuft der Grünzug Neu-Altona.

Die Karte Arten- und Biotopschutz stellt einen städtisch verdichteten Bereich mit geschlossener und sonstiger Bebauung mit sehr geringem Grünanteil dar.

### **3.2 Andere rechtlich beachtliche Tatbestände**

#### **3.2.1 Bestehende Bebauungspläne**

Für das Plangebiet gilt der Bebauungsplan Altona Altstadt 25 vom 28. August 1968. Für das gesamte Bebauungsplangebiet ist Kerngebiet festgesetzt. Eine geschlossene Bauweise ist festgesetzt. Im westlichen Bereich des Gebietes, auf Flurstück 1374, ist eine eingeschossige Bauweise festgesetzt, entlang der Straße Nobistor ist fünfgeschossige Bauweise festgesetzt. An der Holstenstraße ist eine dreigeschossige Bauweise plus Staffelgeschoss festgesetzt und entlang der Kleinen Marienstraße ist eine zweigeschossige Bauweise festgesetzt. Für das Flurstück 1373 entlang der Kleinen Marienstraße sind zum Teil Stellplätze ausgewiesen. Zwischen der Kl. Marienstraße und Nobistor, zwischen den Flurstücken 1380 und 1387, ist eine mit einem Gehrecht zu belastende Fläche festgesetzt.

### **3.3 Andere planerisch beachtliche Tatbestände**

Altlasten/ Altlastenverdächtige Flächen/Kampfmittelverdacht

Im Plangebiet befinden sich folgende Fläche, die im Hamburgischen Fachinformationssystem Bodenschutz/Altlasten geführt wird aber als erledigt eingestuft wurde:

- Nobistor 34 Fläche 6234-037/00

Nach heutigem Kenntnisstand kann im Plangebiet das Vorhandensein von Kampfmitteln aus dem II. Weltkrieg nicht ausgeschlossen werden. Nach der Verordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung) ist vor Eingriffen in den Baugrund die Kampfmittelfrage zu klären. Bei Bauvorhaben ist daher im Einzelnen bei der Behörde für Inneres und Sport, Feuerwehr, Gefahrenerkundung Kampfmittelverdacht abzufragen, ob ein Verdacht auf Kampfmittel besteht und ggf. weitere Maßnahmen erforderlich werden.

### **3.4 Angaben zum Bestand**

Auf den Flurstücken 1373, 1381 und 1383 befindet sich die ENDO-Klinik Hamburg an der Holsten- und der Kl. Marienstraße sowie im östlichen Bereich des Nobistors. Entlang des Nobistors befinden sich im Erdgeschoss verschiedene Einzelhändler mit unterschiedlicher Sortimentsstruktur, darüber befinden sich Wohnungen.

## **4. Planinhalt und Abwägung**

Dem bestehenden Planungsrecht wird eine weitere Textfestsetzung (Nummer 4) hinzugefügt.

### Ausschluss von Spielhallen, Wettbüros, Internetcafés und weiteren Nutzungen

§ 2 Nummer 4:

„4. Im Kerngebiet sind Vergnügungsstätten (insbesondere Wettbüros, Internetcafés, Spielhallen und ähnliche Unternehmen im Sinne von § 1 Absatz 2 des Hamburgischen Spielhallengesetzes vom 4. Dezember 2012 (HmbGVBl. S. 505), die der Aufstellung von Spielgeräten mit oder ohne Gewinnmöglichkeiten dienen, Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist), sowie Bordelle und bordellartige Betriebe unzulässig.“

### **Kerngebiet**

Die Zweckbestimmung „Kerngebiet“ ist auch nach einem Ausschluss sämtlicher Vergnügungsstätten wie u.a. Wettbüros, Internetcafés, Spielhallen und ähnlichen Betrieben in dem hier vorliegenden Kerngebiet, gewährleistet.

Eine der Zielsetzungen des Bebauungsplanes ist es, die momentan größtenteils inhabergeführten Geschäfte am Nobistor einem Verdrängungsprozess durch Spielhallen zu entziehen. Die bei einer Nutzung durch Spielhallen etc. höher zu erwartenden Umsätze / Gewinne führen zu einer Verschärfung des Mietniveaus. Dadurch resultierende steigende Mietpreise können von inhabergeführten Geschäften im Normalfall nicht geleistet werden. Zur Stärkung der kleinteiligen Gewerbestruktur im Plangebiet ist es notwendig, gewisse Nutzungen, wie Vergnügungsstätten, auszuschließen. Ansonsten droht eine negative Entwicklung des Plangebiets. Die unmittelbare Nähe zum Vergnügungsbereich Reeperbahn lässt den Schluss zu, dass Vergnügungsstätten sich in diesem Bereich etablieren könnten, wodurch das relativ kleine Kerngebiet (mit Wohnnutzung) einer Niveauabsenkung ausgesetzt sein würde. Die momentan noch vorhandenen Nutzungen wären einer negativen Entwicklung ausgesetzt (s.o.). Diese Entwicklung würde dem Gebiet aus städtebaulicher Sicht schaden, ganz im Gegensatz zur Reeperbahn selbst, wo der Gebietscharakter weniger schädliche Auswirkungen bei Zuzug weiterer Vergnügungsstätten haben würde. Eine Ausweitung der „Schwerpunktnutzung-Vergnügungsstätten „ von der Reeperbahn in den Bereich von Altona-Altstadt 25 ist aus städtebaulichen Gründen nicht erstrebenswert. Die Zulässigkeit von insbesondere auf Vergnügungen ausgerichtete Gewerbebetriebe soll daher beschränkt werden.

Eine weitere Zielsetzung des Bebauungsplanes ist es, insbesondere die hohe Wohndichte im Plangebiet als auch in unmittelbarer Umgebung des Plangebiets sowohl nördlich, westlich, östlich als auch südlich zu schützen. Um das Sicherheitsgefühl der in der Nähe wohnenden Bevölkerung nicht weiter zu belasten ist eine weitere Konzentration von Vergnügungsstätten, insbesondere Spielhallen, in diesem Gebiet nicht erstrebenswert. Die Belastung der Bewohner durch die Nähe zur

Reeperbahn und der damit einhergehenden geringeren Erholungsfunktion im Bereich der Wohnnutzungen ist bereits sehr hoch. Eine städtebauliche Regelung zum Schutz der Wohnungsfunktion soll mit der Aufstellung des Bebauungsplans erzielt werden. Denn insbesondere in den Nachtstunden belasten Vergnügungsstätten die Wohnqualität immens, da zu dieser Zeit mit einem erhöhten zusätzlichen Kraftfahrzeug- und Publikumsverkehr zu rechnen ist.

Ferner ist zu bedenken, dass der Ausschluss von Wettbüros, Internetcafés, Spielhallen und ähnlichen Anlagen, auch deswegen geboten ist, weil die unmittelbare Lage zum Grünzug Altona und somit der zentralen Grün- und Wegeverbindung zwischen Elbe und dem nordöstlichen Bereich von Altona Altstadt, einem Gebiet, das der Erholung und der Ruhe dienen soll, derartigen Nutzungen entgegenstehen würde und die Akzeptanz dieses Grünzuges gefährden würde.

### **Maß der baulichen Nutzung**

–

## **5. Flächen- und Kostenangaben**

### **5.1 Flächenangaben**

Das Gebiet der Planänderung ist ca. 1,2 ha groß.

### **5.2 Kostenangaben**

Durch die Planergänzung fallen für die Freie und Hansestadt Hamburg, mit Ausnahme der Planungskosten, keine Kosten an.