

**Begründung
zur Änderung des
Bebauungsplans
Altona-Altstadt 29**

INHALTSVERZEICHNIS

1	Anlass und Zweck der Planaufstellung	3
2	Grundlage und Verfahrensablauf	3
3	Planerische Rahmenbedingungen	4
3.1	Raumordnung und Landesplanung	4
3.1.1	Flächennutzungsplan	4
3.1.2	Landschaftsprogramm	4
3.2	Rechtlich beachtliche Rahmenbedingungen	4
3.2.1	Bestehender Bebauungsplan	4
3.2.2	Denkmalschutz	4
3.2.3	Baumschutz	5
3.2.4	Altlasten und altlastenverdächtige Flächen	5
3.3	Planerisch beachtliche Rahmenbedingungen	5
3.3.1	Vergnügungsstättenkonzept	5
3.4	Angaben zum Bestand	5
3.4.1	Lage	5
3.4.2	Gegenwärtige Nutzung / Bestand	5
3.4.3	Technische Infrastruktur – Fernwärme	6
4	Umweltprüfung	6
5	Planinhalt und Abwägung	6
5.1	Art der baulichen Nutzung	6
5.2	Weitere Festsetzungen	9
5.3	Naturschutzfachliche Gesamtbetrachtung	9
6	Maßnahmen zur Verwirklichung / Bodenordnung	9
7	Aufhebung / Änderung bestehender Bebauungspläne	9
8	Flächen- und Kostenangaben	9
8.1	Flächenangaben	9
8.2	Kostenangaben	9

1 Anlass und Zweck der Planaufstellung

Das Planverfahren dient dem Ausschluss von Spielhallen, Wettbüros sowie Vorführ- und Geschäftsräumen, deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, in dem Mischgebiet innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Altona-Altstadt 29 vom 25. März 1975 (HmbGVBl. S. 70), um die mit der Ansiedlung dieser Betriebe verbundenen negativen städtebaulichen Auswirkungen zu verhindern.

Vor allem der Markt für Wettbüros ist aufgrund von Veränderungen der gewerberechtlichen Grundlagen derzeit hochdynamisch sowie durch Standortverlagerungen und eine Expansionsdynamik gekennzeichnet. Insbesondere sind aufgrund der stärker reglementierten räumlichen Vorgaben für die Zulässigkeit von Spielhallen (Abstandsregelung), die zu einer Reduktion der Anzahl dieser Einrichtungen führt, Ausweichbewegungen von Betreibern in das verwandte Marktsegment der Wettbüros zu erkennen. Es liegen in Altona Anträge für die Genehmigung entsprechender Einrichtungen vor.

Die Regelung von Standorten zur Ansiedelung von Wettbüros und Spielhallen hat sich daher zunehmend zu einem wichtigen Thema der Stadtplanung entwickelt, da sie – abgesehen von gesundheitspolitischen bzw. gesamtgesellschaftlichen Aspekten hinsichtlich der Suchtprävention – für das Stadtbild und die Funktionsmischung problematisch werden können. Mit ihrer Präsenz gehen in der Regel in direkter Umgebung der einzelnen Einrichtungen städtebaulich unerwünschte Begleiterscheinungen einher.

Der Bezirk als Träger der kommunalen Planungshoheit hat jedoch die Möglichkeit, die Ansiedlung von Wettbüros und Spielhallen durch Festsetzungen in den Bebauungsplänen zu steuern. Es wäre dabei unzulässig, Regelungen zum Ausschluss entsprechender Einrichtungen willkürlich oder für das gesamte Bezirksgebiet zu treffen. Sie gehören zu dem in einer Großstadt üblichen Nutzungsspektrum. Zudem ist das Betreiben eines Gewerbes auf Grundlage von Art. 12 Grundgesetz (GG) (Berufsfreiheit) und Art. 14 GG (Eigentumsgarantie) verfassungsrechtlich abgesichert. Wenn jegliche Ansiedlung von Wettbüros oder Spielhallen versagt würde, wären derartige städtebauliche Ziele daher nicht mit den Grundlagen der Verfassung in Einklang zu bringen. Es würde zudem dem Grundsatz der Wahrung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung widersprechen, eine reine Negativplanung durchzuführen.

Erklärtes Ziel des Bezirks Altona ist es daher, transparent und fachlich fundiert die Rahmenbedingungen für die Ansiedlung von Wettbüros und Spielhallen zu setzen. Für die räumliche Steuerung der Einrichtungen wurde im Bezirk Altona das „Vergnügungsstättenkonzept für Spielhallen und Wettbüros, Bezirk Hamburg-Altona“ erarbeitet, das auf der Grundlage städtebaulicher Analysen Bereiche definiert (z.B. überwiegend durch Wohnen geprägte Gebiete und zentrale Lagen im Versorgungsbereich), die aus stadtplanerischer Sicht gegenüber diesen Nutzungen empfindlich sind (Ausschlussgebiete).

Das Mischgebiet des Bebauungsplans Altona-Altstadt 29 liegt innerhalb eines dieser Ausschlussgebiete. Hier sind jedoch aufgrund der planungsrechtlichen Regelungen des Bebauungsplans Spielhallen und Wettbüros sowie der Art nach verwandte Einrichtungen wie Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, als „nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe“ allgemein zulässig.

Unmittelbarer Anlass der Planung ist die aufgrund der veränderten gesetzlichen Grundlagen sowie der Lage des Mischgebiets im Bebauungsplan Altona-Altstadt 29 zu befürchtende Ansiedlung von Wettbüros. Das Planverfahren dient jedoch gleichermaßen dem Ausschluss von Spielhallen sowie Vorführ- und Geschäftsräumen, deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, weil die von diesen Betrieben ausgehenden städtebaulichen Auswirkungen mit denen von Wettbüros vergleichbar sind (s. Ziffer 5).

Das Planverfahren hat insbesondere zum Ziel, das Wohnen innerhalb des Plangebiets sowie das überwiegend durch Wohnen geprägte unmittelbare Gebietsumfeld zu schützen.

2 Grundlage und Verfahrensablauf

Der Bebauungsplan Altona-Altstadt 29 wurde am 25. März 1975 (HmbGVBl. S. 70) festgestellt.

Grundlage für die Änderung des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3635), zuletzt geändert am 22. Dezember 2025 (BGBl. I Nr. 348 S. 1, 7).

Der Bebauungsplan wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB geändert, da durch die vorgesehenen Änderungen die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Die allgemeine Zweckbestimmung

von Mischgebieten ist es gemäß § 6 Absatz 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 26. November 1968 (BGBl. I S. 1237, ber. BGBl. 1969 I S. 11) „dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören“ zu dienen. Diese Zweckbestimmung bleibt auch dann erhalten, wenn ein Teil der allgemein zulässigen Vergnügungsstätten ausgeschlossen wird. Eine Umweltprüfung ist somit entbehrlich. Die Änderung erfolgt in Form einer Textplanänderung.

Das Planverfahren zur Änderung des Bebauungsplans Altona-Altstadt 29 wurde durch den Aufstellungsbeschluss A 08/18 vom 21. Januar 2019 (Amtl. Anz. Nr. 11, S. 111) eingeleitet. Auf die frühzeitige öffentliche Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Absatz 1 BauGB wurde mit Beschluss des Planungsausschusses vom 19. Dezember 2018 verzichtet, da die Grundzüge der Planung nicht berührt sind. Die Beteiligung der Öffentlichkeit am Bebauungsplan hat nach der Bekanntmachung vom 13. Mai 2025 (Amtl. Anz. Nr. 37, S. 863) stattgefunden.

3 Planerische Rahmenbedingungen

3.1 Raumordnung und Landesplanung

3.1.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg in der Fassung der Neubekanntmachung vom 22. Oktober 1997 (HmbGVBl. S. 485) stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Wohnbauflächen“ dar.

Es besteht somit eine Abweichung vom Flächennutzungsplan hinsichtlich der festgesetzten Nutzungsart, diese wird jedoch nicht durch die angestrebte Planänderung erstmals etabliert. Zudem bleibt aufgrund der geringen Größe der Teilfläche die Grundkonzeption des Flächennutzungsplans gewahrt. Die städtebaulich geordnete Entwicklung der Stadt Hamburg wird nicht beeinträchtigt.

3.1.2 Landschaftsprogramm

Das Landschaftsprogramm für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 (HmbGVBl. S. 363) stellt den Geltungsbereich als Milieu „Verdichteter Stadtraum“ dar. Als milieübergreifende Funktionen werden „Landschaftsachse“ sowie „Entwicklungsbereich Naturhaushalt“ dargestellt.

In der Karte Arten- und Biotopschutz wird der Biotopentwicklungsraum „Geschlossene und sonstige Bebauung (11)“ dargestellt.

3.2 Rechtlich beachtliche Rahmenbedingungen

3.2.1 Bestehender Bebauungsplan

Im Planänderungsbereich gilt der Bebauungsplan Altona-Altstadt 29 vom 25. März 1975. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans sind ein Mischgebiet, ein Allgemeines und ein Reines Wohngebiet sowie Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Festsetzungen zur Geschossigkeit begrenzt (III bis V).

Gemäß der im Geltungsbereich geltenden Baunutzungsverordnung vom 26. November 1968 sind im Mischgebiet Vergnügungsstätten und damit Spielhallen, Wettbüros sowie Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, als „sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe“ allgemein zulässig.

Von der vorgesehenen Planänderung ist nur die Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung betroffen.

3.2.2 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Altona-Altstadt 29 befinden sich keine auf der Grundlage des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 5. April 2013 (HmbGVBl. S. 142), zuletzt geändert am 18. November 2025 (HmbGVBl. S. 680), geschützten Denkmäler. Jedoch liegen unmittelbar angrenzend die als Einzeldenkmäler und Ensemble geschützten Etagenhäuser Thadenstraße 96, 100, 104, 108, 108a, 108b, 110, 110a, 110b, 114, 116 und 118 aus dem 19. und frühen 20. Jahrhundert, das Stiftsgebäude Thadenstraße 120 von 1884 (auch Teil des Ensembles Thadenstraße 120, 120-1, 120-2), die als Einzeldenkmäler und Ensemble geschützten Wohngebäude Bernstorffstraße 66-72 aus der Zeit um 1870 und das Ein-

zeldenkmal Otzenstraße 25, 27 (Etagenhaus) von 1893. Für die geschützten Einzeldenkmäler und Ensemble gilt der Umgebungsschutz gemäß § 8 DSchG.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Altona-Altstadt 29 befinden sich keine eingetragenen Bodendenkmäler. Außerhalb von eingetragenen Bodendenkmälern ist insbesondere § 17 Absatz 1 und 2 DSchG zu berücksichtigen.

3.2.3 Baumschutz

Für die im Geltungsbereich vorhandenen Bäume und Hecken gilt die Hamburgische Baumschutzverordnung vom 28. Februar 2023 (HmbGVBl. S 81, 126).

3.2.4 Altlasten und altlastenverdächtige Flächen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Altlasthinweiskataster der Freien und Hansestadt Hamburg im Bereich der Thadenstraße (Teil des Flurstücks 1696) eine altlastverdächtige Fläche (Altstandort Metallgießerei) mit der Nr. 6236-066/00 mit der Einstufung „Handlungsbedarf bei Nutzungsänderung oder baulichen Änderungen“ geführt. Für die Fläche gibt es keine konkreten Hinweise auf Bodenbereiche, die erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. Bei zukünftigen Nutzungsänderungen, baulichen Maßnahmen oder sonstigen Eingriffen in den Untergrund ist zu prüfen, ob ggf. weiterer Handlungsbedarf besteht. Diesbezüglich ist Kontakt mit dem Fachamt Verbraucherschutz, Gewerbe und Umwelt, Bodenschutz und Flächensanierung des Bezirksamtes Altona aufzunehmen.

3.3 Planerisch beachtliche Rahmenbedingungen

3.3.1 Vergnügungstättenkonzept

Im Vergnügungstättenkonzept für Spielhallen und Wettbüros, Bezirk Hamburg-Altona, das durch den zuständigen Planungsausschuss am 15. November 2017 beschlossen wurde sowie in der überarbeiteten Fassung (redaktionelle Änderungen) vom 5. Juli 2018 wird das Mischgebiet im Geltungsbereich des Bebauungsplans Altona-Altstadt 29 als Ausschlussgebiet für die Ansiedlung von Spielhallen und Wettbüros dargestellt.

3.4 Angaben zum Bestand

3.4.1 Lage

Das Plangebiet befindet sich in einer Entfernung von etwa 2,4 km zur Hamburger Innenstadt. Die Entfernung zum Bezirkszentrum um den Bahnhof Altona beträgt etwa 1,8 km. Das Plangebiet ist etwa 1,13 ha groß. Das von der Planänderung betroffene Mischgebiet ist etwa 0,17 ha groß. Es liegt in einem durch die ursprünglich gründerzeitliche Bebauungsstruktur geprägten Bereich von Altona-Altstadt. Das Gebiet ist durch relativ schmale Straßen ohne Straßenbaumbestand mit einer vergleichsweise dichten und hohen Bebauung geprägt.

Das Plangebiet liegt laut des Vergnügungstättenkonzepts innerhalb eines Bereichs, der für die Ansiedlung von Spielhallen und Wettbüros potenziell attraktiv ist.

3.4.2 Gegenwärtige Nutzung / Bestand

Das im Änderungsbereich gelegene planungsrechtlich festgesetzte Mischgebiet, in dem Vergnügungstätten derzeit allgemein zulässig sind, ist zum überwiegenden Teil durch eine geschlossene drei- bis fünfgeschossige Wohnbebauung aus den 1980/90er Jahren geprägt. Diese Bebauung wurde in den letzten Jahren durch einen bestandsersetzenden Neubau ergänzt. Des Weiteren ist ein zweigeschossiges Gewerbe- und Bürogebäude vorhanden.

In den als Allgemeines und Reines Wohngebiet festgesetzten Teilen des Baublocks zwischen Thadenstraße, Bernstorffstraße und Otzenstraße überwiegt eine Wohnnutzung in Gebäuden unterschiedlichen Baualters.

Auch die unmittelbare und die weitere Umgebung des Plangebiets dienen zum weit überwiegenden Teil Wohnzwecken bzw. Wohnfolgeeinrichtungen wie der Grundschule Thadenstraße, sodass in der Ge-

sambetrachtung der Örtlichkeit der Eindruck eines überwiegend durch Wohnen geprägten Gebiets entsteht.

Im Mischgebiet des Bebauungsplans Altona-Altstadt 29 sind keine Spielhallen, Wettbüros oder Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, ansässig.

3.4.3 Technische Infrastruktur - Fernwärme

Im Plangebiet verlaufen Fernwärmeleitungen der Hamburger Energiewerke GmbH. Vor Beginn von Bau- oder Erdarbeiten sind aktuelle Leitungsauskünfte einzuholen. Weitergehende technische Vorgaben der Leitungsbetreiber sind zu beachten.

4 Umweltprüfung

Der Bebauungsplan wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB geändert. Durch die Änderung sind die Grundzüge der Planung nicht berührt, da lediglich das Spektrum bereits heute zulässiger Nutzungen um einzelne Nutzungen reduziert wird. Diese Nutzungen zählen nicht zu den maßgeblich den Gebietscharakter bestimmenden Nutzungen. Die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13 BauGB sind des Weiteren gegeben, weil

- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird,
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen und
- keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes in der Fassung vom 17. Mai 2013 (BGBl. 2013 I S. 1275, 2021 I S. 123), zuletzt geändert am 29. März 2026 (BGBl. I Nr. 84 S. 1, 6) zu beachten sind.

Nutzungen, die mit der geplanten Festsetzung nicht vereinbar wären, sind nicht bekannt. Gemäß § 13 Absatz 3 BauGB wird von der Umweltprüfung und vom Umweltbericht abgesehen.

5 Planinhalt und Abwägung

5.1 Art der baulichen Nutzung

Für das im Geltungsbereich gelegene Mischgebiet gilt die BauNVO 1968. Hier sind Vergnügungsstätten und damit Spielhallen, Wettbüros und Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, allgemein zulässig.

Innerhalb des Mischgebiets befinden sich wie dargelegt (s. Ziffer 3.4.2) zahlreiche Wohnungen und auch im Umfeld sind zum weit überwiegenden Teil Wohnnutzungen vorhanden. Es handelt sich bei dem Mischgebiet somit um einen überwiegend durch Wohnen geprägten Bereich im Sinne des Vergnügungsstättengutachtens. Die Zulässigkeit von Spielhallen, Wettbüros und Vorführ- und Geschäftsräumen, deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, ist hier problematisch, weil ihre negativen städtebaulichen Auswirkungen in besonderer Weise zum Tragen kommen.

Durch Spielhallen, Wettbüros und Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, kann es zu einer Beeinträchtigung des Stadtbildes kommen, insbesondere wenn sie sich im Erdgeschoss ansiedeln und mit aggressiver Werbung – etwa durch Leuchtreklame und unter Verzicht auf eine ansprechende Fenstergestaltung – Kunden anzuwerben versuchen. Zugleich sind die Fenster von Vergnügungsstätten aufgrund gesetzlicher Vorgaben in der Regel verklebt oder verhängt und somit uneinsehbar, was sich in die städtebauliche Struktur der Umgebung stadtgestalterisch nicht einfügt. Durch die geschlossenen Fassaden können zudem die moralischen Vorbehalte gegenüber dieser Nutzung verstärkt werden, was wiederum zu einer Verschlechterung des Images des Standorts bzw. der umgebenden Wohnnutzungen führen kann.

Durch die Ansiedlung von Spielhallen, Wettbüros und Vorführ- und Geschäftsräumen, deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, würde die Gefahr von Ab-

wertungsprozessen angrenzender Wohnlagen entstehen, da sie das Niveau ihrer unmittelbaren Umgebung absenken. Diesen Einrichtungen haftet grundsätzlich ein negatives Image an, sodass sich auch nachbarschaftliche Konflikte ergeben können. So sind aufgrund der moralischen Urteile über Vergnügungsstätten sowie deren Nutzer und die stets in diesem Zusammenhang immer präsenten Suchtproblematiken auch stadtsoziologische Problemlagen zu befürchten, die zu einer Verschlechterung des Images des Quartiers und damit auch zu Abwertungstendenzen führen können. Dies ist insbesondere vor dem Hintergrund der Lage des Plangebiets im Geltungsbereich einer Sozialen Erhaltungsverordnung und eines Fördergebiets der Sozialen Stadt und den damit verbundenen Stabilisierungsbemühungen der Stadt Hamburg als problematisch zu bewerten. Die Vermietung von Wohnungen könnte aufgrund benachbarter Spielhallen, Wettbüros und Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, erschwert werden.

Es ist zudem zu berücksichtigen, dass Spielhallen, Wettbüros und Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, häufig einen vergleichsweise hohen Flächenumsatz und hohe Gewinnmargen erzielen, sodass sie im Vergleich zu anderem Gewerbe höhere Mieten zahlen können, die deutlich über dem ortstypischen Niveau liegen. Dies könnte je nach Gestaltung der Nutzungsrechte für die im Mischgebiet gelegenen, wenigen gewerblichen Nutzungseinheiten zu einer Verdrängung der ansässigen Firmen führen bzw. bei einem Nutzerwechsel die Neuansiedlung einer anderen, wohngebietsverträglichen Gewerbenutzung erschweren.

Gerade in überwiegend durch Wohnen geprägten Gebieten, in denen es nur wenige gewerbliche Räumlichkeiten gibt, die sich für die Einrichtung der wohnortnahen Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs (kleiner Laden, Kiosk) oder wohngebietsverträglichen Gewerbe eignen würden, sollte eine Inanspruchnahme durch grundsätzlich dem Wohnen fremde Nutzungen vermieden werden. Dies ist vor dem Hintergrund des städtebaulichen Leitbilds einer „Stadt der kurzen Wege“, in Hinblick auf die Bestrebung eines familienfreundlichen Städtebaus und insbesondere vor dem Hintergrund einer alternden und weniger mobilen Gesellschaft von Bedeutung.

Durch die Nutzer einer Vergnügungsstätte wird zudem Unruhe in das Quartier getragen. Üblicherweise werden nicht nur die Bewohner des unmittelbaren Umfelds die Einrichtung besuchen; sie richtet sich an einen weiteren Personenkreis, so dass ein erhöhtes Verkehrsaufkommen zu erwarten ist. Es ist daher auch mit einer Zunahme des in dem innerstädtischen Quartier ohnehin schon ausgeprägten Parkplatzsuchverkehrs und des herrschenden Parkdrucks zu rechnen. Aus allen zusätzlichen Verkehrsbewegungen resultieren zudem immer Lärmbelastungen für umgebende Wohnungen.

Problematisch ist des Weiteren, dass bei Spielhallen, Wettbüros und Vorführ- und Geschäftsräumen, deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, auch mit einer nächtlichen Nutzung zu rechnen ist. So werden Verkehrsproblematiken (Parkdruck, Parkplatzsuchverkehr, Verkehrslärm) auf den besonders sensiblen Nachtzeitraum ausgedehnt. Lärmbelastungen entstehen außerdem durch Autotürenschnallen, Musikabspielen, lautes Rufen und auch dadurch, dass sich die Besucher der Einrichtungen auch in den Nachtstunden im öffentlichen Raum zum Beispiel über Wetteinsätze und Ergebnisse von Sportereignissen unterhalten. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass der von Wettbüros bzw. ihren Nutzern ausgehende Schall erfahrungsgemäß einen höheren Informationsgehalt (z.B. Gespräche) besitzt als gewerblicher Schall und daher als besonders störend empfunden wird. Im Gegensatz zu gewerblichem Schall, der in den Hintergrund der Wahrnehmung rücken kann, wird bei Unterhaltungen eher auf den Inhalt des Gesprochenen geachtet und der Schall damit bewusster wahrgenommen und als störender empfunden. Es resultieren aus den Nutzungen daher Belastungen für die im Plangebiet und seinem näheren Umfeld vorhandenen Wohnnutzungen.

Durch den Ausschluss von Spielhallen, Wettbüros und Vorführ- und Geschäftsräumen, deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, sollen somit auch die im Mischgebiet und ihrem unmittelbaren Umfeld vorhandenen Wohnnutzungen vor den negativen Auswirkungen dieser Einrichtungen geschützt werden.

Auswirkungen durch ein negatives Image sind auch in Bezug auf soziale Einrichtungen zu befürchten. In fußläufiger Entfernung zum Mischgebiet des Bebauungsplans Altona-Altstadt 29 befinden sich in der Thadenstraße 147 eine Grundschule und in der Bernstorffstraße 147 eine Schule für Kinder mit sonderpädagogischem Förderbedarf (Vorschule bis Klasse 4). In der Bernstorffstraße 97, Lerchenstraße 28, Gilbertstraße 47 und in der Scheplerstraße 5 sind Kindertagesstätten ansässig. Die Einrichtungen sind für die Beurteilung der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten aufgrund ihres Charakters und der Entfernung

zwar grundsätzlich unerheblich, eine Beeinträchtigung durch die etwaige Ansiedlung und die damit verbundenen Imageprobleme kann jedoch nicht ausgeschlossen werden.

Um die beschriebenen städtebaulichen Fehlentwicklungen zu verhindern und die zu erwartenden städtebaulichen Spannungen zu vermeiden, sollen diese Einrichtungen im Planänderungsbereich zukünftig nicht mehr zulässig sein. Mit einer entsprechenden Festsetzung durch die „Verordnung zur Änderung des Bebauungsplans Altona-Altstadt 29“ sollen die zuvor genannten Einrichtungen, für das in § 2 der „Verordnung über den Bebauungsplan Altona-Altstadt 29“ festgesetzte Mischgebiet, ausgeschlossen werden. Dafür wird § 2 der Verordnung um die folgende Nummer 3 ergänzt:

„Im Mischgebiet sind Spielhallen, Wettbüros sowie Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, unzulässig.“¹

Alle anderen Festsetzungen des Bebauungsplans werden durch die Textplanänderung nicht berührt und sollen unverändert bestehen bleiben (s. Ziffer 5.2). Es sind somit im Mischgebiet des Bebauungsplans Altona-Altstadt 29 zukünftig weiterhin zulässig

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe (abgesehen von Spielhallen, Wettbüros sowie Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist),
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

Ausnahmsweise können Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen zugelassen werden.

Durch die neue Festsetzung § 2 Nummer 3 wird die ursprüngliche Zielsetzung des Bebauungsplans Altona-Altstadt 29, eine Nachverdichtung mit Wohnungsbau bei gleichzeitigem Schutz vorhandener gewerblicher Einrichtungen zu ermöglichen, nicht in Frage gestellt. Der Charakter des Mischgebiets wird durch die Planänderung nicht in Frage gestellt.

Die neue Festsetzung § 2 Nummer 3 ist planerisch zurückhaltend und angemessen, weil zum Schutz der planerisch gewünschten bzw. im Plangebiet und insbesondere in seinem Umfeld vorhandenen Nutzungen vor Beeinträchtigungen lediglich jene Nutzungen ausgeschlossen werden, von denen negative Auswirkungen tatsächlich zu befürchten sind. Es wird nur ein sehr kleiner Teil der bislang allgemein zulässigen Nutzungen ausgeschlossen.

Durch die Planänderung erfolgt kein Eingriff in bestehende Nutzungsrechte, da im Plangebiet keine Spielhallen, Wettbüros und Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, sind. Ein Eingriff wäre angesichts der auf der Grundlage des Gutachtens verabschiedeten bezirklichen Steuerungsstrategie jedoch gerechtfertigt und zudem angemessen, weil der Bestand bestehender Einrichtungen nicht in Frage gestellt würde (Bestandsschutz).

Der Ausschluss von Spielhallen, Wettbüros und Vorführ- und Geschäftsräumen, deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, bezieht sich nur auf einen sehr kleinen Teil des Bezirksamtes. Für diesen wurde ein entsprechender Ausschlussbedarf – zumindest für Spielhallen und Wettbüros – durch das Vergnügungstättenkonzept gutachterlich belegt. In anderen Bereichen des Bezirks, die aus stadtplanerischer Sicht diesbezüglich weniger sensibel sind, können sich Spielhallen, Wettbüros und Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, weiterhin ansiedeln. Es kommt somit nicht zu einer unverhältnismäßigen Einschränkung dieser Einrichtungen.

¹ Rechtsgrundlage: § 1 Abs. 9 i.V.m. Abs. 5 BauNVO in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787), zuletzt geändert am 3. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176 S. 1, 6)

Der Ausschluss von Spielhallen, Wettbüros und Vorführ- und Geschäftsräumen, deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, ist somit geeignet, das angestrebte Planungsziel einer Freihaltung bestimmter Ausschlussgebiete zum Schutz der dort vorhandenen Nutzungen zu verwirklichen.

5.2 Weitere Festsetzungen

Wie oben bereits beschrieben (vgl. Ziffer 3.2.1), trifft der Bebauungsplan Altona-Altstadt 29 neben Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung auch Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung, zu überbaubaren Grundstücksflächen usw.

Die Änderung des Bebauungsplans Altona-Altstadt 29 umfasst ausschließlich die Art der dort festgesetzten Nutzung. Die anderen Festsetzungen des Bebauungsplans werden von der Planrechtsänderung nicht berührt und gelten fort.

Die durch den Bebauungsplan festgesetzte gemischte Hauptnutzung wird durch die Planänderung daher weder rechtlich noch tatsächlich beeinflusst. Die Planänderung bewirkt den Schutz der vorhandenen Nutzungen vor unerwünschten Beeinträchtigungen durch Spielhallen, Wettbüros und Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist.

Durch die Planrechtsänderung wird nicht in die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplans Altona-Altstadt 29 eingegriffen.

5.3 Naturschutzfachliche Gesamtbetrachtung

Die Änderung des Bebauungsplans bereitet keine zusätzlichen Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft vor, da das von der Planänderung betroffene Mischgebiet bereits bebaut und als solches festgesetzt ist und lediglich das zulässige Nutzungsspektrum eingeschränkt wird. Die planungsrechtlich gesicherte gemischte Hauptnutzung bleibt weiterhin erhalten. Der Ausschluss von Spielhallen, Wettbüros und Vorführ- und Geschäftsräumen, deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, führt nicht zu einem höheren Flächenverbrauch, da das zulässige Maß der baulichen Nutzung nicht verändert wird. Schutzgüter werden durch die Planung daher nicht negativ beeinflusst. Gemäß § 1a Absatz 3 Satz 6 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, wenn die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

6 Maßnahmen zur Verwirklichung / Bodenordnung

Es sind keine Maßnahmen zur Bodenordnung vorgesehen.

7 Aufhebung / Änderung bestehender Bebauungspläne

Der bestehende Bebauungsplan Altona-Altstadt 29 wird geändert. Bestehende Bebauungspläne werden nicht aufgehoben.

8 Flächen- und Kostenangaben

8.1 Flächenangaben

Das von der Änderung des Bebauungsplans betroffene Plangebiet ist etwa 1,13 ha groß.

8.2 Kostenangaben

Bei der Verwirklichung der Planänderung entstehen der Freien und Hansestadt Hamburg keine Kosten.