

**Begründung**  
**zur Änderung des Bebauungsplans**  
**Bahrenfeld 17**

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	-	3
3.4.	Angaben zum Bestand	3
<b>4.</b>	<b><u>Planinhalt und Abwägung</u></b> .....	<b>4</b>
<b>5.</b>	<b><u>Abwägung</u></b> .....	<b>6</b>
<b>6.</b>	<b><u>Flächen- und Kostenangaben</u></b> .....	<b>6</b>
6.1	Flächenangaben	6
6.2	Kostenangaben	6

## 1. Grundlage und Verfahrensablauf

Grundlage der Bebauungsplan-Änderung ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3635), in Verbindung mit dem Bauleitplanfeststellungsgesetz in der Fassung vom 30. November 1999 (HmbGVBl. S. 271), zuletzt geändert am 23. Januar 2018 (HmbGVBl. S. 19, 27).

Da die Grundzüge der Planung nicht betroffen sind, wird das Vereinfachte Verfahren nach § 13 des Baugesetzbuchs durchgeführt. Die Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Absatz 4 BauGB ist nicht erforderlich, da von der vorgesehenen Planänderung keine umweltrelevanten Veränderungen zu erwarten sind.

## 2. Anlass und Ziel der Planung

Das Plangebiet umfasst bzw. beinhaltet neben Wohnnutzung einen hochwertigen gewerblich geprägten Bereich, der unter anderem auch als Nahversorgungszentrum für den Stadtteil dient. Ferner befinden sich mehrere soziale Einrichtungen wie die Max-Brauer Schule und eine Kindertagesstätte an der Bahrenfelder Chaussee und der Sportpark Bahrenfeld im bzw. im unmittelbaren Einzugsbereich des Plangebietes. Der Erhalt des Nahversorgungszentrums ist für den Stadtteil von besonderer Bedeutung. Es ist daher vorgesehen, die im Plangebiet vorhandene Wohn- und gewerbliche Nutzung vor möglichen trading-down-Effekten, die durch eine Häufung insbesondere von Wettbüros und Spielhallen sowie Bordellen und bordellartigen Betrieben hervorgerufen werden, zu schützen und zu stärken.

Vergnügungsstätten, insbesondere Spielhallen und Wettbüros führen typischerweise zu einer Beeinträchtigung des Stadtbildes (verklebte und verhangene Scheiben, keine Orientierung zum öffentlichen Raum), zu immissionsschutzrechtlichen Konflikten wegen der Öffnungszeiten in den Abend- und Nachtstunden und zu einer Verdrängung ansässiger Betriebe. Die Ansiedlung derartiger Nutzungen führt schließlich zu dem trading-down-Effekt, der sich in einem zunehmenden Qualitäts- und Niveauverlust bezüglich der ursprünglich vorhandenen Dienstleistungsangebote widerspiegelt. Dieser trading-down-Effekt würde die Akzeptanz des Einzelhandelsstandorts nachhaltig gefährden.

Eine derartige Entwicklung ist für das Plangebiet zu vermeiden. Der hier vorliegende hochwertige gewerblich geprägte Bereich sowie die gut erreichbare Versorgungslage des dicht besiedelten Gebietes sollen erhalten und daher einem diversifizierenden Angebot von Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben vorbehalten bleiben.

### **3. Planerische Rahmenbedingungen**

#### 3.1 Rechtlich beachtliche Tatbestände

##### 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 entlang des Woyrschwes Wohnbauflächen dar, östlich daran anschließend ist eine gewerbliche Baufläche und daran anschließend gemischte Baufläche bis zur Daimlerstraße dargestellt. Nördlich der gemischten Baufläche sind ebenfalls Wohnbauflächen dargestellt.

##### 3.1.2 Landschaftsprogramm

Das Landschaftsprogramm für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 (HmbGVBl. S. 363) stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans im Landschaftsprogramm das Milieu Etagenwohnen (entlang Woyrschwes), verdichteter Stadtraum (zentraler und östlicher Bereich des Bebauungsplangebiets), Gewerbe/ Industrie und Hafen (zwischen Mendelssohnstraße und Gasstraße sowie Grünanlage eingeschränkt nutzbar im zentralen östlichen Bereich dar. Woyrschwes und begleitend zur Gasstraße ist eine grüne Wegeverbindung dargestellt, im gesamten Gebiet ist die milieuübergreifende Funktion Entwicklungsbereich Naturhaushalt dargestellt.

Die Karte Arten- und Biotopschutz stellt den städtisch verdichteten Bereich mit geschlossener und sonstiger Bebauung mit sehr geringem Grünanteil sowie Parkanlage dar. Entlang des Woyrschwes sind „Städtisch geprägte Bereiche teils geschlossener, teils offener Wohn- und sonstiger Bebauung mit mittlerem bis geringem Grünanteil dargestellt, daran östlich anschließend sind Industrie-, Gewerbe- und Hafenflächen dargestellt.

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

#### 3.2.1 Bestehende Bebauungspläne

Für das Plangebiet gilt der Bebauungsplan Bahrenfeld 17 vom 13. Juni 2006. Entlang des Woyrschwes ist allgemeines Wohngebiet festgesetzt (geschlossene Bauweise, III-IV Geschosse, GRZ 0,5). Die Bebauung entlang des Woyrschwes und z.T. der Mendelssohnstraße liegen in einem Erhaltungsbereich. Östlich davon ist Gewerbegebiet zwischen der Mendelssohnstraße und der Gasstraße festgesetzt (GRZ 0,8, GFZ 2,4, Gebäudehöhe (GH) 25m über Gehweg als Höchstmaß, II Geschosse). Im südlichen Bereich des Gewerbegebiets befinden sich zwei Baudenkmäler sowie ein Gebäude mit einem Erhaltungsbereich. Der zentrale Bereich um die Paul-Dessau-Straße ist als Kerngebiet festgesetzt (geschlossene Bauweise, 0,8, GFZ 2,4, GH 25m). Abweichend davon steht der Teil des Kerngebiets östlich der Paul-Dessau-Straße unter Denkmalschutz und hat unterschiedliche Gebäudehöhen und Zahl der Vollgeschosse je Gebäude-/teil. Daran nordöstlich angrenzend ist

ebenfalls allgemeines Wohngebiet (geschlossene Bauweise, GRZ 0,5, III-V-geschossig, im östliche Bereich teilweise auch VI-VIII-geschossig). Entlang der Mendelssohnstraße und der Bahrenfelder Chaussee stehen die Wohngebäude ebenfalls unter Denkmalschutz. Südlich davon ist eine Parkanlage festgesetzt. Der östliche Bereich des Bebauungsplangebiets ist wiederum als Kerngebiet festgesetzt (geschlossene Bauweise, GRZ 0,8, GFZ 2,4). Im südöstlichen Bereich ist eine Versorgungsfläche (Baufelder mit II-IV Vollgeschossen, GRZ 0,8, GFZ 2,4) festgesetzt.

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

Die Wohnbebauung entlang Woyrschweg/ Mendelssohnstraße und Bahrenfelder Chaussee sowie ehemalige Fabrikgebäude des alten Gaswerks im zentralen Bereich des Plangebiets stehen unter Denkmalschutz und stellen z.T. Denkmalensembles dar.

### **3.4 Angaben zum Bestand**

Das Gebiet des Bebauungsplans Bahrenfeld 17 beinhaltet mehrere Discounter, eine Tanzschule, einen Fitnessclub, mehrere Beherbergungsbetriebe, Cafés, Bäcker, eine Apotheke und weitere Gewerbebetriebe und Unternehmen. Entlang des Woyrschwes und der Mendelssohnstraße und der Bahrenfelder Chaussee befindet sich Wohnbebauung. Zwischen der Paul-Dessau-Straße und der Straße Beim Alten Gaswerk befindet sich der Bahrenpark. Im süd-östlichen Bereich befindet sich eine Versorgungsfläche.

## **4. Planinhalt und Abwägung**

Dem bestehenden Planungsrecht wird eine weitere Textfestsetzung hinzugefügt.

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

§ 2 Nummer 14, 15:

- „14. „Im Kerngebiet sind Vergnügungsstätten, insbesondere Spielhallen, Wettbüros und Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, sowie Bordelle und bordellartige Betriebe unzulässig.<sup>1</sup>
15. Im Gewerbegebiet sind Bordelle und bordellartige Betriebe unzulässig<sup>2</sup>; Ausnahmen für Vergnügungsstätten nach § 8 Absatz 3 Nummer 3 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787) werden ausgeschlossen.“

---

<sup>1</sup> Rechtsgrundlage: §1 Abs. 9 i.V.m. Abs. 5 BauNVO

<sup>2</sup> Rechtsgrundlage: §1 Abs. 9 i.V.m. Abs. 5 BauNVO

## **Kerngebiet**

Die Zweckbestimmung „Kerngebiet“ ist, auch nach einem Ausschluss von Spielhallen, Wettbüros, Bordellen und ähnlichen Betrieben, in dem hier vorliegenden Plangebiet, gewährleistet.

Eine der Zielsetzungen des Bebauungsplanes ist es, Verdrängungsprozesse, die auf die vorhandene Kerngebietsstruktur einwirken, aufzuhalten. Das vorhandene, der Nahversorgung dienende, Gewerbe soll gestärkt werden. Schädliche Einwirkungen auf die Wohnnutzung im Plangebiet selbst, als auch auf die angrenzenden Bereiche in denen Wohnnutzung vorherrscht und sich soziale Einrichtungen wie Schulen und Kindergärten befinden, sollen vermieden werden. Vergnügungsstätten wie auch Bordelle und bordellartige Betriebe stellen in diesem Nutzungsgefüge sowohl durch ihre Erscheinung im Stadtbild wie auch durch die typischen Öffnungszeiten einen Fremdkörper dar und führen zu einer Belastung insbesondere der Wohnbevölkerung. Die gebietsschädliche Wirkung von Bordellen und bordellartigen Betrieben ist ähnlich der Wettbüros und Spielhallen. Sie führen typischerweise zu einer Beeinträchtigung des Stadtbildes (verklebte und verhangene Scheiben (mit dargestellten Angeboten bestehend aus aufgeklebten Buchstaben), keine Orientierung zum öffentlichen Raum), zu immissionsschutzrechtlichen Konflikten wegen der Öffnungszeiten in den Abend- und Nachtstunden. Ferner sind durch die Ansiedelung von Vergnügungsstätten Verdrängungsprozesse der ansässigen Betriebe zu befürchten, was in der Folge zu dem sogenannten trading-down-Effekt führt.

Um eine derartige Fehlentwicklung in diesem zentralen Quartier zu vermeiden, soll das Plangebiet einem diversifizierten Angebot von Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben vorbehalten bleiben.

## **Gewerbegebiet**

Die Zweckbestimmung „Gewerbegebiet“ ist, auch nach einem Ausschluss von Spielhallen, Wettbüros, Bordellen und ähnlichen Betrieben, in dem hier vorliegenden Plangebiet, gewährleistet.

Eine der Zielsetzungen des Bebauungsplanes ist es, Verdrängungsprozesse, die auf die vorhandene Gewerbestruktur einwirken, aufzuhalten. Das vorhandene, der Nahversorgung dienende, Gewerbe soll gestärkt werden. Schädliche Einwirkungen auf die Wohnnutzung im Plangebiet selbst, als auch auf die angrenzenden Bereiche in denen Wohnnutzung vorherrscht und sich soziale Einrichtungen wie Schulen und Kindergärten befinden, sollen vermieden werden. Vergnügungsstätten wie auch Bordelle und bordellartige Betriebe stellen in diesem Nutzungsgefüge sowohl durch ihre Erscheinung im Stadtbild wie auch durch die typischen Öffnungszeiten einen Fremdkörper dar und führen zu einer Belastung insbesondere der Wohnbevölkerung. Ferner sind durch die Ansiedelung von Vergnügungsstätten Verdrängungsprozesse der ansässigen Betriebe zu befürchten, was in der Folge zu dem sogenannten trading-down-Effekt führt.

Um eine derartige Fehlentwicklung in diesem zentralen Quartier zu vermeiden, soll das Plangebiet einem diversifizierten Angebot von Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben vorbehalten bleiben.

### **Maß der baulichen Nutzung**

Keine Angaben

## **5. Abwägung**

Während der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfs gingen keine Stellungnahmen oder Einwände von Bürgern ein.

Der hier geplante Ausschluss von Vergnügungsstätten sowie Bordellen und bordellartigen Betrieben schützt und stärkt die vorhandenen gewerblich geprägten Bereiche des Plangebiets. Außerdem wird die im Plangebiet und in näherer Umgebung befindliche Wohnnutzung ebenfalls durch diese Plangebung geschützt und gestärkt. Die gewerbliche Versorgungsfunktion sowie Wohnfunktion der umgebenden Bereiche müssen gesichert werden. Aus Sicht des Plangebers ist es aus städtebaulicher und stadtsoziologischer Sicht geboten, die Hervorhebung des Schutzes von Wohnbevölkerung und der Versorgungsfunktion durch Gewerbebetriebe im Nahversorgungszentrum Bahrenfeld höher zu gewichten, als die Ansiedlung von Vergnügungsstätten.

Es ist zudem zu berücksichtigen, dass Vergnügungsstätten sowie Bordelle und bordellartige Betriebe 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 kann zu einer Verdrängung bzw. zu einem Rückgang der im Gebiet vorrangig gewünschten Nutzungen (Einzelhandels-, Gastronomie- und Dienstleistungsbetriebe) führen. Insbesondere kleine, inhabergeführte Geschäfte, die zur Attraktivität und zum besonderen Charakter des Versorgungszentrums Bahrenfeld beitragen, droht die Verdrängung bzw. wird eine Ansiedlung erschwert. Dies entspricht nicht der ursprünglichen planerischen Intention.

## **6. Flächen- und Kostenangaben**

### **6.1 Flächenangaben**

Das Gebiet der Planänderung ist ca. 18,5 Hektar groß.

### **6.2 Kostenangaben**

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