

**Begründung zum
Bebauungsplan
Billstedt 108/Horn 48**

Inhaltsverzeichnis

Begründung zum Bebauungsplan Billstedt 108/Horn 48

1.	Grundlagen und Verfahrensablauf	1
2.	Anlass der Planung	1
3.	Planerische Rahmenbedingungen	2
3.1	Rechtlich beachtliche Tatbestände	2
3.1.1	Flächennutzungsplan	2
3.1.2	Landschaftsprogramm und Karte Arten- und Biotopschutz	2
3.2	Andere rechtlich beachtliche Tatbestände	3
3.2.1	Bestehende Bebauungspläne	3
3.2.2	Denkmalschutz	6
3.2.3	Städtebauliche Erhaltungsverordnung „Billstedter Hauptstraße“ nach § 172 Abs.1 Nr. 1 BauGB	7
3.2.4	Das System der zentrale Standorte, Auszug aus dem Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan	7
3.2.5	Hamburger Leitlinien für den Einzelhandel	8
3.2.6	Altlastenverdächtige Flächen	8
3.2.7	Kampfmittelverdacht	9
3.2.8	Baumschutz	9
3.2.9	Gesetzlich geschützte Biotope	9
3.2.10	Wasserschutzgebiet	9
3.2.11	Umweltprüfung	9
3.3	Andere planerisch beachtliche Tatbestände	9
3.3.1	Integrierte Stadtteilentwicklung - Entwicklungsraum Billstedt/Horn	9
3.3.2	Vorbereitende Untersuchungen nach § 141 BauGB im Gebiet Billstedt-Zentrum	10
3.3.3	Gewerbeflächenkonzept Hamburg-Mitte	10
3.3.4	Stromaufwärts an Elbe und Bille - Wohnen und urbane Produktion in HamburgOst	10
3.3.5	Fachtechnische Untersuchungen und Gutachten	11
3.4	Angaben zur Lage und zum Bestand	11
4.	Planinhalt und Abwägung	15
4.1	Allgemeines	15
4.2	Umwandlung in Mischgebiet nach BauNVO	17
4.3	Anwendung der aktuellen BauNVO	18
4.4	Ausschluss von Nutzungen in Misch- und Kerngebieten	19
4.5	Zulässigkeit und Ausschluss von Nutzungen in Gewerbegebieten	27
4.6	Fortbestand bestehendes Planrecht	34
4.7	Bodenverunreinigungen	35
4.8	Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege	35
5.	Maßnahmen zur Verwirklichung	35
6.	Aufhebung/Änderung bestehender Pläne	35
7.	Flächen- und Kostenangaben	35
7.1	Flächenangaben	35
7.2	Kostenangaben	35

1. Grundlagen und Verfahrensablauf

Grundlage des Bebauungsplans 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).

Der Bebauungsplan wurde als Bebauungsplan der Innenentwicklung im vereinfachten Verfahren nach §§ 13, 13a BauGB aufgestellt, da durch die vorgesehenen Änderungen die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Eine Umweltprüfung ist somit entbehrlich.

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss M 01/12 vom 13.04.2012 (Amtl. Anz. S. 649), geändert am 31. Mai 2016 (Amtl. Anz. S. 1036) eingeleitet. Die Öffentlichkeitsbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung und die öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 15.02.2013 und 10.06.2016 (Amtl. Anz. 2013 S. 220; Amtl. Anz. 2016 S. 1037) stattgefunden.

2. Anlass der Planung

Für die Stadtteile Billstedt und Horn mit ihren ca. 100.000 Bewohnerinnen und Bewohnern ist der Zentrumsbereich Billstedt der bedeutendste Einzelhandelsstandort mit einem vielfältigen Angebot im östlichen Bezirksamtsbereich. Im Zentrumsbereich sind, v.a. entlang der Billstedter Hauptstraße, der Möllner Landstraße und der Washingtonallee eine Vielzahl an Spielhallen zu verzeichnen. Zusätzlich haben sich hier weitere Arten von Vergnügungsstätten, wie z.B. Wettbüros angesiedelt bzw. sind vermehrt Anträge auf Genehmigung solcher Nutzungen festzustellen. Diese Entwicklung führt dort zu starken Beeinträchtigungen des Stadtbildes und zu Trading-down-Effekten. Diese aus städtebaulicher Sicht negativen Entwicklungen sind umso gravierender, als sie den Entwicklungszielen des Programms Aktive Stadtteilentwicklung für das Fördergebiet Entwicklungsraum Billstedt/Horn zuwiderlaufen.

Mit dem Bebauungsplan sollen daher zukünftig Vergnügungsstätten ausgeschlossen werden, um ein ungesteuertes Ausbreiten von Vergnügungsstätten in den erweiterten Zentrumsbereich und die wohnnahen Gewerbegebiete zu verhindern.

In Hamburg sind Gewerbegebiete einer hohen Dynamik unterworfen. Aufgrund veränderter Standortkriterien im Einzelhandel gewinnen insbesondere verkehrsorientierte Lagen an Bedeutung für den Einzelhandel. Gewerbegebiete mit älterem Planrecht sind infolgedessen zunehmend einem Verdrängungsprozess von gewerblicher Nutzung durch Einzelhandelsnutzungen ausgesetzt. Die Regelungen älteren Planrechts lassen dieses zu. Eine hieraus resultierende Einzelhandelsentwicklung läuft dem Bemühen um die Funktionsfähigkeit der Zentren vielfach entgegen.

Gleichzeitig sollen die in den betreffenden Gewerbegebieten vorhandenen gewerblichen Nutzungen an ihren angestammten Standorten geschützt werden. Die zur Verfügung stehenden gewerblichen Bauflächen sollen überwiegend städtebaulich erwünschten gewerblichen Nutzungen des produzierenden und sonstigen gemäß § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO 1990) in der Fassung vom 23. Januar 1990

(BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548, 1551), zulässigen Gewerbes vorbehalten bleiben.

Der Bebauungsplan Billstedt 108/Horn 48 trifft zu den in Gewerbegebieten zulässigen Nutzungen Regelungen, um den genannten Fehlentwicklungen entgegenzuwirken.

Ergänzend hierzu wird für die innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Billstedt 108/Horn 48 liegenden rechtskräftigen Bebauungspläne auf die aktuell gültige BauNVO 1990 umgestellt. Damit ist gewährleistet, dass die heutigen städtebaulichen Planungsgrundsätze zukünftig Anwendung finden.

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 das Plangebiet überwiegend Wohnbauflächen dar. Östlich Schiffbeker Weg, zwischen U-Bahntrasse und Geesthang sind gemischte Bauflächen, deren Charakter als Dienstleistungszentren für die Wohnbevölkerung und für die Wirtschaft durch besondere Festsetzungen gesichert werden soll, dargestellt. Der Grünzug entlang der U-Bahntrasse (Lisa-Niebank-Weg), der Bille-Grünzug sowie Flächen nördlich Bergedorfer Straße, östlich Schiffbeker Weg sind als Grünflächen dargestellt. Die Bahnanlagen sind als Schnellbahn-/Fernbahntrassen und Flächen für Bahnanlagen gekennzeichnet. Im Bereich der U-Bahnhaltestelle Billstedt sind Einrichtungen für den Kraftverkehr und eine P + R – Anlage dargestellt. Die Bergedorfer Straße ist als Autobahn oder autobahnähnliche Straße mit Anschlussstellen gekennzeichnet.

Eine Flächennutzungsplanänderung ist nicht erforderlich, weil durch den Bebauungsplan die Grundzüge der bestehenden flächennutzungsplankonformen Bebauungspläne nicht geändert werden.

3.1.2 Landschaftsprogramm und Karte Arten- und Biotopschutz

Das Landschaftsprogramm für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 (HmbGVBl. S. 363) stellt für das Plangebiet überwiegend die Milieus Gartenbezogenes Wohnen, Etagenwohnen, Verdichteter Stadtraum, Gewerbe/Industrie und Hafen dar. Der Grünzug entlang der U-Bahntrasse (Lisa-Niebank-Weg), der Bille-Grünzug sowie Flächen nördlich Bergedorfer Straße, östlich Schiffbeker Weg sind als Parkanlage beziehungsweise Grünanlage, eingeschränkt nutzbar, dargestellt. Die Bahnanlagen sind als Gleisanlage, oberirdisch dargestellt.

Die Bergedorfer Straße ist als Autobahn oder autobahnähnliche Straße, der Schiffbeker Weg sowie die Horner Rampe sind als sonstige Hauptverkehrsstraße gekennzeichnet. Als milieuübergreifende Funktionen sind zudem der Bille-Grünzug als Landschaftsachse und „Entwickeln des Landschaftsbildes“, sowie das gesamte Plan-

gebiet, bis auf die Gewerbeflächen südlich Bergedorfer Straße und die Wohnbebauung westlich Schleemer Weg, als Bereich „Verbesserung der Freiraumversorgung vordringlich“ dargestellt. Weiterhin ist nahezu der gesamte Planungsbereich als „Entwicklungsbereich Naturhaushalt“ dargestellt. Durch das Plangebiet verläuft eine grüne Wegeverbindung. Der nordöstliche Teil des Plangebiets ist mit der nachrichtlichen Übernahme/Vermerk „Wasserschutzgebiet/Bewirtschaftungsplan“ gekennzeichnet.

In der Fachkarte Arten- und Biotopschutz als Bestandteil des Landschaftsprogramms sind für das Plangebiet „geschlossene und sonstige Bebauung mit sehr geringem Grünanteil (13a)“, „offene Wohnbebauung mit artenreichen Biotoperelementen, wie Hecken, Knicks, Tümpeln, Ruderalflächen, Gehölzbeständen, Bäumen und Wiesen, bei hohem Anteil an Grünflächen (11a)“ und „städtisch geprägte Bereiche teils geschlossener, teils offener Wohn- und sonstiger Bebauung mit mittlerem bis geringem Grünanteil (12)“ dargestellt. Der Grünzug entlang der U-Bahntrasse (Lisa-Niebank-Weg), der Bille-Grünzug sowie Flächen nördlich Bergedorfer Straße, östlich Schiffbeker Weg sind als Parkanlage (10a) dargestellt. Die Gewerbeflächen südlich der Bergedorfer Straße sind als Industrie-, Gewerbe- und Hafenflächen (14a) dargestellt. Als Hauptverkehrsstraße (14e) sind die Bergedorfer Straße und der Schiffbeker Weg gekennzeichnet.

3.2 Andere rechtlich beachtliche Tatbestände

3.2.1 Bestehende Bebauungspläne

Für das Plangebiet gelten derzeit die nachfolgend aufgeführten Bebauungspläne und Bauleitpläne. Angegeben sind die Bebauungsplanbezeichnung mit dem Datum der Feststellung, Hinweis auf die jeweils geltende Fassung der BauNVO, die Art der baulichen Nutzung sowie die in diesen Plänen festgesetzten Regelungen im Hinblick auf die Nutzung von Gewerbe-, Mischgebiets- und Kerngebietsflächen.

Bestehendes Planrecht innerhalb des Geltungsbereichs Billstedt 108/Horn 48

Bebauungsplan	vom	HmbGVBl.	BauN VO von	Art der Nutzung	Ausschlüsse
Billstedt 29, zuletzt geändert am	29.03.1968 04.11.1997	S. 61 S. 494, 495, 500	1962	WR, WA, MK, GE, SO Laden	
Billstedt 42/Horn 28, zuletzt geändert am	08.11.1971 04.11.1997	S. 207 S. 494, 495, 503	1968	WR, WA, MK, GE	GE: Ausschluss Einkaufszentren, Verbrauchermärkte
Billstedt 73, zuletzt geändert am	28.10.1982 04.11.1997	S. 360 S. 494, 495, 506	1977	WR, WA, GE, Gemeinbedarf	GE: Ausschluss Anlagen mit erheblichem Zu-/Abgangsverkehr; Ausschluss von schädlichen Lärmeinwirkungen Wohngebiete: Lärmschutzmaßnahmen
Horn 14	13.04.1965	S. 75	1962	WR, WA, MK, GE, SO Laden	
Horn 27, zuletzt geändert am	23.02.1968 04.11.1997	S.18 S. 494, 495, 500	1962	WR, WA, MK, GE	
Horn 5, zuletzt geändert am	24.09.1965 04.11.1997	S. 163 S. 494, 495, 498	1962	WA, MK, GE	
Billstedt 86/Horn 44, zuletzt geändert am	16.04.1997 04.11.1997	S. 90 S. 494, 495, 509	1990	WR, WA, MI, GE, Gemeinbedarf	MI: Ausschl. Spielhallen/ähnliche Betriebe sowie Vorführ- und Geschäftsräumen, deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist.
Billstedt 93	26.03.1991	S. 94	1990	WR, WA, MI, GE	GE/MI: Ausschl. Spielhallen/ähnliche Betriebe sowie Vorführ- und Geschäftsräumen, deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist

WR Reines Wohngebiet
 WA Allgemeines Wohngebiet
 MI Mischgebiet
 MK Kerngebiet

GE Gewerbegebiet
 SO Laden Sondergebiet Laden
 Gem. Bedarf Gemeinbedarfsfläche

Vom Textbebauungsplan Billstedt 91 erfasste Bebauungspläne, Teilbebauungsplan TB 98 und Baustufenplan Billstedt

Bebauungsplan	vom	HmbGVBl.	Bau-NVO von	Art der Nutzung	Ausschlüsse
Billstedt 91 Textplan	13.06.1989	S. 112	1977		MK: Ausschl. Spielhallen/ähnliche Betriebe sowie Vorführ- und Geschäftsräumen, deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist.
Billstedt 20, zuletzt geändert am	14.02.1969 04.11.1997	S. 13 S. 494, 495, 501	1962	WR, MK, Gemeinbedarf	s. BI91, Ausschluss von Spielhallen etc. in MK
Billstedt 21	11.06.1968	S. 154	1962	WR, WA, MK, GE, Gemeinbedarf	s. BI91, Ausschluss von Spielhallen etc. in MK
Billstedt 23	14.03.1972	S. 54	1968	MK, GE	s. BI91, Ausschluss von Spielhallen etc. in MK
Billstedt 28, zuletzt geändert am	10.05.1968 04.11.1997	S. 105 S. 494, 495, 500	1968	WR, WA, MK, GE, Gemeinbedarf	s. BI91, Ausschluss von Spielhallen etc. in MK
Billstedt 56	23.06.1970	S. 198	1968	MK, (§2: im EG nur Einzelhandelsbetriebe, ...und Vergnügungsstätten zulässig)	s. BI91, Ausschluss von Spielhallen etc. in MK
Billstedt 60, zuletzt geändert am	01.07.1974 04.11.1997	S. 233 S. 494, 495, 503	1968	MK, Gemeinbedarf	s. BI91, Ausschluss von Spielhallen etc. in MK
Billstedt 77, zuletzt geändert am	19.05.1982 04.11.1997	S. 125 S. 494, 495, 506	1977	WA, MK, Gemeinbedarf	s. BI91, Ausschluss von Spielhallen etc. in MK
Baustufenplan Billstedt	14.01.1955	S. 61	1955	Mischgebiet→MK'77	s. BI91, Ausschluss von Spielhallen etc. in MK
Teilbebauungsplan (TB 98)	06.05.1958	S. 152		Straßenlinien: aufgehoben/neu	s. BI91, Ausschluss von Spielhallen etc. in MK

WR
WA
MI
MK

Reines Wohngebiet
Allgemeines Wohngebiet
Mischgebiet
Kerngebiet

GE
SO Laden
Gem. Bedarf

Gewerbegebiet
Sondergebiet Laden
Gemeinbedarfsfläche

3.2.2 Denkmalschutz

Innerhalb des Plangebietes befinden sich zahlreiche, gemäß § 4 Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 5. April 2013 (HmbGVBl. S. 142) als Denkmäler geschützte Baudenkmäler und Gebäudeensembles, sowie mehrere Bodendenkmäler und Grabungsschutzgebiete. Gemäß §15 DSchG bedarf jede Baumaßnahme im Bereich der Bodendenkmäler und Grabungsschutzgebiete der Genehmigung der zuständigen Behörde (Archäologisches Museum Hamburg, Stadtmuseum Harburg/Helmsmuseum/Abt. Bodendenkmalpflege, Museumsplatz 2, 21073 Hamburg).

Denkmalnummer	Adresse	Gebäudeart	Baujahr
12874	Billstedter Hauptstraße zwischen Nr. 86 und Nr. 90	Kirchengebäude Kreuzkirche mit Gemeindegäusern (Ensemble)	1952/1953
14302	Billstedter Hauptstraße 80	Wohngeschäftshaus (Ensemble Hausnrn. 80, 82, 84)	um 1915
14303	Billstedter Hauptstraße 82	Wohngeschäftshaus (Ensemble Hausnrn. 80, 82, 84)	um 1905
14304	Billstedter Hauptstraße 84	Wohnhaus (Ensemble Hausnrn. 80, 82, 84)	um 1905
14305	Billstedter Hauptstraße 86	Gemeindehaus	um 1925
14306	Billstedter Hauptstraße 90	Gemeindehaus	um 1910
14387	Billstedter Hauptstraße 102	Villa	um 1898
14388	Billstedter Hauptstraße 106	Wohngebäude (Vorderhaus, Wohnterrasse)	um 1898
14398	Billstedter Hauptstraße 106	Wohngebäude (Hinterhaus, Wohnterrasse)	um 1890
29342	Legienstraße 10	Villa mit Einfriedung (Ensemble)	um 1910
29337	Öjendorfer Weg 10	St. Paulus-Thaddäuskirche, Kirchengebäude; Pfarrhaus (Ensemble)	um 1929

Bodendenkmäler, Grabungsschutzgebiete		
	Adresse	Flurstücksnummer
	Billstedter Hauptstraße	1610, 3514, 3064, 3178, 3306
	Billstedter Hauptstraße	3657, 1589, 1590, 1591, 4349
	Möllner Landstraße	3244, 3943, 4035

3.2.3 Städtebauliche Erhaltungsverordnung „Billstedter Hauptstraße“ nach § 172 Abs.1 Nr. 1 BauGB

Für das Gebiet zwischen den Straßen Schiffbeker Weg, Billstedter Hauptstraße und Am Alten Zoll gilt die *Verordnung über die Erhaltung baulicher Anlagen in Billstedt, Bereich „Billstedter Hauptstraße“* vom 1. August 2016 (HmbGVBl. 2016, S. 370).

Das Gebiet stellt einen Teil des alten Schiffbeker Siedlungskerns dar und dokumentiert somit die Siedlungsgeschichte des Ortsteils. Da das Quartier derzeit einem erhöhten Entwicklungsdruck ausgesetzt ist, wie zahlreiche Um- und Anbauten sowie aktuelle Planungen zeigen, besteht die Gefahr, dass die städtebauliche Eigenart des Quartiers durch den Abriss oder durch die Überformung erhaltenswerter und das Ortsbild prägender Gebäude bzw. durch den Neubau nicht ortsbildangepasster Gebäude negativ beeinträchtigt wird.

Durch den Erlass der Erhaltungsverordnung wird die Möglichkeit eröffnet, negative städtebauliche Entwicklungen zu verhindern und die städtebaulichen Strukturen des Erhaltungsgebiets zu bewahren. Die Erhaltungsverordnung dient dem Ziel, unabhängig von Eigentumsverhältnissen an Grundstücken und Gebäuden, die besondere historische und städtebauliche Qualität und den Wert des Quartiers zu erhalten.

3.2.4 Das System der zentrale Standorte, Auszug aus dem Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan

Das dem Flächennutzungsplan zugrundeliegende Ordnungselement der zentralen Standorte verfolgt das Ziel, der unterschiedlichen Nachfrage auf den Gebieten des Handels, der Verwaltung, der Bildung und Unterhaltung mit einem differenzierten Angebot zu entsprechen. Für die Versorgung der Wohnbevölkerung kommt dabei dem Einzelhandel eine dominierende Rolle zu. Ausbau und Stärkung des polyzentralen Zentrengefüges sollen sicherstellen, dass dem Handel für seine Aufgabenerfüllung weitgehende Entfaltungsmöglichkeiten eingeräumt werden. Die hierarchische Gliederung der Zentren in unterschiedliche Aufgabenbereiche dient dazu, eine nach räumlichen und funktionalen Kriterien ausgewogene Versorgung der Bevölkerung zu ermöglichen.

Neben dem Einzelhandel stellen kulturelle Einrichtungen sowie Einrichtungen der Bildung und der sozialen Infrastruktur wichtige Angebote in den zentralen Standorten dar. Das System der zentralen Standorte findet seinen Niederschlag im Flächennutzungsplan in der Darstellung „Gemischter Bauflächen, deren Charakter als Dienstleistungszentren für die Wohnbevölkerung und für die Wirtschaft durch besondere Festsetzungen gesichert werden soll“.

Das Zentrum Billstedt nimmt im System der zentralen Standorte die Hierarchiestufe eines Bezirksentlastungszentrums (B2) ein. Bezirksentlastungszentren sollen die Nachfrage nach Konsumgütern überwiegend des aperiodischen Bedarfs in der äußeren Stadt decken und ein größeres Arbeitsstättenangebot in oder am Rande der Zentren zur Verfügung stellen, um der Bevölkerung der äußeren Stadt in vermehrtem Umfang wohnungsnah Arbeitsplätze bieten zu können.

3.2.5 Hamburger Leitlinien für den Einzelhandel

Das Hamburger Zentrenkonzept, das den Darstellungen des Flächennutzungsplans zugrunde liegt, bildet den Ausgangspunkt für die Entwicklung der Leitlinien für den Einzelhandel. Um eine Verträglichkeit von Ansiedlungsvorhaben des Einzelhandels für die Hamburger Zentren zu gewährleisten, wurden die Leitlinien für den Einzelhandel 1996 erstmals beschlossen.

Mit der weiter fortschreitenden Entwicklung im Einzelhandel, Veränderungen im Planungsrecht und einer darauf aufbauenden aktuellen Rechtsprechung wurde eine Fortschreibung der „Hamburger Leitlinien für den Einzelhandel, Ziele und Ansiedlungsgrundsätze“ erforderlich, die mit Beschluss der Senatskommission für Stadtentwicklung und Wohnungsbau vom 23.01.2014 vorgelegt wurde. Die Hamburger Leitlinien enthalten konkrete Zielsetzungen für die Planung und gewährleisten mit der Hamburger Sortimentsliste eine Abgrenzung zwischen zentrenrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Warensortimenten.

Als Ziele sind u.a. zu nennen:

- Erhalt und Entwicklung des polyzentrischen, hierarchischen Zentrensystems
- Stärkung des Einzelhandelsangebots und der Nutzungsmischung der Zentren
- Sicherung der wohnortnahen Grundversorgung der Bevölkerung
- Sicherung der Gewerbegebiet für gewerbliche Nutzungen und Handwerk

Insbesondere bieten die Leitlinien mit den dort formulierten Ansiedlungsregeln eine Entscheidungsgrundlage für die Bewertung von Einzelhandelsbetrieben, die jedoch erst durch Umsetzung in Bebauungsplänen Verbindlichkeit für konkrete Ansiedlungsvorhaben erlangen.

Als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr.11 BauGB kommt den Leitlinien für den Einzelhandel im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ein besonderes Gewicht zu.

3.2.6 Altlastenverdächtige Flächen

Gemäß Flächeninformationssystem Bodenschutz/Altlasten der Freien und Hansestadt Hamburg befinden sich in dem Plangebiet Billstedt 108/Horn 48 aktuell zwei Altlasten, acht Altlastverdächtige Flächen und ca. 61 Flächen sowie fünf Areale der gasbildenden Weichschichten (GasBW-000).

Flächen

Als Flächen werden Grundstücke geführt, die vollständig dekontaminiert sind, deren Altlastverdacht sich nach Recherchen/Untersuchungen nicht bestätigt hat (erledigt) und/oder für die bei derzeit geltendem Planrecht kein behördlicher Handlungsbedarf besteht.

Für weitere Einzelheiten wird auf die Ziffer 4.7 verwiesen.

3.2.7 Kampfmittelverdacht

Im Plangebiet kann das Vorhandensein von Bombenblindgängern nicht ausgeschlossen werden.

Vor Eingriffen in den Baugrund oder vor Beginn eines Bauvorhabens muss der Grundeigentümer oder eine von ihm bevollmächtigte Person die Kampfmittelfrage klären. Hierzu kann ein Antrag auf Gefahrerkundung/Luftbildauswertung bei der Feuerwehr, Gefahrerkundung Kampfmittelverdacht (GEKV) gestellt werden.

3.2.8 Baumschutz

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Baumschutzverordnung vom 17. September 1948 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 791-i), zuletzt geändert am 11. Mai 2010 (HmbGVBl. S. 350, 359, 369).

3.2.9 Gesetzlich geschützte Biotope

Im Plangebiet befinden sich keine gesetzlich geschützten Biotope.

3.2.10 Wasserschutzgebiet

Die Flächen des Plangebietes nördlich Billstedter Hauptstraße/Möllner Landstraße liegen überwiegend innerhalb der Grenzen des Wasserschutzgebietes Billstedt mit der Schutzzone III (weitere Schutzzone) vom 19. Dezember 2000 (HmbGVBl. S. 419 – 422).

3.2.11 Umweltprüfung

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren und gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB aufgestellt.

3.3 Andere planerisch beachtliche Tatbestände

3.3.1 Integrierte Stadtteilentwicklung - Entwicklungsraum Billstedt/Horn

Das Plangebiet liegt im Fördergebiet Entwicklungsraum Billstedt-Horn des Hamburger Rahmenprogramms Integrierte Stadtteilentwicklung (RISE). Mit mehr als 100.000 Bewohnern ist es das bundesweit größte Stadtteilentwicklungsgebiet. Seit der Aufnahme in das damalige Programm Aktive Stadtteilentwicklung im Jahr 2006 (Senatsbeschluss vom 06.12.2005, Senatsdrucksache 2005/Nr.1368) wurden mehr als 20,5 Mio. € RISE Mittel in eine Vielzahl von Projekten investiert. In dem Entwicklungskonzept Billstedt-Horn vom November 2008 sind die quartiersbezogenen Entwicklungsziele themenübergreifend definiert und die erforderlichen Strategien, Projekte und Maßnahmen beschrieben. Die Fortschreibung des Entwicklungskonzeptes auf Basis verschiedener Workshop-Verfahren wurde im März 2016 verabschiedet. Mittlerweile noch vier Quartiere plus das neu festzulegende Sanierungsgebiet Billstedt-Zentrum

und das weitere neue Schwerpunktquartier „Östlich Haferblöcken“ (im Rahmen der Senatsdrucksache „Flüchtlingsunterkünfte mit der Perspektive Wohnen“ vom Oktober 2015) sowie der Ortskern von Horn bilden die räumlichen Schwerpunkte, von denen das Plangebiet neben dem Zentrum Billstedt das Quartier Schiffbeker Berg - Legiencenter - Washingtonring umfasst.

3.3.2 Vorbereitende Untersuchungen nach § 141 BauGB im Gebiet Billstedt-Zentrum

Der Hamburger Senat hat auf Initiative des Bezirks am 16.02.2016 die Durchführung vorbereitender Untersuchungen (VU) im Zentrum Billstedt gemäß § 141 BauGB als Vorbereitung für die Festlegung als Sanierungsgebiet beschlossen (Amtl. Anz., S. 326). Die seitens des zuständigen Fachamtes Stadt- und Landschaftsplanung im Laufe des Jahres 2016 erarbeiteten VU belegen umfangreiche städtebauliche Missstände im Gebiet, in dessen Folge nunmehr für das Jahr 2017 die Festlegung als Sanierungsgebiet nach § 142 BauGB und zugleich die Anmeldung im Programmsegment „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ angestrebt wird. Ziel ist die funktionale, städtebauliche und gestalterische Qualifizierung und Weiterentwicklung des Zentrums mittels Schaffung von attraktiven Freiräumen, neuem Wohnungsbau und Stärkung des lokalen Einzelhandels.

3.3.3 Gewerbeflächenkonzept Hamburg-Mitte

Den Bezirken wurde in der Senatskommission für Stadtentwicklung und Wohnungsbau (SENKO) vom 08.09.2011 vorgegeben, ein abgestimmtes Gewerbeflächenkonzept vorzulegen.

Der Bezirk Hamburg-Mitte, Dezernat Wirtschaft, Bauen und Umwelt, hat sich mit der Erstellung des Gewerbeflächenkonzeptes der Aufgabe gestellt, die im Bezirk vorhandenen Gewerbeflächenpotenziale einer quantitativen und qualitativen Bewertung zu unterziehen. Das Gewerbeflächenkonzept vom Dezember 2012 gibt Hinweise dazu, welche planungsrechtlich noch nicht entsprechenden ausgewiesenen Flächen für eine gewerbliche Nutzung für Arbeitsstätten geeignet sind und welche konkreten Schritte kurz-, mittel- oder langfristig erforderlich sind, um die in Rede stehenden Flächen verfügbar zu machen. Ergänzend stellt es dar, welche gewerblich ausgewiesenen Flächen aus städtischem Eigentum im Bezirksamtsbereich noch zu veräußern sind.

3.3.4 Stromaufwärts an Elbe und Bille - Wohnen und urbane Produktion in Hamburg Ost

Am 08. Juli 2014 hat der Senat das Konzept „Stromaufwärts an Elbe und Bille – Wohnen und urbane Produktion in Hamburg Ost“ der Öffentlichkeit vorgestellt. Im Mittelpunkt des Konzeptes steht das Ziel, in den Quartieren Wohnen und Arbeiten wieder stärker zusammenzurücken und die wertvollen Grünräume zu stärken. Es wurden elf Fokusräume betrachtet, zu denen das Billstedter Zentrum gehört. Das Bil-

Istedter Zentrum ist als Mittelpunkt und wichtige Versorgungsquelle mit Waren zu betrachten. Eine städtebauliche und architektonische Qualifizierung seiner Ränder und Übergänge in angrenzende Quartiere könnte das Zentrum in Zukunft sehr viel besser in den Stadtkontext einbetten. Das Zentrum Billstedt erfährt eine zunehmende Bedeutung durch die ansteigenden Bevölkerungszahlen, die sich aufgrund laufender und geplanter Neubauprojekte und nicht zuletzt durch Weiterentwicklung der Fokusräume „Billstedt/Öjendorf“ und „Mümmelmansberg“ ergeben.

3.3.5 Fachtechnische Untersuchungen und Gutachten

Folgende Untersuchungen und Gutachten liegen vor:

- Expertise zur städtebaulichen Steuerung von Vergnügungsstätten, Spielhallen, Erotikangeboten und Einzelhandel im Bezirk Hamburg-Mitte, März 2015,
- Gewerbeflächenkonzeption für die Metropolregion Hamburg (GEFEK), Abschlussbericht 08.03.2011,
- Bestandsaufnahme für eine STEP Gebietsauswahl in Billstedt von 2003, Bezirksamt Hamburg-Mitte, Stadtplanungsabteilung,
- Entwicklungskonzept Billstedt – Horn im Auftrag der FHH, Bezirksamt Hamburg-Mitte, Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung vom November 2008, Aktualisierung vom 31.03.2016.

3.4 Angaben zur Lage und zum Bestand

Das Plangebiet umfasst den Zentrumsbereich Billstedt sowie die zentrumsnahen Quartiere zwischen Bergedorfer Straße, Horner Landstraße, Washingtonallee, Legienstraße, Billstedter Hauptstraße und Schiffbeker Weg.

Zentrumsbereich

Südlich der U-Bahnhaltestelle Billstedt befindet sich das sog. „Billstedt Center“. Es umfasst mit seinem Angebot alle Bereiche des zentrenrelevanten Einzelhandels. Das westlich, östlich und südlich des Billstedt Centers liegende Billstedter Zentrum zeichnet sich hingegen durch einen hohen Anteil an Gastronomie- und Dienstleistungsbetrieben aus. Hier befinden sich außerdem in dem Baublock zwischen Möllner Landstraße, Billstedter Hauptstraße und Hertelstieg Räumlichkeiten zweier Gemeinden, verschiedene Arztpraxen, oberhalb der erdgeschossigen Ladennutzungen z.T. Wohnnutzungen und die Volkshochschule Billstedt. In dem Eckbereich Möllner Landstraße/Reclamstraße ist ein Postamt ansässig. Westlich angrenzend befinden sich in den Gebäuden Wohnungen, Arztpraxen, Läden und unterschiedliche Dienstleistungsbetriebe.

Auf den Flächen westlich Öjendorfer Weg liegen das Kundenzentrum Billstedt mit Stadtteilbüro, eine Einrichtung des Landesbetriebes Erziehung und Beratung sowie nördlich Fritzschweg ein bis zu viergeschossiges Wohngebäude.

Östlich Öjendorfer Weg ist die Katholische Kirchengemeinde St. Paulus ansässig mit Kirchengebäude, Volks- und Realschule, einer Kindertagesstätte und Dienstleistungsangeboten. Außerdem befinden sich hier ein drei- bis viergeschossiges Wohngebäude und umfangreiche Stellplatzflächen.

Westlich des Billstedt Centers sind am Lorenzenweg 2 das Haus der Jugend sowie eine Kindertagesstätte untergebracht. In unmittelbarer Nachbarschaft liegt die Schule Hauskoppelstieg mit Sporthalle und Hausmeisterwohnung. Des Weiteren befinden sich in dem Baublock zwischen Schiffbeker Weg, Billstedter Hauptstraße, Billstedt Center und Nahtstieg bis zu fünfgeschossige Wohngebäude. Außerdem gibt es eine umfangreiche Anzahl an Laden- und Büronutzungen sowie Dienstleistungsbetrieben. In der Billstedter Hauptstraße 45 sind zwei Spielhallen untergebracht und in der Billstedter Hauptstraße 51 ein Veranstaltungszentrum.

Der Baublock zwischen Hertelstieg, Billstedter Hauptstraße, Reclamstraße, Möllner Landstraße wird von einer bis zu fünfgeschossigen Wohnbebauung geprägt. Daneben befinden sich an der Möllner Landstraße 44 das Polizeirevier, am Hertelstieg 2 eine Glaserei und an der Billstedter Hauptstraße 79 eine Autoreparaturwerkstatt.

Baublock Möllner Landstraße, Schleemer Weg, Reclamstraße

Im Eckbereich Möllner Landstraße/Reclamstraße befindet sich in dem dortigen Gewerbegebiet ein Autohaus. In dem Wohngebäude Möllner Landstraße 59 sind erdgeschossig zwei Dienstleistungsbetriebe (Friseur, Fahrschule) untergebracht. Im rückwärtigen Teil des Grundstücks befinden sich zwei Gewerbebetriebe (Druckerei, Haushaltsauflösungen). In dem Wohngebäude Möllner Landstraße 61 ist erdgeschossig eine Spielhalle angesiedelt. Des Weiteren befindet sich hier eine gewerbliche Freizeiteinrichtung (Kampfsport). In der Möllner Landstraße 71 ist in dem dort vorhandenen Wohngebäude im Erdgeschoss ein Bestattungsinstitut untergebracht. Die übrigen ein- bis viergeschossigen Gebäude in diesem Baublock werden als Wohngebäude genutzt. In dem Gebäude Schleemer Weg 51 befindet sich eine Seniorenwohnanlage.

Im Kreuzungsbereich Billstedter Hauptstraße/Schiffbeker Weg ist ein achtgeschossiger Hotelkomplex gelegen. Im Verlauf der Billstedter Hauptstraße findet sich östlich davon eine geschlossene bis zu siebengeschossige Wohnbebauung. In den Erdgeschossen dieser Gebäude sind verschiedene Ladennutzungen untergebracht. In den Gebäuden Billstedter Hauptstraße 60 und 66 befinden sich ein Sportkino, eine Sportbar und drei Spielhallen, in dem Gebäude Billstedter Hauptstraße 50 ein islamischer Verein. Südlich der Straße Geesthang liegen ein Parkplatz und eine Brachfläche. Östlich der Straße Geestwiete befindet sich eine geschlossene dreigeschossige Wohnbebauung. Die Billstedter Hauptstraße ist in diesem Bereich mit ein- bis dreigeschossigen Wohnhäusern bebaut, in deren Erdgeschossen weitestgehend verschiedene Nutzungen, wie Bekleidungsgeschäft, Sonnenstudio, Lebensmittelladen, Bäcker usw., untergebracht sind. In dem Gebäude Billstedter Hauptstraße 70/72 befinden sich zwei Spielhallen und in der Billstedter Hauptstraße 80 ein ambulanter Pflegedienst. Auf dem Grundstück Billstedter Hauptstraße 86 – 90 ist die Kreuzkirche mit zwei Gemeindehäusern ansässig. In dem Gebäude Billstedter Hauptstraße 94 ist eine Einrichtung des Fernmeldewesens untergebracht.

Baublock Legienstraße, Billstedter Hauptstraße, Schiffbeker Weg

Im Kreuzungsbereich von Horner Landstraße, Washingtonallee, Legienstraße und Billstedter Hauptstraße, liegt das bis zu neungeschossige Legiencenter, das Anfang der 1990er Jahre gebaut wurde. Es verfügt über ca. 150 Wohnungen und Ladenflächen in der EG-Zone mit einer Verkaufsfläche von ca. 2.500 m². Im Eckbereich Legienstraße/Billstedter Hauptstraße existieren im Erdgeschoss des Gebäudes zwei Spielhallen. Des Weiteren befinden sich verschiedene Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe sowie Einzelhandel in dem Gebäude, es handelt es sich oft um Angebote aus dem Niedrigpreissegment. Im weiteren Verlauf in östlicher Richtung ist die Nordseite der Billstedter Hauptstraße mit einer Tankstelle, einem Schnellrestaurant sowie einem Wohngebäude mit einem derzeit leerstehenden Ladenlokal im Erdgeschoss, einer Arztpraxis und einem Café bebaut. Dem benachbarten Wohngebäude vorgelagert ist eine eingeschossige Ladenzeile mit verschiedenen Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen sowie zwei Spielhallen.

Das nördlich angrenzende Gebiet zwischen Legienstraße und Schiffbeker Weg zeichnet sich durch eine heterogene Bau- und Nutzungsstruktur aus. Neben bis zu vierzehngeschossigen Mehrfamilienhäusern gibt es an der Hauskoppel eine eingeschossige Einfamilienhausbebauung. Vereinzelt gibt es hier gastronomische Nutzungen. Im Eckbereich Hauskoppel/Kuriengang befindet sich ein zurzeit leerstehendes Kirchengebäude. In dem südlich der U-Bahntrasse und westlich Schiffbeker Weg gelegenen Gewerbegebiet liegen verschiedene Kfz- und andere Handwerksbetriebe (Klempnereien), ein Autohaus sowie ein Discountmarkt. Daneben gibt es hier eine Wohnnutzung und einen Zweirad-Händler, der in dem rückwärtigen Gewerbegebiet seinen Reparaturbetrieb und ein Winterlager für Zweiräder betreibt. Darüber hinaus hat dort ein Großhandel für Bodenbeläge sein Lager. In einem weiteren Gewerbegebiet zwischen Legienstraße und Hauskoppel sind verschiedene Handwerksbetriebe (zwei Tischlereien, eine Klempnerei, eine Bäckerei), ein Kfz-Handel, ein Bauunternehmen, eine Metallhandlung und ein Recycling-Unternehmen angesiedelt.

Unmittelbar südlich der U-Bahntrasse liegen das eingeschossige Gebäude der Pädagogischen Kinderwerkstatt und das eingeschossige Gebäude zur Elektrizitätsversorgung.

Nördlich der U-Bahntrasse befinden sich südlich der Steinfeldstraße verschiedene vier- bis vierzehngeschossige Wohngebäude. In dem Baukörper Ecke Legienstraße/Steinfeldstraße sind neben der Wohnnutzung ein Seniorentreff, eine Kindertagesstätte sowie ein Kiosk untergebracht.

Baublock zwischen Washingtonallee und Legienstraße

Die Flächen zwischen Washingtonallee und Legienstraße sind durch eine bis zu fünfgeschossige Mehrfamilienhausbebauung geprägt. Im Eckbereich der Straßen Washingtonallee/Vierbergen befinden sich ein Lebensmitteldiscounter sowie ein Café, in dem Gebäude Vierbergen 26 ist ein Sanitärgeschäft untergebracht. In der Legienstraße 17 befindet sich eine Schankwirtschaft. Im Kreuzungsbereich von Washingtonallee und Legienstraße gibt es eine gewerblich genutzte Fläche mit einem Kfz-Reparaturbetrieb und zwei Spielhallen.

Baublock südlich Billstedter Hauptstraße/Horner Landstraße, zwischen Schiffbeker Weg und Horner Brückenweg

Die Südseite der Billstedter Hauptstraße (zwischen Am Schiffbeker Berg und Schiffbeker Weg) wird durch die bis zu zehngeschossigen Kettenhochhäuser dominiert. Die Spitze dieses Straßenabschnitts bildet im Osten ein vierzehngeschossiger Hotelkomplex. In den vorgelagerten Pavillons befinden sich ein Gaststätte und eine Bankfiliale. Ein Ladenlokal steht derzeit leer. In dem Gebäude Billstedter Hauptstraße 12 ist eine öffentliche Einrichtung des Bezirksamtes Hamburg-Mitte untergebracht.

In unmittelbarer Nachbarschaft zu dieser Wohnbebauung liegt südlich davon Am Schiffbeker Berg ein größeres Gewerbegebiet. Bei den hier angesiedelten Firmen handelt es sich überwiegend um Handwerksbetriebe z.T. mit Annexhandel (Glaserie, Tischlerei, Kfz-Reparatur, Elektrotechnik), Handelsunternehmen (Lebensmittelgroßhandel) und Dienstleistungsbetriebe (Aktenvernichtung, Ing.-Büros, Taxenzentrale, Versicherungen, Reinigungsbetriebe) und eine gemeinnützige Einrichtung.

Eine weitere größere gewerblich genutzte Fläche liegt etwas westlich davon, südlich Horner Landstraße. Im Wesentlichen sind dort ein Autohaus mit Kfz-Reparaturbetrieb, eine Tankstelle und ein chemischer Betrieb, der Kunststoffgranulate herstellt und vertreibt, angesiedelt.

Westlich davon befindet sich eine viergeschossige Wohnbebauung mit teilweise erdgeschossiger Ladennutzung. Entlang der Straße Letzter Heller steht eine bis zu viergeschossige Mehrfamilienhausbebauung.

Baublock südlich Horner Landstraße, zwischen Horner Rampe und Horner Brückenweg

Auf den Flächen südlich Horner Landstraße/östlich Horner Rampe befindet sich in dem unmittelbar an der Horner Landstraße gelegenen eingeschossigen Gebäude eine Kindertagesstätte. In dem querstehenden achtgeschossigen Gebäude sind ein Labor mit medizinischer Diagnostik sowie verschiedenen Büronutzungen untergebracht. Große Teile des Gebäudes stehen derzeit leer. In den übrigen weitgehend viergeschossigen Gebäuden an der Horner Landstraße befinden sich Wohnnutzungen, wobei in den Erdgeschossen der Gebäude Nummern 324 bis 330 ein Hausmeisterdienst, ein Transportunternehmen und ein Pflegedienst untergebracht sind. Ein Ladenlokal steht zurzeit ebenfalls leer.

In dem Gewerbegebiet nördlich Marshallweg haben verschiedene Handelsfirmen (z.B. Lebensmittelhandel) und Gewerbebetriebe (z.B. Fleischverarbeitende Betriebe, Autoreparatur) ihren Sitz.

Baublock südlich Bergedorfer Straße (B5)/südlich Kolumbusstraße

Die Flächen südlich Kolumbusstraße werden von Speditions- und Logistikunternehmen genutzt. Vereinzelt haben hier auch Dienstleistungsbetriebe ihren Sitz. In der östlichen Spitze befinden sich Gebäude und Lagerflächen eines Wassersportvereins.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Billstedt 86/Horn 44“ liegt ein Unterwerk der HOCHBAHN. Die Zugänglichkeit/Zufahrt etc. muss weiterhin gewährleistet sein.

Im Bereich der vorhandenen öffentlichen Wegeflächen und den an das Verteilnetz angeschlossenen Grundstücken befinden sich diverse Mittel- und Niederspannungsanlagen des Verteilnetzbetreibers, der Stromnetz Hamburg GmbH, zur örtlichen Versorgung.

Die Flurstücke 3490 und 2025 der Gemarkung Schiffbek werden von den 110.000 Volt Freileitungen 22 und 23 überspannt. 110.000 Volt Kabel und Freileitungen haben eine herausragende Bedeutung für die Versorgungssicherheit dieser Stadt. Die Lage dieser Leitungen kann aus betrieblichen Gründen nicht verändert werden.

Im Plangebiet verlaufen verschiedene Fernwärmeleitungen der Vattenfall Europe GmbH. Es ist daher darauf zu achten, dass Aufgrabungen und Arbeiten im Bereich von Fernwärmeleitungen mit besonderer Rücksicht auszuführen sind. Bei Aufgrabungen im Bereich von Kunststoffmantelrohr - Fernwärmeleitungen (KMR) ist jeweils ein lichter Abstand von 0,50 m gefordert, da besonders hier der rohrumhüllende Boden zur Abstützung des Bettungsdruckes und zum Erhalt ihrer Lage notwendig ist. Bei Aufgrabungen parallel zu Fernwärmeleitungen in Betonkanälen darf im Regelfall ein lichter Abstand von 0,80 m, im Falle ihrer Kreuzung ein lichter Abstand von 0,20 m nicht unterschritten werden.

Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass sich in den Fernwärmetrassen auch 400V-Steuerkabel befinden. Zu beachten sind hier mögliche Querverbindungen zu Schaltkästen, Schächten und Gebäuden.

Beschädigungen von Fernwärmeanlagenteilen sind umgehend der Vattenfall Wärme Hamburg GmbH zu melden.

Werden für die weitere Planung von Vorhaben detaillierte Pläne erforderlich, sind die Revisionszeichnungen bei der Planstelle des Fernwärmebetreibers anzufordern (waerme.dokumentation.hamburg@vattenfall.de).

Das Plangebiet ist über die vorhandenen Straßen vollständig erschlossen und an das überörtliche Straßennetz (B5) angeschlossen. Das Plangebiet verfügt durch die U-Bahnlinien U2 und U4 mit den Stationen Legienstraße und Billstedt sowie verschiedene Buslinien über eine gut ausgebaute ÖPNV-Anbindung.

4. Planinhalt und Abwägung

4.1 Allgemeines

Für die Stadtteile Billstedt und Horn erfüllt das Zentrum Billstedt wichtige Versorgungsfunktionen. Sein Einzugsbereich erstreckt sich dabei zum Teil auch über die Grenzen dieser Stadtteile hinaus. Im System der zentralen Standorte nach dem Flächennutzungsplan ist der Zentrumsbereich als Bezirksentlastungszentrum (B2-Zentrum) klassifiziert. Bezirksentlastungszentren sollen die Nachfrage nach Gütern des aperiodischen Bedarfs (z.B. spezielle und hochwertige langlebige Konsumgüter) in der äußeren Stadt decken und durch ein größeres Arbeitsstättenangebot in bzw. am Rande dieser Zentren in vermehrtem Umfang wohnnahe Arbeitsplätze (an)bieten können.

Es ist daher politisches Ziel im Bezirk, das Billstedter Zentrum als belebtes Einkaufs- und Geschäftsgebiet mit einem vielseitigen Angebot zu stärken und die hier noch vorhandenen wohnnahen gewerblichen Baugebiete für klassische gewerbliche Nutzungen, die primär der Nahversorgung dienen, zu sichern.

Seit Aufnahme des Entwicklungsraums in das Programm Aktive Stadtteilentwicklung sind erhebliche finanzielle Mittel von städtischer und privater Seite, insbesondere von Wohnungsunternehmen, in diese Stadtteile geflossen und es ist beabsichtigt, in den kommenden Jahren weitere Fördermittel zu diesem Zweck bereitzustellen.

Ein zentrales Leitbild der Stadtteilentwicklung für den Entwicklungsraum Billstedt/Horn ist die nachhaltige Entwicklung und Förderung des familienfreundlichen Wohnens.

Der Bezirk Hamburg-Mitte hat mit seinem bezirklichen Wohnungsbauprogramm, das er im Rahmen des zwischen Senat und den sieben Bezirken geschlossenen „Vertrags für Hamburg - Wohnungsneubau“ vorgelegt hat, auch in den beiden Stadtteilen Billstedt und Horn geeignete Wohnungsbau-Potenzialflächen lokalisiert. Durch Nachverdichtung konnten in den vergangenen Jahren bereits zahlreiche neue Wohnungen realisiert werden. Durch die Schaffung des notwendigen Planrechts wurden zudem die Grundlagen für die Realisierung von weiteren ca. 500 Wohneinheiten gelegt. Neben Wohnungen im Geschosswohnungsbau konnte auf diese Weise Bauland für Eigentumsmaßnahmen junger Familien angeboten werden, die in diesen Stadtteilen besonders nachgefragt werden und an deren Förderung im Hinblick auf eine positive soziale Durchmischung ein hohes Interesse der zukünftigen Stadtentwicklung besteht. Für die Entwicklung des Billstedter Zentrums bedeutet dies die Chance, neben einem quantitativen Zuwachs an Kunden, neue Käuferschichten an sich zu binden. Von diesem zusätzlichen Nachfragepotential kann nur ein attraktives Zentrum profitieren, das hinsichtlich Angebots- und Aufenthaltsqualität in der Lage ist, Kaufkraft zu binden. Ansonsten besteht die Gefahr eines Kaufkraftabflusses in andere benachbarte Zentren.

Den in diesem Rahmen bereits umgesetzten oder initiierten Maßnahmen und Projekten sowie den oben beschriebenen Zielsetzungen zur Stärkung des Zentrums und zur Sicherung wohnnaher Gewerbeflächen stehen Entwicklungen gegenüber, die ein planungsrechtliches Entgegensteuern erfordern. Dies betrifft zum einen die in den vergangenen Jahren zu verzeichnende Zunahme von Spielhallen und weiteren Vergnügungsstätten, wie z.B. Wettbüros sowie eine Zunahme von Anträgen auf Genehmigung dieser Nutzungen. Zum anderen sind die im Billstedter Zentrumsbereich liegenden Gewerbegebiete einem hohen Ansiedlungsdruck durch Einzelhandelsbetriebe zu Lasten klassischer gewerblicher Nutzungen ausgesetzt mit der Folge, dass diese Flächen für wohnortnahe Gewerbebetriebe wie z.B. Handwerksbetriebe nicht mehr zur Verfügung stehen.

Durch Vergnügungsstätten wie Spielhallen und Wettbüros werden Flächen in Erdgeschosslagen in Anspruch genommen, die für vielfältige Angebote an Einzelhandels-, Geschäfts- und Gastronomienutzungen benötigt werden. Um belebte Einkaufs- und Geschäftsstraßen zu entwickeln, ist es erforderlich, gerade in Erdgeschosszonen ein

großes Angebot unterschiedlicher Nutzungen vorzuhalten. Dem steht eine Ansiedlung von Vergnügungsstätten entgegen.

Ziel ist es daher, mit den planerischen Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes diese Entwicklungen perspektivisch zu korrigieren und zu steuern.

Die städtebauliche Zielsetzung zur Regelung der Ansiedlung von Vergnügungsstätten (z.B. Spielhallen und Wettbüros) wurde durch einen Beschluss der Bezirksversammlung Hamburg-Mitte vom 27.05.2010 (Drucksache 19/196/10) unterstützt, mit dem das Bezirksamt aufgefordert wurde, durch Änderung der geltenden Bebauungspläne diese Nutzungen im Zentrumsbereich Billstedts auszuschließen.

Neben den konkreten Festsetzungen dieses Bebauungsplans zur Steuerung von Nutzungen in Misch-, Kern- und Gewerbegebieten unterstützt die aktuelle BauNVO die erwünschten städtebaulichen Ziele. Da für die meisten der innerhalb des Plangebietes fortgeltenden Bebauungspläne ältere Fassungen der BauNVO angewendet werden müssen, ist es notwendig, die alten Planrechte auf die aktuelle BauNVO umzustellen, um für alle innerhalb des Bebauungsplanes Billstedt 108/Horn 48 fortgeltenden Bebauungspläne die aktuellen städtebaulichen Leitbilder zur Anwendung zu bringen und um eine einheitliche rechtliche Beurteilungsgrundlage für Bauvorhaben oder Nutzungsänderungen zu haben.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst das Zentrum Billstedt mit den zentrumsnahen Quartieren dieses Stadtteils. Bei der Plangebietsabgrenzung wurden dabei die Ergebnisse des Entwicklungskonzeptes für den Entwicklungsraum Billstedt/Horn berücksichtigt, das im zentralen Bereich dieses Stadtteils neben dem eigentlichen Zentrum Billstedt als weiteren räumlichen Interventionsschwerpunkt das Quartier Schiffbeker Berg/Legiencenter/Washingtonring mit besonderem lokalem Handlungsbedarf identifiziert. Wie oben erläutert, sollen durch die (planungsrechtlichen) Festsetzungen dieses Bebauungsplans die mit diesem Programm verfolgten Ziele flankierend unterstützt werden. Eine Verlagerung von Spielhallen, Wettbüros oder anderen Vergnügungsstätten in dieses Quartier soll verhindert werden.

Berücksichtigt wurden bei der Abgrenzung des Plangebietes die Bereiche mit einem besonderen Handlungsbedarf aufgrund der dort ausgewiesenen Misch-, Kern- oder Gewerbegebietsflächen. Die diesen Baugebietsausweisungen zugrunde liegenden Bebauungspläne wurden jeweils vollständig in den Geltungsbereich dieses Textplans einbezogen, einerseits um sicherzustellen, dass die Planungsgrundsätze der aktuellen BauNVO für die vollständigen Bebauungspläne gelten, andererseits um eine einheitliche planungsrechtliche Beurteilung von Bauvorhaben innerhalb der jeweiligen Plangebiete zu gewährleisten.

4.2 Umwandlung in Mischgebiet nach BauNVO

Im südöstlichen Bereich des Plangebietes ist für die mit „A“ und „B“ bezeichneten Flächen (südlich Billstedter Hauptstraße/östlich Geestwiete) der Baustufenplan Billstedt verbindliches Planrecht. In diesem Bereich sind nach § 10 Absatz 4 der Baupolizeiverordnung (BPVO) vom 8. Juni 1938 (Sammlung des bereinigten hambur-

gischen Landesrechts I 21302-n) von 1938 (siehe Anlage zur Begründung) zwei Mischgebietsflächen festgesetzt. Um die Qualität dieser beiden Flächen den übrigen im Bebauungsplangebiet Billstedt 108/Horn 48 festgelegten Mischgebietsflächen gleichzusetzen, ist eine Umwandlung in Mischgebietsflächen nach § 6 der aktuellen BauNVO erforderlich. Durch diese Änderung wird sowohl der Wohnnutzung als auch der Unterbringung von Gewerbebetrieben eine gleichrangige Bedeutung beigemessen, die in der Vergangenheit nicht gewünscht war, jedoch nach heutigen planerischen Grundsätzen ermöglicht werden soll. Außerdem ermöglicht die heutige BauNVO ein breiteres Nutzungsspektrum und trifft klare Aussagen zu zulässigen Nutzungen innerhalb dieser Gebietskategorie. Die derzeitige Bestandssituation von Wohnen und gewerblicher Nutzung entspricht der eines Mischgebietes gem. § 6 BauNVO. Daher wird in § 2 Nr. 6 folgende Festsetzung getroffen:

„Für die in der Anlage mit „A“ und „B“ bezeichneten Bereiche gilt in der zeichnerischen Darstellung des niedergelegten Baustufenplans Billstedt in der Fassung seiner erneuten Feststellung vom 14. Januar 1955 (Amtl. Anz. S. 61), zuletzt geändert am 22. November 1960 (HmbGVBl. S. 452), die Festsetzung „Mischgebiet“ als Festsetzung „Mischgebiet“ nach § 6 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 11. Juni 2013 BauNVO (BGBl. I S. 1548, 1551)“.

4.3 Anwendung der aktuellen BauNVO

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Billstedt 108/Horn 48 überlagert eine Vielzahl rechtskräftiger Bebauungspläne (s. Ziff. 3.2.1), deren Festsetzungen weiterhin fortgelten. Diese Bebauungspläne wurden zu einem großen Teil vor 1990 festgestellt, so dass für sie unterschiedliche Fassungen der BauNVO Anwendung finden (s. Ziff. 3.2.1). Mit dem Bebauungsplan Billstedt 108/Horn 48 wird die BauNVO für die rechtsgültigen Bebauungspläne innerhalb des Geltungsbereiches Billstedt 108/Horn 48 aktualisiert. Neben Regelungen in § 2 der Verordnung des Bebauungsplans zur Steuerung von Nutzungen in Misch-, Kern- und Gewerbegebieten unterstützt die aktuelle BauNVO damit die erwünschten städtebaulichen Ziele. So wurde ab der BauNVO 1990 erstmals abschließend geregelt, in welchen Gebieten Vergnügungstätten zulässig oder ausnahmsweise zulässig sind. Seit der BauNVO 1986 ist großflächiger Einzelhandel mit einer Geschossfläche von mehr als 1.200 m² außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig und nicht mehr in Gewerbegebieten. Auch die Zulässigkeit von Anlagen für soziale, kulturelle oder sportliche Zwecke in Wohngebieten wurde im Laufe der Zeit den gewandelten städtebaulichen Vorstellungen angepasst. Mit der Aktualisierung der BauNVO wird somit die Anwendung der aktuellen städtebaulichen Leitbilder und Planungsgrundsätze sichergestellt. Schließlich wird durch die Umstellung auf die aktuelle BauNVO 1990 eine einheitliche rechtliche Beurteilungsgrundlage für Bauvorhaben, Nutzungsänderungen u.ä. erreicht. Damit wird gewährleistet, dass die Nutzungsmöglichkeiten innerhalb einer Baugebietskategorie für das gesamte Plangebiet gleich sind.

In § 2 Nr. 1 der Verordnung wird daher festgesetzt:

„Im Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548, 1551)“.

Dies betrifft folgende Bebauungspläne:

- a. *Billstedt 29 vom 29. März 1968 (HmbGVBl. S. 61)*
- b. *Billstedt 42/Horn 28 vom 08. November 1971 (HmbGVBl. S. 207) mit Änderung vom 23. Dezember 1980 (HmbGVBl. S. 409)*
- c. *Billstedt 73 vom 28. Oktober 1982 (HmbGVBl. S. 360)*
- d. *Horn 14 vom 13. April 1965 (HmbGVBl. S.75)*
- e. *Horn 27 vom 23. Februar 1968 (HmbGVBl. S.18)*
- f. *Horn 5 vom 24. September 1965 (HmbGVBl. S. 163)*
- g. *Billstedt 86/Horn 44 vom 16. April 1997 (HmbGVBl. S. 90)*
- h. *Billstedt 93 vom 26.März1991 (HmbGVBl. S. 94)*
- i. *Billstedt 91 vom 13. Juni 1989 (HmbGVBl. S. 112)*
- j. *Billstedt 20 vom 14. Februar 1969 (HmbGVBl. S. 13)*
- k. *Billstedt 21 vom 11. Juni 1968 (HmbGVBl. S. 154)*
- l. *Billstedt 23 vom 14. März 1972 (HmbGVBl. S. 54)*
- m. *Billstedt 28 vom 10. Mai 1968 (HmbGVBl. S. 105)*
- n. *Billstedt 56 vom 23. Juni 1970 (HmbGVBl. S. 198)*
- o. *Billstedt 60 vom 01. Juli 1974 (HmbGVBl. S. 233)*
- p. *Billstedt 77 vom 19. Mai 1982 (HmbGVBl. S. 125)*

4.4 Ausschluss von Nutzungen in Misch- und Kerngebieten

In der jüngeren Vergangenheit hat sich im Bereich des Billstedter Zentrums eine größere Anzahl von Spielhallen angesiedelt. Zudem eröffneten zunehmend auch Wettbüros. Außerdem wurden im Bezirksamt vermehrt Anträge auf Genehmigung von Wettbüros bzw. auf Nutzungsänderung hin zu Wettbüros gestellt. Diese Entwicklung betrifft v.a. die Billstedter Hauptstraße sowie die angrenzenden Straßen Möllner Landstraße und Washingtonallee (vgl. Ziff. 3.4). Nach der Zurückstellung von Baugesuchen für Wettbüros u.ä. nach § 15 BauGB wurde zur Sicherung der Planung während der Aufstellung dieses Bebauungsplanes für Misch-, Kern- und Gewerbegebiete eine Veränderungssperre nach § 14 BauGB erlassen (HmbGVBl. 2014, S.431). Durch Verordnung vom 28.09.2015 wurde die Veränderungssperre um ein Jahr verlängert und ihr Geltungsbereich geändert (HmbGVBl. 2015, S.247).

Angesichts der bestehenden Spielhallen und der erwarteten Entwicklungen in diesem Zusammenhang stellte sich bereits Ende der 1980er Jahre die Notwendigkeit, die erwünschten Kerngebietsnutzungen des Billstedter Zentrums zu stärken und zu entwickeln. Um dem Attraktivitätsverlust des Zentrumsbereichs gegenzusteuern und seine Konkurrenzfähigkeit zu erhalten, wurde im Jahr 1989 der Text-Bebauungsplan Billstedt 91 (s. Ziff. 3.2.1.) festgestellt. Dieser schließt Spielhallen und ähnliche Unternehmen im Sinne des § 33 i der Gewerbeordnung sowie Vorführ- und Geschäfts-

räume, deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, auf den Kerngebietsflächen innerhalb seines Geltungsbereiches aus. Der darin getroffene Ausschluss von Nutzungen wird in Anbetracht der heutigen Entwicklungen weder im Hinblick auf den räumlichen Geltungsbereich noch hinsichtlich des Umfangs der ausgeschlossenen Nutzungen für ausreichend gehalten.

Die offensichtlich hohe Rentabilität, die mit den oben erwähnten Nutzungen zu erzielen ist, führt dazu, dass Spielhallenbetreiber in die angrenzenden ortskernnahen Bereiche, die nicht durch den Bebauungsplan Billstedt 91 oder andere Bebauungspläne mit Regelungen zum Ausschluss von Spielhallen erfasst wurden, ausweichen, mit der Folge, dass diese Gebiete ebenfalls einem Ansiedlungsdruck ausgesetzt sind. Es ist daher erforderlich, die Steuerung der Zulässigkeit dieser Betriebe auf diese zentrennahen bzw. an den Rändern des Zentrumsbereichs Billstedt liegenden Gebiete auszuweiten.

Ein hoher Ansiedlungsdruck ist außerdem durch Wettbüros zu konstatieren, der sich in vermehrten Anträgen für diese Nutzungen ausdrückt. Wettbüros stellen eine besondere Form einer Wettvermittlungsstelle gemäß Glücksspielstaatsvertrag vom 15. Dezember 2011 bzw. Hamburgischem Gesetz zur Ausführung des Ersten Glücksspieländerungsstaatsvertrages vom 29. Juni 2012 dar. Sie können in Form einer reinen Annahmestelle, ähnlich wie eine Lottoannahmestelle z.B. in Verbund mit einem Zeitungskiosk oder einem Ladengeschäft betrieben werden. Verbreitet sind aber vor allem Betriebsformen, in denen nicht nur Wetten angenommen und evtl. Gewinne ausgezahlt werden, sondern in denen Kunden animiert werden sollen, die Sportereignisse gemeinsam mit anderen in Live-Übertragungen auf Fernsehmonitoren, Leinwänden o.ä. zu verfolgen. Diese im Allgemeinen als Wettbüros bezeichneten Wettvermittlungsstellen zählen wie Automaten-Spielhallen zu der Nutzungsart Vergnügungsstätten. Von ihnen können - ähnlich wie von Spielhallen - negative städtebauliche Entwicklungen ausgehen. Es ist daher erforderlich, auch für diese Nutzung auf Ebene der Bebauungsplanung Regelungen zu treffen, um spezifischen städtebaulichen Fehlentwicklungen, die durch sie ausgelöst werden können, entgegenzuwirken.

Bestehende Spielhallen, für deren Betrieb bis zum 28.10.2011 eine Erlaubnis nach der Gewerbeordnung erteilt wurde (sogenannte Bestandsspielhallen), können nach den Regelungen des Hamburgischen Spielhallengesetzes (HmbSpielhG) vom 4. Dezember 2012 (HmbGVBl. 2012, S. 505) bis zum 30.06.2017 ohne neue Erlaubnis nach dem HmbSpielhG weiter betrieben werden. Eine Erlaubnis zum Weiterbetrieb der Spielhallen nach dem HmbSpielhG mit Wirkung ab dem 01.07.2017 kann regelhaft nur unter Beachtung des Verbundverbots, eine Spielhalle darf nicht in einem baulichen Verbund mit einer oder mehreren anderen Spielhalle/n stehen, und des Mindestabstandsgebots, 500 Meter Mindestabstand zur nächsten Spielhalle (fußläufig), erteilt werden. Es ist daher mit Blick auf die aktuelle Spielhallensituation im Plangebiet naheliegend, dass Spielhallenbetreiber ihre Spielhalle wegen des Verbundverbots und des Mindestabstandsgebots ab dem 01.07.2017 nicht weiter betreiben dürfen und den Spielhallenbetrieb einstellen müssen. Um zu verhindern, dass in dann frei werdende Geschäftslokale städtebaulich gleichermaßen nicht erwünschte

Vergnügungsstätten, wie etwa Wettbüros aber auch Betriebe des Erotikgewerbes nachrücken, ist es erforderlich, diese Nutzungen auszuschließen (vgl. 4.1).

Unter dem Begriff Vergnügungsstätten im städtebaurechtlichen Sinn werden gewerbliche Betriebe verstanden, die der Freizeitgestaltung, der Zerstreuung, dem geselligen Beisammensein oder der Bedienung der Spielleidenschaft sowie der erotischen oder sexuellen Interessen der Menschen dienen.

Außer Spielhallen und Wettbüros zählen z.B. auch folgende Nutzungen zu den Vergnügungsstätten:

- Varietés,
- Diskotheken,
- Nachtbars, Striptease-Lokale und sonstige Betriebe mit Sexdarbietungen,
- Multiplexkinos,
- Internet-Cafés, wenn ihr Schwerpunkt darin besteht, den Kunden das Spielen am Computer zu ermöglichen,
- Festsäle.

Keine Vergnügungsstätten in diesem Sinn sind

- Kleinere Tanzcafés,
- Theater, Kleinkunsth Bühnen, Konzertsäle, Kleine Kinos. Sie werden unter dem Begriff Anlagen für kulturelle Zwecke verstanden.
- Bordelle und bordellartige Einrichtungen, die zu den Gewerbebetrieben zählen.

Vergnügungsstätten grenzen sich aufgrund ihrer besonderen Auswirkungen gegenüber dem allgemeinen Oberbegriff Gewerbebetriebe ab. Von ihnen können auf Grund der Art der angebotenen Freizeitgestaltung, z.B. wegen des mit ihrem Besuch verbundenen Alkoholkonsums oder weil sie eine hohe verkehrserzeugende Wirkung in den Abend- und Nachstunden haben, negative Auswirkungen auf die Umgebung ausgehen. Eine besonders schutzwürdige Nutzungsart ist in diesem Zusammenhang das Wohnen.

Über die planungsrechtlichen Regelungen dieses Bebauungsplanes zu Vergnügungsstätten wie z.B. Wettbüros sollen städtebauliche Fehlentwicklungen verhindert bzw. bestehende Fehlentwicklungen perspektivisch korrigiert werden. Ein Ausschluss verhindert zukünftig die ablesbaren Fehlentwicklungen (Trading-down-Effekte), die in der Regel mit solchen Einrichtungen einhergehen. Sie sind gegenwärtig insbesondere im Bereich Billstedter Hauptstraße/Möllner Landstraße oder im Kreuzungsbereich von Billstedter Hauptstraße, Washingtonallee und Legienstraße zu konstatieren. Die angestrebte gestalterische und nutzungsgemäße Attraktivität des Zentrums und der zentrennahen Bereiche soll nicht durch die Verdrängung von traditionellem Einzelhandel und Gewerbe durch Vergnügungsstätten gefährdet werden.

Diese Betriebe erzielen in der Regel bei geringerem Investitionsbedarf einen sehr viel höheren Flächenumsatz als andere Geschäfte und Betriebe, sind häufig nicht an enge Ladenschlusszeiten gebunden und arbeiten wenig personalintensiv. Betreiber von Vergnügungsstätten sind daher in der Lage, einen höheren Mietzins zu zahlen als z.B. Einzelhandelsgeschäfte. Tendenziell führt dies zu einem Anstieg der Bodenpreise.

Gestalterisch präsentieren sich Vergnügungsstätten wie z.B. Spielhallen oder Wettbüros als Störfaktor im Erscheinungsbild der stadtgestalterisch bedeutsamen Erdgeschosszonen von Geschäftsbereichen. Die Schaufensterfronten solcher Betriebe stellen durch ihre Abgeschirmtheit oftmals tote Fassadenzonen dar, die den Zusammenhang von Einkaufsstraßen unterbrechen und für Käufer und Passanten keinen Verweilcharakter haben. Sie tragen somit nicht zu einer Belebung des Umfeldes oder zu einer Erhöhung der Aufenthaltsqualität bei, sondern führen zu einer weiteren Verödung des Straßenraums und einer Niveauabsenkung des Gebietes, so dass die Bestrebungen zur Attraktivitätssteigerung unterlaufen würden.

Darüber hinaus gehen von Vergnügungsstätten häufig Lärmbelastungen aus, die durch ankommende oder den Betrieb verlassende Gäste, typischerweise in den späten Abend- oder Nachtstunden, erzeugt werden und sich störend auf benachbarte Wohnnutzungen auswirken. Diese Gefahr besteht gerade im Plangebiet, wo vielfach Wohngebiete in unmittelbarer Nachbarschaft zu Kerngebieten liegen.

Ähnlich wie Spielhallen und Wettbüros können auch Nachtbars, Striptease-Lokale und sonstige Betriebe mit Sexdarstellungen sowohl Indikator als auch Auslöser für Trading-Down-Effekte sein.

Das Störpotential von Diskotheken und Festsälen bilden weniger negative Imageveränderungen, sondern in erster Linie Lärmemissionen, hervorgerufen durch Musik sowie v.a. auch Zu- und Abfahrtsverkehr der Besucher in den Abend- und Nachtstunden. Überdies können Begleiterscheinungen, wie sonstiger Lärm - etwa beim Verlassen einer Diskothek – sowie Drogen- oder Alkoholprobleme zu Belästigungen der Nachbarschaft oder negativen Auswirkungen auf das Umfeld führen. Auch in Zentrenbereichen gelten sie wegen ihrer Größe, des großen Flächenbedarfs für Stellplätze und des hohen Verkehrsaufkommens als städtebaulich problematisch. Aus diesem Grund sind auch Multiplexkinos als städtebaulich problematisch einzustufen.

Des Weiteren sollen Bordelle, bordellartige Betriebe und ähnliche Einrichtungen, die nicht zu den Vergnügungsstätten sondern zu der Nutzungsart Gewerbebetriebe zählen, in Misch- und Kerngebieten ausgeschlossen werden, um die von ihnen ausgehenden negativen städtebaulichen Wirkungen zu verhindern. Als Beispiele sind hier Mietpreisverzerrungen, negative Außenwirkung, Beeinträchtigung des Standort-Images sowie Nutzungskonflikte insbesondere gegenüber einer in Misch- und Kerngebieten zulässigen Wohnnutzung zu nennen.

Durch die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen kann ein vielfältiges Angebot an Geschäfts- Einzelhandels- und kulturellen Nutzungen erreicht werden. Die oben beschriebenen Nutzungen von Vergnügungsstätten stehen diesem Ziel entgegen.

Kerngebiete:

Aus den erwähnten Gründen soll der für den Zentrumsbereich Billstedt bereits bestehende Ausschluss von Spielhallen, der dort durch den B-Plan Billstedt 91 festgesetzt ist, auf Vergnügungsstätten und weitere Nutzungen ausgedehnt werden.

Darüber hinaus werden für folgende Bereiche Ausschlüsse von Vergnügungsstätten festgesetzt:

- Kreuzungsbereich Horner Landstraße, Washingtonallee, Legienstraße und Billstedter Hauptstraße: Hier liegt auf einer Kerngebietsfläche des Bebauungsplans Billstedt 29 das bis zu neugeschossige Legiencenter aus den 1990er Jahren mit über ca. 150 Wohnungen in den Obergeschossen. Es ist mit mehr als 25 Geschäftslokalen in der EG-Zone und einer Verkaufsfläche von ca. 2500 m² eines der größten Nahversorgungszentren in Billstedt und Horn. Das Angebot wird durch Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe dominiert, der Einzelhandel ist deutlich unterrepräsentiert. Es handelt sich hier oft um Angebote aus dem Niedrigpreissegment. Seiner Nahversorgungsfunktion zur Deckung des täglichen Bedarfs kommt das Zentrum nur unzureichend nach. An diesem Standort existieren zwei Spielhallen.

Westlich des Kreuzungsbereichs liegt eine weitere Kerngebietsfläche (Bebauungsplan Horn 14) mit einem Kfz-Reparaturbetrieb und zwei Spielhallen. Im Übrigen wird diese MK-Fläche durch Wohnbebauung geprägt.

Beide Flächen liegen im Interventionsschwerpunkt Schiffbeker Berg/Legiencenter/Washingtonring des Entwicklungsraumes Billstedt/Horn. Durch das Programm Aktive Stadtteilentwicklung wurden insbesondere für das Legiencenter im Rahmen eines Modellprojekts erhebliche finanzielle Mittel von Seiten des Bezirks Hamburg-Mitte und des Eigentümers zur Aufwertung und Umgestaltung des Centers bereitgestellt. Um diese Bemühungen für eine städtebauliche Aufwertung des Bereichs nicht durch in diesem Zusammenhang unerwünschte Nutzungen zu unterlaufen, sollen Vergnügungsstätten für diesen Bereich ausgeschlossen werden.

Fast alle innerhalb des Plangebietes liegenden Spielhallenstandorte sind bereits aufgrund älterer Bebauungspläne unzulässig, ein Planungsschaden wird daher in diesen Fällen durch diesen Bebauungsplan nicht ausgelöst. Die beiden Standorte an der Washingtonallee und im Legiencenter sind zurzeit planungsrechtlich zulässig und werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplans Billstedt 108/Horn 48 erstmals unzulässig. Sie genießen jedoch Bestandsschutz. Unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplans ist davon auszugehen, dass diese Spielhallen (wie Spielhallen generell im Stadtgebiet der FHH) durch die Bestimmungen des Hamburgischen Spielhallengesetzes in ihrer Nutzung künftig eingeschränkt werden. So darf eine Erlaubnis zum Weiterbetrieb mit Wirkung ab dem 01.07.2017 nur unter Beachtung des Verbundverbots und des Mindestabstandsgebots erteilt werden (s. Zif. 4.4, S. 19 ff.).

Für beide Standorte wurde bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses der FHH eine Wertbeurteilung in Auftrag gegeben. Aufgrund der ermittelten Wertminderung ist davon auszugehen, dass für das Grundstück Billstedter Hauptstraße 1-15/Legienstraße 2-4 eine nur unwesentliche Wertminderung eintritt. Für das Grundstück Washingtonallee 111 hingegen ist von einer „nicht nur unwesentlichen Wertminderung des Grundstücks“ im Sinne des § 42 Abs. 1 BauGB auszugehen. Im Interesse einer angemessenen Berücksichtigung der Belangen des Eigentümers bzw. um eine fehlerhafte Abwägung öffentlicher und privater Belange zu

vermeiden, werden für dieses Grundstück zwar Vergnügungsstätten, Wettbüros sowie Bordelle und bordellartige Betriebe ausgeschlossen, eine Spielhallennutzung bleibt auf dem Grundstück aber weiter planungsrechtlich zulässig.

- Eine weitere durch ein 14-geschossiges Hotel und eingeschossige Pavillons bebaute Kerngebietsfläche (Bebauungsplan Billstedt 42/Horn 28) liegt an der Kreuzung Billstedter Hauptstraße/Schiffbeker Weg. Auf der Nordseite dieses Abschnitts der Billstedter Hauptstraße gibt es vier Spielhallen (Billstedter Hauptstraße 29-31, 33-37, 45). Dieser Kreuzungsbereich bildet von Süden über die Bundesstraße 5 bzw. über die BAB 1 und BAB 24 kommend, die Eingangssituation in den Stadtteil und den Billstedter Zentrumsbereich. Durch den Ausschluss von Vergnügungsstätten soll verhindert werden, dass sich an dem für den Stadtteil prägnanten Standort zusätzlich zu den bereits vorhandenen, weitere Vergnügungsstätten ansiedeln. Die Ansiedlung von kleineren Diskotheken oder Musikclubs als freizeitorientierte Vergnügungsstätte ist ausnahmsweise zulässig, soweit von ihnen keine Beeinträchtigung der benachbarten Wohnbebauung, z.B. durch die Zu- und Abfahrt von Besuchern in den nächtlichen Abendstunden, ausgeht.
- Südlich der Horner Landstraße liegen weitere Kerngebietsflächen (Bebauungspläne Horn 5 und Horn 27) in direkter Nachbarschaft zu planungsrechtlich gesichertem ‚Wohnen‘ in reinen und allgemeinen Wohngebieten. Um die Wohnfunktion vor den negativen Auswirkungen von Vergnügungsstätten, Wettbüros oder Betrieben des erotischen Gewerbes zu schützen, werden diese Nutzungen für diese Flächen ausgeschlossen. Diskotheken oder Musikclubs sind im Kerngebiet des Bebauungsplanes Horn 27 ausnahmsweise zulässig, soweit von ihnen keine Beeinträchtigungen der Wohnnutzung ausgehen. Im Kerngebiet des Bebauungsplanes Horn 5 ist wegen des tiefen Grundstückszuschnittes und der Erschließung der Kerngebietsfläche über den Marshallweg mit einer Beeinträchtigung der umliegenden Wohnbebauung zu rechnen, so dass eine ausnahmsweise Zulässigkeit der genannten Nutzungen hier nicht zulässig ist.
- Auf der in der Anlage zur Verordnung mit „D“ bezeichneten Kerngebietsfläche des Bebauungsplans Billstedt 56 werden Diskotheken, Musikclubs und Festsäle als Ausnahme zu gelassen, da von diesen Arten von Vergnügungsstätten an diesem Standort keine negativen Imageveränderungen zu erwarten sind. In direkter Nachbarschaft zu dieser Fläche ist keine Wohnnutzung vorhanden, so dass auch in diesem Zusammenhang nicht mit unmittelbaren Nutzungskonflikten zu rechnen ist.

Im Bebauungsplan wird daher folgende Festsetzung getroffen:

„a) In den Kerngebieten der Bebauungspläne:

- *Billstedt 29 vom 29. März 1968 (HmbGVBl. S. 61), zuletzt geändert am 4. November 1997 (HmbGVBl. S. 494, 495, 500),*
- *Billstedt 42 / Horn 28 vom 8. November 1971 (HmbGVBl. S. 207), zuletzt geändert am 4. November 1997 (HmbGVBl. S. 494, 495, 503),*
- *Horn 5 vom 24. September 1965 (HmbGVBl. S. 163), zuletzt geändert am 4. November 1997 (HmbGVBl. S. 494, 495, 498),*

und

- *Horn 27 vom 23. Februar 1968 (HmbGVBl. S. 18), zuletzt geändert am 4. November 1997 (HmbGVBl. S. 494, 495, 500),*

sind Vergnügungsstätten, Wettbüros sowie Bordelle und bordellartige Betriebe unzulässig.

b) In den Kerngebieten der Bebauungspläne Billstedt 42/Horn 28 und Horn 27 können Diskotheken sowie Musikclubs ausnahmsweise zugelassen werden.

c) Im Kerngebiet des Bebauungsplans Horn 14 vom 13. April 1965 (HmbGVBl. S. 75) sind Vergnügungsstätten mit Ausnahme von Spielhallen auf dem Flurstück 24 der Gemarkung Horn Geest, Wettbüros, Bordelle und Bordellartige Betriebe unzulässig.“ (vgl. § 2 Nr. 2).

In Bezug auf den Bebauungsplan Billstedt 91, für den der bereits bestehende Ausschluss von Spielhallen auf weitere Nutzungen ausgedehnt wird, wird folgende Festsetzung getroffen:

„In der Verordnung über den Bebauungsplan Billstedt 91 vom 13. Juni 1989 (HmbGVBl. S. 112) erhält § 2 Nummer 2 folgende Fassung: „2. In den Kerngebieten sind Vergnügungsstätten, Wettbüros sowie Bordelle und bordellartige Betriebe unzulässig. Für den in der Anlage mit „D“ bezeichneten Bereich sind Diskotheken, Musikclubs und Festsäle ausnahmsweise zulässig.“ (vgl. § 2 Nr. 3).

Auf der in der Anlage zur Verordnung mit „G“ bezeichneten Kerngebietsfläche des Bebauungsplans Billstedt 60 (Flurstück 1526, Billstedter Hauptstraße 51), für die durch die Änderung mit dem Bebauungsplan Billstedt 91 bereits Spielhallen und ähnliche Unternehmen im Sinne des § 33 i der Gewerbeordnung ausgeschlossen waren, befindet sich ein als „Verkaufsladen und Veranstaltungsraum mit Tagesbuffet“ genehmigter Veranstaltungssaal mit einem ca. 400 m² großem Veranstaltungsraum für bis zu 150 Besucher. Die nunmehr vorgesehene Änderung führt zu einem Ausschluss von Vergnügungsstätten, wozu auch Festsäle im planungsrechtlichen Sinne zu zählen sind. Aufgrund der sowohl auf diesem Grundstück wie auch in der Nachbarschaft vorhandenen Wohnnutzung ist eine dauerhafte Nutzung des Grundstücks für Vergnügungsstätten nicht vertretbar und macht diesen Ausschluss erforderlich.

Da bisher keine Nutzungskonflikte zwischen der Wohnbebauung und diesem Betrieb bekannt geworden sind und der Veranstaltungsraum über eine entsprechende Genehmigung verfügt, wird der Betrieb im genehmigten Umfang durch einen erweiterten Bestandschutz nach § 1 Absatz 10 BauNVO gesichert.

Die allgemeine Zweckbestimmung dieses Kerngebietes, das durch Laden- und Büronutzungen sowie Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe in den Erdgeschosszonen und Wohnen in den oberen Geschossen charakterisiert ist, bleibt in seinen übrigen Teilen gewahrt. Der erweiterte Bestandsschutz endet mit der endgültigen Aufgabe der Nutzung, so dass im Falle einer Aufgabe des Betriebes eine (anschließende) Nutzung als Vergnügungsstätte nicht mehr zulässig ist.

In § 2 Nr. 4 der Verordnung wird daher festgesetzt:

„Auf der in der Anlage mit „G“ bezeichneten Fläche (Flurstück 1526 der Gemarkung Schiffbek) ist gemäß § 1 Absatz 10 der Baunutzungsverordnung der dort genehmigte „Verkaufsladen und Veranstaltungsraum mit Tagesbuffet“ für 150 Gäste weiterhin zulässig. Änderungen und Erneuerungen der betrieblichen Anlagen können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn durch bauliche Vorkehrungen sichergestellt wird, dass schädliche Umwelteinwirkungen, insbesondere Lärmimmissionen, für die angrenzende Nachbarschaft vermieden werden. Erweiterungen sind nicht zulässig.“

Der Bebauungsplan Billstedt 56 wird durch die folgende Festsetzung redaktionell angepasst:

„In der Verordnung über den Bebauungsplan Billstedt 56 vom 23. Juni 1970 (HmbGVBl. S. 198) erhält § 2 Nummer 1 folgende Fassung: „1. Im Erdgeschoss sind nur Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige Läden zulässig.“ (vgl. § 2 Nr. 5).“

Mischgebiete:

Neben Kerngebieten sind auch Mischgebiete von der Ansiedlung von Vergnügungsstätten/Wettbüros betroffen.

Im Plangebiet liegen drei Mischgebiete, die nur wenige Grundstücke bzw. lediglich ein Grundstücksteil umfassen.

Die Mischgebiete an der Billstedter Hauptstraße im südöstlichen Plangebiet (Bereiche „A“ und „B“ in der Anlage zur Verordnung) sind geprägt durch eine gewerbliche Nutzung im Erdgeschoss und Wohnnutzung in den oberen Geschossen. Eingestreut sind reine Wohngebäude, ein Gebäude wird rein gewerblich genutzt. Insgesamt überwiegt der Wohncharakter. Durch den Ausschluss von Vergnügungsstätten in diesen Mischgebieten soll die Wohnnutzung vor Beeinträchtigungen geschützt und die für Mischgebiete typische Durchmischung mit einer das Wohnen nicht wesentlich störenden gewerblichen Nutzung gesichert werden. Die gewerbliche Nutzung soll dabei insbesondere handwerklich geprägten Gewerbebetrieben vorbehalten sein.

Die drei Gebäude des kleinen Mischgebiets an der Möllner Landstraße im Bereich des Bebauungsplans Billstedt 93 werden in der Erdgeschosszone bzw. im rückwärtigen Grundstücksbereich gewerblich genutzt. Wohnen überwiegt. Hier existiert eine Spielhalle, die bereits vor Inkrafttreten des Bebauungsplans Billstedt 93 genehmigt wurde. Das Mischgebiet liegt in direkter Nachbarschaft zu weiteren Wohngebieten und zu einem Gewerbegebiet. Ein weiteres, nur den Teilbereich eines Grundstücks umfassendes Mischgebiet liegt am Schiffbeker Weg 37-39 (Geltungsbereich Billstedt 86/Horn 48). Auch hier wird das Erdgeschoss gewerblich, die oberen Geschosse zu Wohnzwecken genutzt. Spielhallen und ähnliche Unternehmen im Sinne von § 33i der Gewerbeordnung, die der Aufstellung von Spielgeräten mit oder ohne Gewinnmöglichkeiten dienen, sowie Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, sind hier

bereits durch die Bebauungspläne Billstedt 86/Horn 48 und Billstedt 93 ausgeschlossen.

Der Ausschluss soll insgesamt auf Vergnügungsstätten/Wettbüros sowie Bordelle und bordellartige Betriebe, etc. erweitert werden, um die Wohnnutzung im Gebiet selbst sowie in der Nachbarschaft vor den oben beschriebenen Beeinträchtigungen zu schützen.

Die Mischgebiete im Plangebiet sind zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht überwiegend durch gewerbliche Nutzungen im Sinne des § 6 Abs. 3 BauNVO geprägt, so dass Vergnügungsstätten ausnahmsweise zulässig wären. Diese Ausnahmen werden durch die Festsetzung in § 2 Nummern 6 und 7 ausgeschlossen. Im Hinblick auf eine potentielle Zunahme der gewerblichen Nutzung in den Mischgebieten und wegen möglicher Auslegungsspielräume bei der Bewertung des Kriteriums der ‚überwiegenden Prägung‘ werden jedoch auch Vergnügungsstätten die nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO in den überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägten Teilen allgemein zulässig wären, ausgeschlossen. Im Bebauungsplan wird daher festgesetzt:

„In den in der Anlage mit „A“ und „B“ bezeichneten Mischgebieten sind Vergnügungsstätten nach § 6 Absatz 2 Nummer 8 der Baunutzungsverordnung, Wettbüros sowie Bordelle und bordellartige Betriebe unzulässig. Ausnahmen nach § 6 Absatz 3 der Baunutzungsverordnung werden ausgeschlossen.“ (vgl. § 2 Nr. 7).

„Im Gesetz über den Bebauungsplan Billstedt 86/Horn 44 vom 16. April 1997 (HmbGVBl. S. 90), zuletzt geändert am 4. November 1997 (HmbGVBl. S. 494, 505, 509) und der Verordnung über den Bebauungsplan Billstedt 93 vom 26. März 1991 (HmbGVBl S. 94) erhält jeweils § 2 Nummer 2 folgende Fassung:

„2. In dem Mischgebiet sind Vergnügungsstätten nach § 6 Absatz 2 Nummer 8 der Baunutzungsverordnung, Wettbüros sowie Bordelle und bordellartige Betriebe unzulässig. Ausnahmen nach § 6 Absatz 3 der Baunutzungsverordnung werden ausgeschlossen.“ (vgl. § 2 Nr. 8).

4.5 Zulässigkeit und Ausschluss von Nutzungen in Gewerbegebieten

Der Neuausweisung von Gewerbegebietsflächen im Stadtgebiet der FHH sind wegen zu beachtender Rahmenbedingungen, umweltrelevanter Aspekte, Verkehrsanbindung und Flächenverfügbarkeit enge Grenzen gesetzt. Einem Bedarf in der Größenordnung von ca. 320 ha für den Zeitraum von 2010 - 2025 stehen im F-Plan dargestellte gewerbliche Bauflächen in einer Größenordnung von ca. 420 ha zur Verfügung, von denen bis 2013 ca. 170 ha baureif waren (Quelle GEFEK 2011).

Neben Instrumenten zur Mobilisierung von Gewerbeflächenpotentialen wie der planungsrechtlichen Umwandlung, Nachverdichtung und Entwicklung untergenutzter Flächen kommt der Sicherung bestehender, auch kleinteiliger Gewerbegebiete besondere Bedeutung zu. Dies kommt in unterschiedlichen Beschlüssen und Vereinbarungen zum Ausdruck.

So fordert das von der Bezirksversammlung Hamburg-Mitte im Dezember 2012 beschlossene Gewerbeflächenkonzept, Umnutzungsdruck und Bodenspekulation der

gewerblichen Standorte durch klare Aussagen des Planungsrechts zu unterbinden. Ein Ergebnis des Gewebeflächenkonzeptes ist in diesem Zusammenhang, dass insbesondere kleinteilige Flächen im Eigentum der FHH, die für lokale Kleinbetriebe geeignet sein können, in Billstedt und Horn nicht mehr zur Verfügung stehen. Die Stadt hat demzufolge z. Zt. keine Möglichkeit, kleinteilige Gewerbeflächen aktiv anzubieten.

Ähnlich äußert sich das Räumliche Leitbild „Wachsende Stadt“ der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt, das im Entwurf vorliegt. Danach soll der planungsrechtliche Ausschluss von Fremdnutzungen wie z.B. Einzelhandel vorangetrieben werden.

Die im Januar 2014 von der Senatskommission für Stadtentwicklung und Wohnungsbau beschlossenen „Hamburger Leitlinien für den Einzelhandel“ begründen den Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen in Gewerbegebieten (s. Hamburger Leitlinien für den Einzelhandel, 4. Ansiedlungsregeln) u.a. damit, diese Gebiete für gewerbliche Nutzungen und Handwerk zu sichern.

Es ist demzufolge Ziel der Planung, Flächen in Gewerbegebieten, die bisher für eine gewerbliche Nutzung zur Verfügung standen, als Erweiterungspotenzial oder für die Neuansiedlung klassischer Betriebe des produzierenden Gewerbes oder gewerbegebietstypischer Nutzungen wie etwa Handwerksbetriebe zu sichern.

Im Plangebiet existieren verschiedene kleinteilig strukturierte Gewerbegebiete, welche die in den entsprechenden Bebauungsplänen festgesetzten Wohngebiete und den Zentrumsbereich ergänzen und der Versorgung ihrer Bewohner sowie der Bereitstellung wohnnaher Arbeitsplätze dienen.

Zulässigkeit von Vergnügungsstätten, Wettbüros und Betrieben des Erotikgewerbes in Gewerbegebieten

Auch für das Bodenpreisgefüge in Gewerbegebieten gilt, dass Spielhallen, Wettbüros und andere Vergnügungsstätten einen wesentlich höheren Mietzins zahlen können als klassische Gewerbebetriebe und daher in der Lage sind, diese städtebaulich erwünschten Nutzungen zu verdrängen (s. Ziff. 4.4, Ausschluss von Nutzungen in Misch- und Kerngebieten).

Die innerhalb des Plangebietes auf Grundlage älterer Bebauungspläne festgesetzten Gewerbegebiete liegen in direkter Nachbarschaft zu Wohnnutzung bzw. sind im Innenbereich eines ansonsten für Wohnen genutzten Baublocks angeordnet. Es ist demnach auch zum Schutz der Bewohner vor Lärmbelästigungen, die etwa durch ankommende oder den Betrieb verlassende Gäste - typischerweise in den späten Abend- oder Nachtstunden - erzeugt werden, erforderlich, Vergnügungsstätten sowie Betriebe des Erotikgewerbes auszuschließen.

Schließlich sollen die Gewerbegebiete auch vor bodenrechtlichen Spannungen wie z.B. Trading down-Effekten, die durch diese Nutzungen ausgelöst werden können, geschützt werden. Die während der Aufstellung dieses Bebauungsplanes durchgeführten Bestandsuntersuchungen haben in diesem Zusammenhang Hinweise auf bordellartige Nutzungen im Plangebiet ergeben.

Bordelle und bordellartige Betriebe gelten planungsrechtlich als normale Gewerbebetriebe, die deshalb in einem Gewerbegebiet allgemein zulässig sind. Um eine städtebauliche Fehlentwicklung, die mit diesen Nutzungen verbunden ist, zu verhindern, werden Bordelle und bordellartige Betriebe in den Gewerbegebieten ausgeschlossen.

Die in der Anlage zur Verordnung mit „C“ bezeichneten Gewerbegebiete sind aufgrund ihrer Lage südlich der B5/Bergedorfer Straße isoliert vom eigentlichen Zentrumsbereich Billstedts zu betrachten (zur Abgrenzung des B-Plangebietes, s. Ziff. 4). Wie bei weiteren gewerblichen Bauflächen im Westen sowie südlich der Bille im benachbarten Billbrook handelt es sich hier um Standorte für flächenintensive gewerbliche oder industrielle Unternehmen bzw. Logistikunternehmen. Handwerklich geprägte Betriebe sind hier nicht angesiedelt. Da im Einzugsbereich dieser Gewerbegebiete auch keine Wohnungen liegen, die durch Vergnügungsstätten beeinträchtigt werden könnten, sind weitere Regelungen zum Ausschluss dieser Nutzungen für diesen Bereich städtebaulich nicht begründbar. Vergnügungsstätten sind hier nach § 8 Abs.3 BauNVO ausnahmsweise zulässig.

In § 2 Nr. 9 wird daher folgende Festsetzung getroffen:

„In den Gewerbegebieten sind Bordelle und bordellartige Betriebe unzulässig. Außerhalb des in der Anlage mit „C“ bezeichneten Bereichs werden in den Gewerbegebieten Ausnahmen für Vergnügungsstätten und Wettbüros ausgeschlossen.“

In Anpassung der bisherigen Festsetzung des Bebauungsplans Billstedt 93 wird in § 2 Nr. 10 festgesetzt:

„In der Verordnung über den Bebauungsplan Billstedt 93 erhält § 2 Nummer 1 folgende Fassung: „1. Im Gewerbegebiet sind Anlagen und Betriebe unzulässig, die hinsichtlich ihrer Luftschadstoff- und Geruchsemission das Wohnen in den angrenzenden Gebieten wesentlich stören, wie regelhaft Lackierereien, Tischlereien, Brotfabriken, Fleischzerlegebetriebe, Räuchereien, Röstereien, kunststofferhitzende Betriebe oder in ihrer Wirkung vergleichbare Betriebe. Betriebe mit erheblichem Zu- und Abfahrtsverkehr (wie zum Beispiel Fuhrunternehmen und Speditionen, bestimmte Arten von Schnellrestaurants), gewerbliche Freizeitunternehmen (wie Squash- und Tennishallen, Bowlingbahnen), Schank- und Speisewirtschaften sowie Bordelle und bordellartige Betriebe sind weiterhin unzulässig. Ausnahmen für Vergnügungsstätten und Wettbüros werden ausgeschlossen.“

Mit dieser Vorschrift wird die bisherige Festsetzung des Bebauungsplans Billstedt 93 hinsichtlich der Zulässigkeit geruchsbelästigender und luftbelastender Betriebe sowie von Betrieben mit erheblichem Zu- und Abfahrtsverkehr aktualisiert und durch beispielhafte Aufzählung von Betrieben in § 2 Nr. 10 weiter konkretisiert. Der Bezug zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1275), zuletzt geändert am 26. Juli 2016 (BGBl. I S. 1839, 1841) entfällt, da auch Betriebe, die nicht von der Verordnung über genehmigungsbedürftige Anla-

gen (4. BImSchV) in der Fassung vom 2. Mai 2013 (BGBl. I S. 973, 3756), geändert am 28. April 2015 (BGBl. I S. 670, 674), erfasst werden, kritische Belastungen in Bezug auf die Wohnbebauung erzeugen können. Zudem müssen die Anforderungen des BImSchG auch ohne weitere planungsrechtliche Regelungen eingehalten werden, so dass der letzte Satz der bisherigen Festsetzung mangels Regelungsgehalts entfallen kann.

Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben in Gewerbegebieten

Gewerbegebiete sind darüber hinaus einem Ansiedlungsdruck durch Einzelhandelsbetriebe ausgesetzt. Die vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte ermittelten Bodenrichtwerte belegen, dass Grundstücke in Gewerbegebieten mit einer Einzelhandelsnutzung deutlich - z.T. mehrfach - höhere Bodenpreise erzielen können als solche mit einer klassischen gewerblichen Nutzung. Gewerbegebiete sind damit sehr attraktiv für den Einzelhandel, zumal hier häufig ausreichend Stellplätze für eine überwiegend auf den motorisierten Individualverkehr orientierte Kundschaft angeboten werden können. Auch in diesem Zusammenhang besteht somit die Möglichkeit einer Verschiebung des Bodenpreisgefüges und infolgedessen eines Verlusts der ohnehin knappen Gewerbegebietsflächen.

Abgeleitet aus seinen Zielsetzungen werden in den „Hamburger Leitlinien für den Einzelhandel“ Regeln für die Ansiedlung von Einzelhandelsvorhaben formuliert (vgl. Ziff. 3.2.6 der Begründung). In Bezug auf Gewerbegebiete heißt es darin konkret:

- In Gewerbe- und Industriegebieten sollen Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- oder zentrenrelevantem Kernsortiment grundsätzlich nicht verwirklicht werden (vgl. Leitlinien, 4. Ansiedlungsregeln, 4.1.3, 4.2.2).
- In nicht wesentlich durch Einzelhandel vorgeprägten Gewerbe- und Industriegebieten sollen jegliche Einzelhandelsnutzungen (bezogen auf Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment) ausgeschlossen werden. Diese Gebiete sollen weiterhin Handwerksbetrieben und anderen gewerblichen Nutzungen vorbehalten bleiben. Gewerblich geprägte Verkaufsstätten (z.B. Autohäuser mit Werkstattbetrieb, Baustoffhandel) sowie untergeordnete Verkaufsstätten im Zusammenhang mit Handwerks- und Gewerbebetrieben (Werksverkauf) können ausnahmsweise zugelassen werden (vgl. Leitlinien, 4. Ansiedlungsregeln, 4.3.2).
- Bei der Anwendung der Ansiedlungsregeln in der verbindlichen Bauleitplanung sollen beim Umgang mit bestehenden Einzelhandelsbetrieben die §§ 39ff. BauGB zur Entschädigung beachtet werden.

Zur Durchsetzung der o.g. Regeln werden daher Einzelhandelsbetriebe in den Gewerbegebieten dieses Bebauungsplans vom Grundsatz her ausgeschlossen. Im Sinne der o.g. Ausführungen zum Umgang mit bestehenden Einzelhandelsbetrieben sowie zu gewerblich/handwerklich geprägten Verkaufsstätten werden spezielle Festsetzungen getroffen.

Folgende Regelungen werden getroffen:

- Die in der Anlage zur Verordnung mit „E“ und „F“ bezeichneten Gewerbegebietsflächen werden aufgrund bereits vorhandener Einzelhandelsnutzung durch den generellen Ausschluss von Einzelhandel nicht erfasst. Hier gelten spezielle Regelungen, die weiter unten erläutert werden.
- Ausnahmsweise zulässig sind jedoch gewerblich geprägte Verkaufsstätten wie z.B. Autohäuser, Kfz-Teile in Verbindung mit einem Werkstattbetrieb sowie
- Untergeordnete Verkaufsstätten im Zusammenhang mit Handwerks- oder Gewerbebetrieben, wie z.B. Verkaufsstelle eines Wurst- und Fleisch verarbeitenden Betriebs, z.B. im Gewerbegebiet am Marshallweg, Verkauf von Glaswaren (Glaserei) oder Möbelstücken (Tischlerei), z.B. im Gewerbegebiet Am Schiffbeker Berg.
- Kleinere Ladengeschäfte mit einem Warensortiment des täglichen Bedarfs z.B. für die in den Gewerbegebieten Beschäftigten sollen bis zu einer Grundfläche von max. 100 m² ebenfalls zulässig sein.

In § 2 Nr. 11 wird deshalb festgesetzt:

„In den Gewerbegebieten sind Einzelhandelsbetriebe unzulässig. Ausnahmsweise zulässig sind gewerblich geprägte Verkaufsstätten in Verbindung mit einem Werkstattbetrieb sowie untergeordnete Verkaufsstätten im Zusammenhang mit Handwerks- oder Gewerbebetrieben. Läden, die der Versorgung des Gebietes mit Waren des täglichen Bedarfs dienen, sind bis zu einer Grundfläche von 100 m² zulässig.“

Erweiterter Bestandsschutz von Einzelhandelsbetrieben in Gewerbegebieten

Innerhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans liegen zwei Gewerbegebietsflächen, die durch eine Einzelhandelsnutzung vorgeprägt sind. Es handelt sich um die Grundstücke Schiffbeker Weg 27 (Fläche „E“ in der Anlage zur Verordnung) und Reclamstraße 19 (Fläche „F“ in der Anlage zur Verordnung). Hier ist jeweils ein Discountmarkt, also ein Einzelhandelsbetrieb mit nahversorgungs- und zentrenrelevantem Kernsortiment angesiedelt. In dem Markt auf Fläche „F“ ist zusätzlich eine weitere Verkaufsfläche (Einzelhandelsbetrieb für zoologischen Bedarf) genehmigt. Laut „Hamburger Leitlinien für den Einzelhandel“ sollen diese Betriebe grundsätzlich nicht in Gewerbe- oder Industriegebieten und grundsätzlich nur innerhalb der Zentren verwirklicht werden. Beide Gewerbegebietsflächen liegen außerhalb des eigentlichen Zentrumsbereichs mit dem Einkaufszentrum Billstedt, der im Flächennutzungsplan als ‚Gemischte Bauflächen, deren Charakter als Dienstleistungszentren für die Wohnbevölkerung und für die Wirtschaft durch besondere Festsetzungen gesichert werden sollen‘ dargestellt ist. Beide Einzelhandelsbetriebe wurden auf Grundlage des ursprünglich geltenden Planrechts genehmigt.

Schiffbeker Weg 27

Der Einzelhandelsbetrieb am Schiffbeker Weg 27 wurde auf Grundlage des geltenden Bebauungsplanes Billstedt 73 vom 28.10.1982 im April 2004 genehmigt. Bei ei-

ner Geschossfläche von ca. 1.400 m² beträgt die Verkaufsfläche 927 m². Nach der für diesen Plan geltenden BauNVO von 1977 waren dort bisher Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Geschossfläche von 1.500 m² zulässig.

Durch die Bestimmungen dieses Bebauungsplans in § 2 Nr. 1 (vgl. Ziff. 4.3) kommen die Regelungen der aktuellen BauNVO 1990 zur Anwendung. Dies hat in Bezug auf die Einzelhandelsnutzung zur Folge, dass in Gewerbegebieten Einzelhandelsbetriebe mit einer Geschossfläche von maximal 1.200 m² bzw. 800 m² Verkaufsfläche nach neuester Rechtsprechung zulässig sind. Diese gegenüber der BauNVO 1977 reduzierte sog. Vermutungsgrenze für das Vorliegen von Auswirkungen auf die Zentrenentwicklung durch großflächigen Einzelhandel wurde mit der BauNVO 1986 eingeführt.

Wie oben dargelegt, soll eine Einzelhandelsnutzung in den durch diesen Bebauungsplan erfassten Gewerbegebieten grundsätzlich ausgeschlossen werden. In Abwägung der privaten und öffentlichen Belange sollen die bereits vorhandenen Nutzungen und die baulichen Anlagen im genehmigten Umfang durch einen erweiterten Bestandsschutz nach § 1 Abs. 10 BauNVO („Fremdkörperfestsetzung“) planungsrechtlich gesichert werden. Der Einzelhandelsbetrieb wurde auf Grundlage des Bebauungsplans Billstedt 73 vom 28. Oktober 1982 genehmigt. Entschädigungsansprüche des Grundeigentümers sind daher nach Ablauf der 7 Jahresfrist gemäß § 42 Abs.3 BauGB auf Eingriffe in die ausgeübte Nutzung begrenzt. Durch die Regelung zur ‚Fremdkörperfestsetzung‘ wird der bestehende Einzelhandelsstandort, der aufgrund der Festsetzung in § 2 Nr. 10 nicht zulässig wäre, gesichert. Von der Ansiedlungsregel der „Hamburger Leitlinie für den Einzelhandel“, nach der in Gewerbegebieten Einzelhandelsbetriebe grundsätzlich nicht verwirklicht werden sollen, wird also abgewichen.

Die planungsrechtliche Absicherung des bestehenden Einzelhandelsstandortes durch einen erweiterten Bestandsschutz erfolgt daher unter den nachfolgend genannten Bedingungen:

- Änderungen und Erneuerungen des bestehenden Marktes bis zu einer Geschossfläche von insgesamt maximal 1.400 m² bzw. bis zu einer Verkaufsfläche von maximal 930 m² sind zulässig.
- Nutzungsänderungen sind ausnahmsweise zulässig. Mit dem erweiterten Bestandsschutz wird ein bestehender Lebensmitteldiscounter mit nahversorgungsrelevantem Sortiment gesichert. Eine Umwandlung in einen Fachmarkt mit zentrenrelevantem Sortiment (s. Leitlinien für den Einzelhandel, 3. Hamburger Sortimentsliste) könnte sich negativ auf das eigentliche Billstedter Zentrum auswirken, daher sind Nutzungsänderungen nur ausnahmsweise zulässig.
- Eine Erweiterung der Geschossfläche oder der Verkaufsfläche über das bestehende Maß hinaus, die den Charakter eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs verfestigen würde, ist hingegen nicht zulässig. Diese Betriebe sind, wie oben ausgeführt, nur in Kerngebieten und in entsprechenden Sondergebieten zulässig. Zudem sollen sie gemäß den „Hamburger Leitlinien für den Einzelhandel“ im Stadtteil Billstedt nur im Zentrum (B2-Zentrum) zugelassen werden.

Die allgemeine Zweckbestimmung des Gewerbegebietes bleibt in seinen übrigen Teilen gewahrt (s. Kap. 3.4, S. 14). Der erweiterte Bestandsschutz endet mit der endgültigen Aufgabe der Nutzung, so dass im Falle einer Aufgabe des Betriebes eine (anschließende) Nutzung als Einzelhandelsbetrieb nicht mehr zulässig ist.

In § 2 Nr. 12 wird daher folgende Festsetzung getroffen:

„Auf der mit „E“ bezeichneten Fläche ist der genehmigte Discount-Markt (Flurstück 4228 der Gemarkung Schiffbek) gemäß § 1 Absatz 10 der Baunutzungsverordnung weiterhin zulässig. Änderungen und Erneuerungen sind bis zu einer Verkaufsfläche von höchstens 930 m² zulässig. Nutzungsänderungen können ausnahmsweise zugelassen werden. Erweiterungen sind nicht zulässig.“

Reclamstraße 19

Bei dem Einzelhandelsstandort Reclamstraße 19 (Fläche „F“ in der Anlage zur Verordnung) handelt es sich um einen Lebensmittel-Discountmarkt mit einer Verkaufsfläche von 1.287 m² mit einem im selben Gebäude angegliederten Markt für Tierbedarf und -futter mit einer Verkaufsfläche von 611 m². Der Einzelhandelsbetrieb wurde erstmalig Ende der 1970er Jahre mit einer Geschossfläche von ca. 2.600 m² bei einer Verkaufsfläche von knapp 2.000 m² errichtet. Die planungsrechtliche Grundlage bildete der damals geltende Bebauungsplan Billstedt 21 mit der Ausweisung Gewerbegebiet. Nach der BauNVO 1962 waren Einzelhandelsbetriebe allgemein zulässig. Regelungen zum Ausschluss oder zur Beschränkung von Einkaufszentren, Verbrauchermärkten, großflächigen Einzelhandelsbetrieben oder Märkten von überregionaler Bedeutung wurden erst mit späteren BauNVO'en erlassen. Im Jahr 2003 erfolgte ein Umbau im Bestand des bis dahin existierenden Lebensmittelmarktes in den jetzigen Einzelhandelsbetrieb und eine weitere Verkaufsfläche für einen Markt für Tierfutter und -bedarf.

Zu diesem Zeitpunkt hatte der Bebauungsplan Billstedt 93 vom 26.März 1991 mit der Ausweisung Gewerbegebiet Rechtskraft.

In Abwägung der privaten und öffentlichen Belange soll auch die Einzelhandelsnutzung, die an diesem Standort aufgrund der Festsetzung in § 2 Nr. 10 nicht zulässig wäre, durch einen erweiterten Bestandsschutz nach § 1 Absatz 10 BauNVO planungsrechtlich gesichert werden.

Von der Ansiedlungsregel der „Hamburger Leitlinie für den Einzelhandel“, nach der in Gewerbegebieten Einzelhandelsbetriebe grundsätzlich nicht verwirklicht werden sollen, wird daher auch in diesem Fall abgewichen. Der Markt befindet sich ebenfalls in wohnort- und zentrumsnaher Lage. Das eigentliche Billstedter Zentrum erstreckt sich westlich zwischen Öjendorfer Weg und Schiffbeker Weg. Die planungsrechtliche Absicherung des bestehenden Einzelhandelsstandortes durch einen erweiterten Bestandsschutz wird unter den nachfolgend genannten Bedingungen für verträglich mit dem Bezirksentlastungszentrum Billstedt gehalten.

Der erweiterte Bestandsschutz nach § 1 Absatz 10 BauNVO umfasst folgende Inhalte:

- Änderungen und Erneuerungen des Lebensmittel-Discountmarktes sind bis zu einer Verkaufsfläche von maximal 1.287 m² zulässig. Eine darüber hinausgehende Erweiterung der Verkaufsfläche hingegen ist nicht zulässig. Diese Betriebe sind, wie oben ausgeführt, nur in Kerngebieten und in entsprechenden Sondergebieten zulässig. Dies war auch nach den bisherigen Bestimmungen des B-Plans Billstedt 93 nicht zulässig. Eine Beeinträchtigung der privaten Belange durch die Bestimmungen dieses Bebauungsplans ergibt sich daher nicht.
- Nutzungsänderungen sind ausnahmsweise zulässig. Mit dem erweiterten Bestandsschutz werden ein bestehender Lebensmitteldiscounter mit nahversorgungsrelevantem Sortiment sowie eine weitere Verkaufsfläche (zzt. Markt für Tierbedarf und -futter) gesichert. Eine Umwandlung in einen Fachmarkt mit zentrenrelevantem Sortiment (s. Leitlinien für den Einzelhandel, 3. Hamburger Sortimentsliste) könnte sich negativ auf das eigentliche Billstedter Zentrum auswirken, daher sind Nutzungsänderungen nur ausnahmsweise zulässig.

Die allgemeine Zweckbestimmung auch dieses Gewerbegebietes bleibt in seinen übrigen Teilen gewahrt (s. Kap. 3.4, S. 13). Der erweiterte Bestandsschutz endet mit der endgültigen Aufgabe der Nutzung, so dass im Falle einer Aufgabe des Betriebes eine (anschließende) Nutzung als Einzelhandelsbetrieb nicht mehr zulässig ist.

In § 2 Nr. 13 wird daher folgende Festsetzung getroffen:

„Auf der mit „F“ bezeichneten Fläche ist der genehmigte „Lebensmittelnahversorger mit einer weiteren Verkaufsfläche“ (Flurstücke 3144, 3942 der Gemarkung Schiffbek) gemäß § 1 Absatz 10 der Baunutzungsverordnung weiterhin zulässig. Änderungen und Erneuerungen des Lebensmittelnahversorgers sind bis zu einer Verkaufsfläche von höchstens 1287 m² und für den genehmigten Markt für Tierbedarf und -futter bis zu einer Verkaufsfläche von höchstens 611 m² zulässig. Nutzungsänderungen können ausnahmsweise zugelassen werden. Erweiterungen sind nicht zulässig.“

4.6 Fortbestand bestehendes Planrecht

„Im Geltungsbereich des Bebauungsplans bleiben im Übrigen die bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen bestehen“ (vgl. § 2 Nr. 14).

Aufgrund dieser Festsetzung bleiben die für die genannten Pläne (s. Ziff. 3.2.1 der Begründung) geltenden Vorschriften z.B. hinsichtlich der Zulässigkeit und des Ausschlusses von Nutzungen, der Zahl der Vollgeschosse, der Festlegung der Bauweise, der Bestimmung von Baulinien, Baugrenzen und Straßenbegrenzungslinien, der Vorschriften über Beeinträchtigungen von Tunnelbauwerken unterirdischer Bahnanlagen, die Zulässigkeit von Tiefgaragen und die zur Ausführung des jeweiligen Bebauungsplans getroffenen Regelungen unberührt.

4.7 Bodenverunreinigungen

Durch das Planverfahren werden keine konkreten Nutzungsänderungen im Plangebiet ausgelöst, insbesondere werden keine Vorhaben indiziert, die sensible Nutzungen (wie z.B. Wohnen auf Flächen mit vorher geringerem Nutzniveau) zuordnen.

Vor dem Hintergrund, dass Bauvorhaben im Plangebiet der Verfahren nach § 61 und § 62 Hamburgische Bauordnung (HBauO) vom 14. Dezember 2005 (HmbGVBl. S. 19), zuletzt geändert am 17. Februar 2016 (HmbGVBl. S. 63), eine regelhafte Einzelfallprüfung auf Übereinstimmung mit den Anforderungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert am 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474, 1491), auslösen, sind keine weiteren vertiefenden Untersuchungen des Bodenzustandes im Rahmen des B-Planverfahrens nach § 13 Baugesetzbuch erforderlich.

4.8 Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Der Bebauungsplan bereitet keine zusätzlichen Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft vor. Die in den innerhalb des Plangebiets fortgeltenden rechtsverbindlichen Bebauungsplänen bereits festgesetzten Gebietskategorien werden nicht verändert; es wird lediglich das zulässige Nutzungsspektrum eingeschränkt. Ausgleichsmaßnahmen sind deshalb nicht erforderlich.

5. Maßnahmen zur Verwirklichung

Enteignungen können nach den Vorschriften des Fünften Teils des Ersten Kapitels des Baugesetzbuchs durchgeführt werden, sofern die gesetzlichen Voraussetzungen vorliegen.

6. Aufhebung/Änderung bestehender Pläne

Für das in der Anlage zur Verordnung bezeichnete Gebiet des Bebauungsplans Billstedt 108/Horn 48 werden die bestehenden Bebauungspläne nicht aufgehoben (s. Ziff. 4.6).

7. Flächen- und Kostenangaben




7.1 Flächenangaben

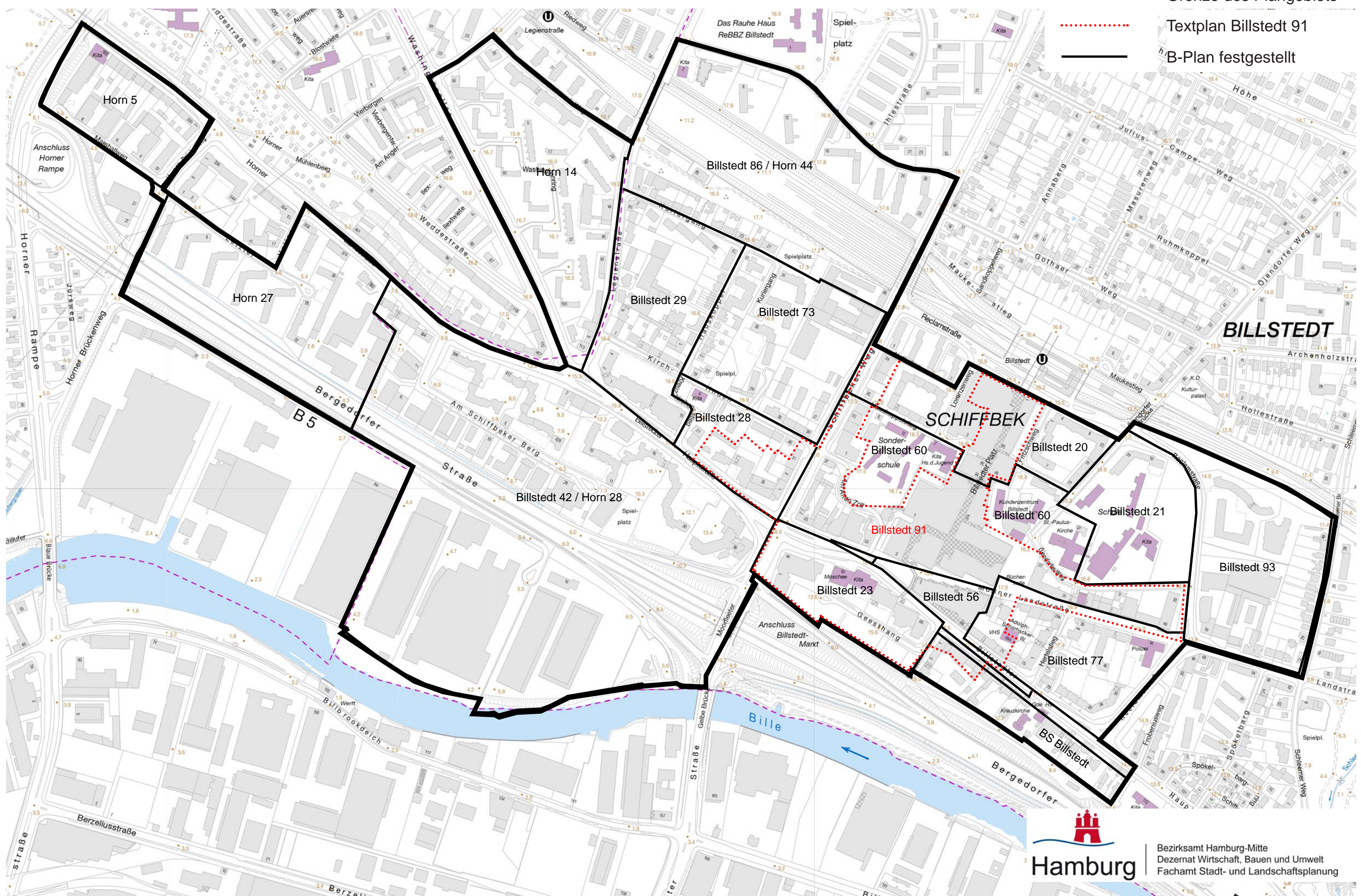
Das Plangebiet ist etwa 105 ha groß.

7.2 Kostenangaben

Bei der Verwirklichung des Bebauungsplans entstehen der Freien und Hansestadt Hamburg keine Kosten.

Anlage 1 zur Begründung über den Bebauungsplan Billstedt 108 / Horn 48



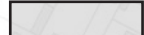
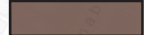




-  Grenze des Plangebiets
-  Textplan Billstedt 91
-  B-Plan festgestellt



Anlage 2 zur Begründung über den Bebauungsplan Billstedt 108 / Horn 48

Zentrumsbereich Billstedt

Zulässigkeit von Vergnügungsstätten

-  Plangrenze BI 108/HO48
- Ausnahmsweise zulässig:**
 -  Mischgebiet
 -  Gewerbegebiet (BauNVO '90)
- Allgemein zulässig:**
 -  Kerngebiet
 -  Gewerbegebiet (BauNVO vor '90)
- Bestehender Ausschluss von:**
 -  Textplan BI 91
 -  B-Pläne BI 86/ HO 48 - BI 93
 -  Standorte Spielhallen

