

**Begründung
zur Änderung des
vorhabenbezogenen Bebauungsplans
Blankenese 20**

INHALTSVERZEICHNIS

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

1 Anlass und Zweck der Planaufstellung

Das Planverfahren dient dem Ausschluss von Spielhallen, Wettbüros sowie Vorführ- und Geschäftsräumen, deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, sowie von Bordellen und bordellartigen Betrieben in dem mit „(B)“ bezeichneten Teil des Kerngebiets innerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Blankenese 20 vom 19. Mai 2006 (HmbGVBl. S. 259), um die mit der Ansiedlung dieser Betriebe verbundenen negativen städtebaulichen Auswirkungen zu verhindern.

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

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

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

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

Das Kerngebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Blankenese 20 liegt innerhalb eines dieser Ausschlussgebiete. Hier sind jedoch aufgrund der planungsrechtlichen Regelungen des Bebauungsplans Spielhallen und Wettbüros sowie der Art nach verwandte Einrichtungen wie Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, sowie Bordelle und bordellartige Betriebe, die gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1990 als „sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe“ eingestuft werden, in Teilen des Gebiets (siehe Ziffer 3.2.1) allgemein zulässig.

Unmittelbarer Anlass der Planung ist die aufgrund der veränderten gesetzlichen Grundlagen sowie der Lage des Kerngebiets im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Blankenese 20 zu befürchtende Ansiedlung von Wettbüros. Das Planverfahren dient jedoch gleichermaßen dem Ausschluss von Spielhallen sowie Vorführ- und Geschäftsräumen, deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, sowie Bordellen und bordellartigen Betrieben, weil die von diesen Betrieben ausgehenden städtebaulichen Auswirkungen mit denen von Wettbüros vergleichbar sind (s. Ziffer 5).

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

2 Grundlage und Verfahrensablauf

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Blankenese 20 wurde am 19. Mai 2006 (HmbGVBl. S. 259) festgestellt.

Grundlage für die Änderung des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3635), zuletzt geändert am 20. Dezember 2023 (BGBl. I Nr. 394, S. 1, 28).

Der Bebauungsplan wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB geändert, da durch die vorgesehenen Änderungen die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Die allgemeine Zweckbestimmung von Kerngebieten ist es gemäß § 7 Absatz 1 BauNVO 1990 „vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur“ zu dienen. Diese Zweckbestimmung bleibt auch dann erhalten, wenn ein Teil der allgemein zulässigen Vergnügungsstätten sowie Bordelle und bordellartige Betriebe ausgeschlossen werden. Eine Umweltprüfung ist somit entbehrlich. Die Änderung erfolgt in Form einer Textplanänderung.

Das Planverfahren zur Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Blankenese 20 wurde durch den Aufstellungsbeschluss A03/18 vom 21. Januar 2019 (Amtl. Anz. Nr. 11, S. 110) eingeleitet. Auf die frühzeitige öffentliche Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Absatz 1 BauGB wurde mit Beschluss des Planungsausschusses vom 19. Dezember 2018 verzichtet, da die Grundzüge der Planung nicht berührt sind. Die Beteiligung der Öffentlichkeit am Bebauungsplan hat nach der Bekanntmachung vom 2. Juli 2024 (Amtl. Anz. Nr. 53, S. 1031) stattgefunden.

3 Planerische Rahmenbedingungen

3.1 Raumordnung und Landesplanung

3.1.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg in der Fassung der Neubekanntmachung vom 22. Oktober 1997 (HambGVBl. S. 485) stellt für den Geltungsbereich „Gemischte Bauflächen, deren Charakter als Dienstleistungszentren für die Wohnbevölkerung und für die Wirtschaft durch besondere Festsetzungen gesichert werden soll“ sowie „Wohnbauflächen“ und „Sonstige Hauptverkehrsstraßen“ dar.

3.1.2 Landschaftsprogramm

Das Landschaftsprogramm für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 (HmbGVBl. S. 363) stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplans als Milieu „Verdichteter Stadtraum“, „Gartenbezogenes Wohnen“ und „Sonstige Hauptverkehrsstraßen“ dar. Als milieübergreifende Funktion wird „Schutz des Landschaftsbildes“ und im östlichen Randbereich „Erhöhte Grundwasserempfindlichkeit“ dargestellt.

In der Karte Arten- und Biotopschutz werden die Biotopentwicklungsräume „Geschlossene und sonstige Bebauung (11)“ und „Offene Wohnbebauung mit parkartigen Strukturen (11)“ sowie „Hauptverkehrsstraßen (14)“ und ein kleiner Streifen „Gleisanlagen (14)“ dargestellt.

3.2 Rechtlich beachtliche Rahmenbedingungen

3.2.1 Bestehender Bebauungsplan

Es gilt der vorhabenbezogene Bebauungsplan Blankenese 20 vom 19. Mai 2006. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans ist ein in zwei, mit „(A)“ und „(B)“ bezeichnete Teile gegliedertes Kerngebiet sowie eine Fläche mit besonderem Nutzungszweck („Schank- und Speisewirtschaft“), Grünflächen und Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung im Kerngebiet wird durch Festsetzungen zur Geschossigkeit und zur Geschossfläche sowie eine Grundflächenzahl von 1,0 begrenzt.

Durch die Festsetzung § 2 Nummer 2 wird geregelt, dass in der mit „(B)“ gekennzeichneten Fläche des Kerngebiets oberhalb von 54 m über Normalnull nur Wohnungen und Räume für Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, zulässig sind. Aufgrund der im Plangebiet vorhandenen Geländehöhen zwischen 49 m und 52,5 m über Normalnull ist damit zumindest im Erdgeschoss der Gebäude das gesamte Nutzungsspektrum eines Kerngebiets zulässig. Damit sind aufgrund der im Planänderungsbereich geltenden Baunutzungsverordnung vom 23. Januar 1990 auch Spielhallen, Wettbüros, Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, sowie Bordelle und bordellartige Betriebe denkbar.

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

3.2.2 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Blankenese 20 befinden sich keine auf der Grundlage des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 5. April 2013 (HmbGVBl. S. 142), zuletzt geändert am 5. März 2025 (HmbGVBl. S. 268), geschützten Denkmäler. Jedoch liegen unmittelbar angrenzend das als Denkmal geschützte historische Bahnhofsgebäude von 1866/67, die als Einzeldenkmäler und als Ensemble geschützten Wohnhäuser Witts Allee 24-34 aus der Zeit um 1900, die geschützten Wohnhäuser Erik-Blumenfeld-Platz 13-17 sowie das Gartendenkmal und Ensemble Goßlers Park, für die der Umgebungsschutz gemäß § 8 DSchG gilt. Außerhalb von eingetragenen Bodendenkmälern ist insbesondere § 17 Absatz 1 und 2 des Hamburgischen Denkmalschutzgesetzes (DSchG) zu berücksichtigen.

3.2.3 Baumschutz

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

3.3 Planerisch beachtliche Rahmenbedingungen

3.3.1 Vergnügungstättenkonzept

Im Vergnügungstättenkonzept für Spielhallen und Wettbüros, Bezirk Hamburg-Altona, das durch den zuständigen Planungsausschuss am 15. November 2017 beschlossen wurde sowie in der überarbeiteten Fassung (redaktionelle Änderungen) vom 5. Juli 2018 wird das Kerngebiet im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Blankenese 20 als Ausschlussgebiet für die Ansiedlung von Spielhallen und Wettbüros dargestellt.

Im Gutachten wurde der Bereich aufgrund der Lage unmittelbar am Blankeneser Bahnhof ursprünglich als einer der zentralen Versorgungsbereiche des Bezirks eingeordnet. Nach einer genaueren Betrachtung der Bestandsnutzungen innerhalb des Plangebiets und in seinem Umfeld wird das Kerngebiet im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens jedoch als ein überwiegend durch Wohnen geprägter Bereich behandelt.

3.4 Angaben zum Bestand

3.4.1 Lage

Das Plangebiet befindet sich in einer Entfernung von etwa 12,5 km zur Hamburger Innenstadt, unmittelbar angrenzend an den S-Bahnhof Blankenese. Das Plangebiet ist etwa 2,83 ha groß, das von der Planänderung betroffene Kerngebiet ist etwa 1,01 ha groß.

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

3.4.2 Gegenwärtige Nutzung / Bestand

Das Kerngebiet wird über den Sülldorfer Kirchenweg erschlossen und erstreckt sich entlang der S-Bahn-Trasse. Es gehört somit zum direkten Umfeld des Bahnhofs Blankenese. Das Kerngebiet ist oberhalb eines Sockelgeschosses im Wesentlichen mit viergeschossigen Wohngebäuden bebaut. In diesem Sockelgeschoss befindet sich eine großflächige Einzelhandelsnutzung, deren Einfahrt im Bereich des Sülldorfer Kirchenwegs liegt. Der Wohnanteil ist gemessen an der zentralen Lage relativ groß. Dies wird auf der Grundlage der § 2 Nummer 2 des Bebauungsplans ermöglicht, in der geregelt ist, dass oberhalb von 54 m über Normalnull nur Wohnungen und Räume für Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, zulässig sind.

Die übrigen Teile des Plangebiets Blankenese 20 sind entsprechend der dort geltenden planungsrechtlichen Ausweisung überwiegend durch Einzelhandel und Dienstleistung genutzt, in den Obergeschossen sind Praxen und Büroflächen sowie Wohnungen vorhanden.

Die unmittelbare Umgebung des Plangebiets ist im Süden durch eine der zentralen Lage entsprechende Mischung aus Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistung in den Erdgeschossen und Wohnen in den oberen Geschossen geprägt. Im Übrigen befinden sich im Umfeld in erster Linie Wohnnutzungen in freistehenden Villen aus der Gründerzeit. Westlich des Änderungsbereiches liegt der Goßlers Park.

Im Kerngebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Blankenese 20 sind keine Spielhallen, Wettbüros oder Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, ansässig. Bordelle und bordellartige Betriebe sind im Plangebiet nicht bekannt.

4 Umweltprüfung

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

- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird,
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen und
- keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

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

5 Planinhalt und Abwägung

5.1 Art der baulichen Nutzung

Für das im Geltungsbereich gelegene Kerngebiet gilt die BauNVO 1990. Hier sind Vergnügungsstätten und damit Spielhallen, Wettbüros und Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, allgemein zulässig. Auch Bordelle und bordellartige Betriebe sind als „sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe“ allgemein zulässig.

Der mit „(B)“ bezeichnete Teil des Kerngebiets ist wie dargelegt (s. Ziffer 3.4.2) überwiegend durch eine Wohnnutzung geprägt und fast ausschließlich von Wohnnutzungen umgeben und somit ein überwiegend durch Wohnen geprägter Bereich im Sinne des Vergnügungsstättengutachtens. Die Zulässigkeit von Spielhallen, Wettbüros sowie Vorführ- und Geschäftsräumen, deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, sowie Bordellen und bordellartigen Betrieben ist hier problematisch, weil ihre negativen städtebaulichen Auswirkungen in besonderer Weise zum Tragen kommen.

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

Durch die Ansiedlung von Spielhallen, Wettbüros sowie Vorführ- und Geschäftsräumen, deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, sowie Bordellen und bordellartigen Betrieben würde die Gefahr von Abwertungsprozessen angrenzender Wohnlagen entstehen, da sie das Niveau ihrer unmittelbaren Umgebung absenken. Diesen Einrichtungen haftet grundsätzlich ein negatives Image an, sodass sich auch nachbarschaftliche Konflikte ergeben können. So sind aufgrund der moralischen Urteile über Vergnügungsstätten sowie Bordelle und bordellartige Betriebe sowie deren Nutzer und die stets in diesem Zusammenhang immer präsenten Suchtproblematiken auch stadtsociologische Problemlagen zu befürchten, die zu einer Verschlechterung des Images des Quartiers und damit auch zu Abwertungstendenzen führen können. Die Vermietung von Wohnungen könnte aufgrund benachbarter

Spielhallen, Wettbüros und Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, sowie Bordelle oder bordellartiger Betriebe erschwert werden.

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

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

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

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

Es resultieren aus den Nutzungen daher Belastungen für die im Plangebiet und seinem näheren Umfeld vorhandenen Wohnnutzungen. Durch den Ausschluss von Spielhallen, Wettbüros sowie Vorführ- und Geschäftsräumen, deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, sowie Bordellen und bordellartigen Betrieben sollen somit auch die im Kerngebiet und ihrem unmittelbaren Umfeld vorhandenen Wohnnutzungen vor den negativen Auswirkungen dieser Einrichtungen geschützt werden.

Um die beschriebenen städtebaulichen Fehlentwicklungen zu verhindern und die zu erwartenden städtebaulichen Spannungen zu vermeiden, sollen diese Einrichtungen im Planänderungsbereich zukünftig nicht mehr zulässig sein. Mit einer entsprechenden Festsetzung durch die „Verordnung zur Änderung des Bebauungsplans Blankenese 20“ sollen die zuvor genannten Einrichtungen, für das in § 2 der „Verordnung über den Bebauungsplan Blankenese 20“ festgesetzte Kerngebiet, ausgeschlossen werden.

Dafür wird in § 2 Nummer 2 der Verordnung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Blankenese 20 vom 19. Mai 2006 hinter den Wörtern „des Kerngebiets sind“ „a) *Spielhallen, Wettbüros sowie Vorführ- und*

Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, sowie Bordelle und bordellartige Betriebe unzulässig, b)“ ergänzt.¹

Alle anderen Festsetzungen des Bebauungsplans werden durch die Textplanänderung nicht berührt und sollen unverändert bestehen bleiben (s. Ziffer 5.2). Es sind somit in dem mit „(B)“ bezeichneten Teil des Kerngebiets des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Blankenese 20 in der Höhenlage unterhalb von 54 m über Normalnull zukünftig weiterhin

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Vergnügungsstätten (abgesehen von Spielhallen, Wettbüros, Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist),
- sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe (abgesehen von Bordellen und bordellartigen Betrieben),
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter

zulässig.

Ausnahmsweise können zukünftig weiterhin andere Tankstellen zugelassen werden.

Oberhalb von 54 m über Normalnull sind weiterhin ausschließlich Wohnungen und Räume für Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, zulässig.

Durch die Ergänzung der Festsetzung § 2 Nummer 2 wird die ursprüngliche Zielsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Blankenese 20, eine attraktive innerstädtische Nutzungsmischung mit einem großen Wohnanteil zu ermöglichen, nicht in Frage gestellt. Der Charakter des Kerngebiets wird durch die Planänderung nicht in Frage gestellt.

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

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

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

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

¹ Rechtsgrundlage: § 1 Abs. 9 i.V.m. Abs. 5 BauNVO

5.2 Weitere Festsetzungen

Wie oben bereits beschrieben (vgl. Ziffer 3.2.1), trifft der vorhabenbezogene Bebauungsplan Blankenese 20 neben Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung auch Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung, zu überbaubaren Grundstücksflächen usw.

Die Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Blankenese 20 umfasst ausschließlich die Art der dort festgesetzten Nutzung. Die anderen Festsetzungen des Bebauungsplans werden von der Planrechtsänderung nicht berührt und gelten fort.

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

Durch die Planrechtsänderung wird nicht in die übrigen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Blankenese 20 eingegriffen.

5.3 Naturschutzfachliche Gesamtbetrachtung

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

6 Maßnahmen zur Verwirklichung / Bodenordnung

Es sind keine Maßnahmen zur Bodenordnung vorgesehen.

7 Aufhebung / Änderung bestehender Bebauungspläne

Der bestehende vorhabenbezogene Bebauungsplan Blankenese 20 wird geändert. Bestehende Bebauungspläne werden nicht aufgehoben.

8 Flächen- und Kostenangaben

8.1 Flächenangaben

Das von der Änderung des Bebauungsplans betroffene Plangebiet ist etwa 2,83 ha groß.

8.2 Kostenangaben

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