

**Begründung  
zur Änderung des  
Bebauungsplans  
Blankenese 6**

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1</b>	<b>Anlass und Zweck der Planaufstellung</b> .....	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Grundlage und Verfahrensablauf</b> .....	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>Planerische Rahmenbedingungen</b> .....	<b>4</b>
<b>3.1</b>	<b>Raumordnung und Landesplanung</b> .....	<b>4</b>
3.1.1	Flächennutzungsplan.....	4
3.1.2	Landschaftsprogramm .....	4
<b>3.2</b>	<b>Rechtlich beachtliche Rahmenbedingungen</b> .....	<b>4</b>
3.2.1	Bestehender Bebauungsplan.....	4
3.2.2	Denkmalschutz .....	5
3.2.3	Altlastenverdächtige Flächen .....	5
3.2.4	Baumschutz .....	5
<b>3.3</b>	<b>Planerisch beachtliche Rahmenbedingungen</b> .....	<b>5</b>
3.3.1	Übergeordnete Programm- und Entwicklungspläne.....	5
3.3.2	Vergnügungsstättenkonzept .....	5
<b>3.4</b>	<b>Angaben zum Bestand</b> .....	<b>6</b>
3.4.1	Lage .....	6
3.4.2	Gegenwärtige Nutzung / Bestand .....	6
<b>4</b>	<b>Umweltprüfung</b> .....	<b>6</b>
<b>5</b>	<b>Planinhalt und Abwägung</b> .....	<b>7</b>
<b>5.1</b>	<b>Art der baulichen Nutzung</b> .....	<b>7</b>
<b>5.2</b>	<b>Weitere Festsetzungen</b> .....	<b>10</b>
<b>5.3</b>	<b>Naturschutzfachliche Gesamtbetrachtung</b> .....	<b>10</b>
<b>6</b>	<b>Maßnahmen zur Verwirklichung / Bodenordnung</b> .....	<b>10</b>
<b>7</b>	<b>Aufhebung / Änderung bestehender Bebauungspläne</b> .....	<b>10</b>
<b>8</b>	<b>Flächen- und Kostenangaben</b> .....	<b>10</b>
<b>8.1</b>	<b>Flächenangaben</b> .....	<b>10</b>
<b>8.2</b>	<b>Kostenangaben</b> .....	<b>10</b>

## **1 Anlass und Zweck der Planaufstellung**

Das Planverfahren dient dem Ausschluss von Spielhallen, Wettbüros, Vorführ- und Geschäftsräumen, deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, sowie von Bordellen und bordellartigen Betrieben in den Kerngebieten innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Blankenese 6 vom 6. Oktober 1992 (HmbGVBl. S. 207), 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).

Die Kerngebiete des Bebauungsplans Blankenese 6 liegen 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) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), geändert am 23. September 1990 (BGBl. II S. 885, 1124), als „sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe“ eingestuft werden, allgemein zulässig.

Angesichts der oben beschriebenen Prozesse auf gesamtstädtischer Ebene ist daher auch im Geltungsbereich eine Entwicklung zu befürchten, die dem städtebaulichen Ziel zuwiderläuft, die Versorgungsfunktion des Bereichs zu schützen und seine Attraktivität zu steigern. Mit der Änderung des Bebauungsplans soll daher die planungsrechtliche Voraussetzung geschaffen werden, Spielhallen, Wettbüros, Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, sowie Bordelle und bordellartige Betriebe auszuschließen. Unmittelbarer Anlass der Planung ist dabei wie beschrieben die aufgrund der veränderten gesetzlichen Grundlagen sowie der Lage und Strukturierung der Kerngebiete im Bebauungsplan Blankenese 6 zu befürchtende Ansiedlung von Wettbüros. Das Planverfahren dient jedoch gleichermaßen dem Ausschluss von Spielhallen, 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 damit zum Ziel, den vorhandenen zentralen Versorgungsbereich zu stärken sowie einem wirtschaftlichen Verdrängungsprozess, dem die vorhandenen Einzelhandels- und

Dienstleistungsbetriebe durch den Zuzug von Spielhallen, Wettbüros, Vorführ- und Geschäftsräumen, deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, sowie Bordellen und bordellartigen Betrieben ausgesetzt wären, entgegenzuwirken. Neben dem Schutz des zentralen Straßenzugs des Versorgungsbereiches ist hier ebenfalls der Schutz der im Gebiet selbst wie auch der in unmittelbarer Umgebung befindlichen Wohnnutzung nötig. Um dies zu erreichen, sollen die Einrichtungen im Geltungsbereich ausgeschlossen werden.

## **2 Grundlage und Verfahrensablauf**

Der Bebauungsplan Blankenese 6 wurde am 6. Oktober 1992 (HmbGVBl. S. 207) festgestellt.

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

Der Bebauungsplan wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB geändert, da durch die vorgesehenen Änderungen die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Die allgemeine Zweckbestimmung von 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 Bebauungsplans Blankenese 6 wurde durch den Aufstellungsbeschluss A02/18 vom 23. November 2018 (Amtl. Anz. Nr. 100, S. 2664) eingeleitet. Auf die frühzeitige öffentliche Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Absatz 1 BauGB wurde mit Beschluss des Planungsausschusses vom 19. Dezember 2018 verzichtet, da die Grundzüge der Planung nicht berührt sind. Die Beteiligung der Öffentlichkeit am Bebauungsplan hat nach der Bekanntmachung vom 13. März 2025 (Amtl. Anz. Nr. 37, S. 864) 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 die von der Planänderung betroffenen Kerngebiete innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Blankenese 6 „Wohnbauflächen“ und „Gemischte Bauflächen, deren Charakter als Dienstleistungszentren für die Wohnbevölkerung und für die Wirtschaft durch besondere Festsetzungen gesichert werden soll“ dar.

#### **3.1.2 Landschaftsprogramm**

Das Landschaftsprogramm für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 (HmbGVBl. S. 363) stellt die von der Planänderung betroffenen Kerngebiete innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Blankenese 6 als Milieu „Verdichteter Stadtraum“ und „Gartenbezogenes Wohnen“ dar. Als milieuübergreifende Funktion wird „Schutz des Landschaftsbildes“ dargestellt. Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereichs mit „Erhöhter Grundwasserempfindlichkeit“ und innerhalb einer Landschaftsachse.

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

### **3.2 Rechtlich beachtliche Rahmenbedingungen**

#### **3.2.1 Bestehender Bebauungsplan**

Es gilt der Bebauungsplan Blankenese 6 vom 6. Oktober 1992. Er setzt unter anderem Kerngebiete fest. Das Maß der baulichen Nutzung wird dort durch Festsetzungen zur Geschossigkeit und Grundflächenzahlen zwischen 0,4 und 0,6 begrenzt. Durch Festsetzungen, dass oberhalb eines bestimmten Geschosses bzw. im Dachgeschoss nur Wohnungen zulässig sind, wird in den Kerngebieten ein erheblicher Wohnanteil gesichert. Alle Kerngebietsflächen liegen in einem festgesetzten städtebaulichen Erhaltungsbereich, in

dem die ortstypischen Zeugnisse der Besiedlung Blankeneses vom Beginn des 18. Jahrhunderts bis zur Gegenwart erhalten werden sollen.

Gemäß der im Plangebiet geltenden Baunutzungsverordnung vom 23. Januar 1990 sind im Kerngebiet Vergnügungsstätten und damit Spielhallen, Wettbüros, Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, allgemein zulässig. Bordelle und bordellartige Betriebe sind „als sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe“ ebenfalls allgemein zulässig.

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

### **3.2.2 Denkmalschutz**

In den Kerngebieten des Bebauungsplans Blankenese 6 befinden sich an der Blankeneser Bahnhofstraße drei auf der Grundlage des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 5. April 2013 (HmbGVBl. S. 142), zuletzt geändert am 18. November 2025 (HmbGVBl. S. 680), geschützte Gebäude aus dem 19. Jahrhundert, die zusammen auch ein geschütztes Ensemble bilden. Es handelt sich um ein Wohnhaus mit Werkstatt (Blankeneser Bahnhofstraße 6), ein Mehrfamilienhaus mit Werkstatt und Laden (Blankeneser Bahnhofstraße 8) und ein Mehrfamilienhaus mit Werkstatt (Blankeneser Bahnhofstraße 10).

An der Auguste-Baur-Straße befinden sich unmittelbar in den innerhalb des Geltungsbereichs angrenzenden reinen und allgemeinen Wohngebieten weitere geschützte Denkmäler, für die der Umgebungsschutz gemäß § 8 DSchG gilt.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Blankenese 6 befinden sich keine eingetragenen Bodendenkmäler. Außerhalb von eingetragenen Bodendenkmälern ist insbesondere § 17 Absatz 1 und 2 DSchG zu berücksichtigen.

### **3.2.3 Altlastenverdächtige Flächen**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Altlasthinweiskataster der Behörde für Umwelt, Klima, Energie und Agrarwirtschaft (BUKEA) im Bereich Elbchaussee 583 eine Altlastverdachtsfläche mit der Nr. 5236-005/00 registriert. Hier war vermutlich für einen kurzen Zeitraum eine chemische Reinigung ansässig. Der Standort wurde lediglich durch eine Historische Erkundung erfasst.

Bei zukünftigen Nutzungsänderungen, baulichen Maßnahmen oder sonstigen Eingriffen in den Untergrund ist zu prüfen, ob ggf. weiterer Handlungsbedarf besteht.

### **3.2.4 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 Übergeordnete Programm- und Entwicklungspläne**

Die Kerngebiete im Geltungsbereich des Bebauungsplans Blankenese 6 sind Teil des im Zentrenkonzept der Stadt Hamburg dargestellten Stadtteilzentrums Blankenese (C-Zentrum).

### **3.3.2 Vergnügungsstättenkonzept**

Im Vergnügungsstättenkonzept 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 werden die Kerngebiete im Geltungsbereich des Bebauungsplans Blankenese 6 als Ausschlussgebiet für die Ansiedlung von Spielhallen und Wettbüros dargestellt.

### **3.4 Angaben zum Bestand**

#### **3.4.1 Lage**

Das Plangebiet befindet sich im Zentrum Blankeneses in einer Entfernung von etwa 12,4 km zur Hamburger Innenstadt. Die Entfernung zum S-Bahnhof Blankenese beträgt 450 m und zum Bahnhof Altona etwa 9 km. Das Plangebiet ist etwa 6,1 ha groß, die im Geltungsbereich gelegenen Kerngebiete umfasst eine Fläche von 3,8 ha.

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

#### **3.4.2 Gegenwärtige Nutzung / Bestand**

Das Plangebiet liegt innerhalb des Zentrums Blankeneses in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof Blankenese und dient als zentraler Versorgungsbereich für Blankenese.

Die im Plangebiet gelegenen planungsrechtlich festgesetzten Kerngebiete sind mit überwiegend dreigeschossigen Gebäuden bebaut. Neben gründerzeitlichen Bauten sind Gebäude aus den 1920er Jahren und aus der zweiten Hälfte des 20. Jahrhundert vorhanden. An der Blankeneser Bahnhofstraße befinden sich erdgeschossig überwiegend eher kleine, inhabergeführte Einzelhandels-, Gastronomie- und Dienstleistungsangebote. In den Obergeschossen sind Praxen, Büroflächen und Wohnnutzungen vorhanden. Der Wohnanteil ist gemessen an der hochzentralen Lage und im Rahmen der planungsrechtlichen Ausweisung relativ groß. Im Süden des Kerngebiets ist das Blankeneser Kino ansässig. Im Eckbereich Am Kiekeberg / Blankeneser Bahnhofstraße steht ein Ensemble aus Werkstatt- und Mehrfamiliengebäuden aus den 1850 und 1870er Jahren unter Denkmalschutz.

Die im Plangebiet gelegenen reinen bzw. allgemeinen Wohngebiete weisen entsprechend der dort geltenden planungsrechtlichen Ausweisung überwiegend eine Wohnnutzung auf und sind mit villenartigen Gebäuden aus der Zeit um 1900 bebaut.

Die übrige Umgebung des Geltungsbereichs ist überwiegend von Einfamilienhäusern geprägt. Lediglich an der Elbchaussee ist eine Mischnutzung mit Einzelhandel im Erdgeschoss und Wohnen in den oberen Etagen vorherrschend. Westlich an den Geltungsbereich und das dort gelegene Kerngebiet angrenzend befindet sich der als Gartendenkmal geschützte Hessepark mit dem Hessehaus und einem Freibad.

In den Kerngebieten des Bebauungsplans Blankenese 6 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 in der Fassung vom 17. Mai 2013 (BGBl. 2013 I S. 1275, 2021 I S. 123), zuletzt geändert am 29. März 2026 (BGBl. I Nr. 84 S. 1, 6) zu beachten sind.

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

## **5 Planinhalt und Abwägung**

### **5.1 Art der baulichen Nutzung**

Für die im Geltungsbereich gelegenen Kerngebiete 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.

Bei den Kerngebieten handelt es sich wie dargelegt (s. Ziffer 3.3.1) um einen Teil des Stadtteilzentrums. Die Zulässigkeit von Spielhallen, Wettbüros und 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 Schaufenstergestaltung – Kunden anzuwerben versuchen. Die Einrichtungen werden oft offensiv beworben und die milieübliche Gestaltung der Gebäude beeinträchtigt die Seriosität des Auftrittes der ansässigen Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe. Zugleich sind die Schaufenster 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 Blankeneser Bahnhofstraße stadtgestalterisch nicht einfügt. Da Spielhallen, Wettbüros und Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, sowie Bordelle und bordellartige Betriebe keine Orientierung zum öffentlichen Raum aufweisen, können sie die transparente und harmonische Fassadengestaltung des Straßenzuges unterbrechen, als Zäsuren wirken und dadurch letztlich sogar die Lauffläche unterbrechen. Sie stellen Fremdkörper dar und bilden tote Zonen in der Reihung der für das Versorgungszentrum typischen Schaufenster. Dies gilt insbesondere, weil sich Spielhallen, Wettbüros und Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, im Allgemeinen ausschließlich in der Erdgeschosszone befinden. Durch die geschlossenen Fassaden können zudem die moralischen Vorbehalte gegenüber dieser Nutzung verstärkt werden, was wiederum zu einer Verschlechterung des Images des Standorts führen kann.

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 kann zu einer Verdrängung bzw. zu einem Rückgang der in den Kerngebieten des Geltungsbereichs vorhandenen Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe führen, d.h. der im Gebiet vorrangig gewünschten Nutzungen. Insbesondere kleinen, inhabergeführten Ladengeschäften, die zur Attraktivität und zum besonderen Charakter des Versorgungszentrums Blankenese beitragen, droht die Verdrängung. Dies entspricht nicht der ursprünglichen planerischen Intention.

Es ist ein Rückgang der Angebots- und Nutzungsvielfalt zu befürchten. Durch die Ansiedlung von Spielhallen, Wettbüros und Vorführ- und Geschäftsräumen, deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, sowie Bordellen und bordellartigen Betrieben würde die Gefahr eines sogenannten „Trading-Down“-Effekts entstehen, da sie das geschäftliche Niveau ihrer unmittelbaren Umgebung absenken. Diesen Einrichtungen haftet grundsätzlich ein negatives Image an, sodass sich auch nachbarschaftliche Konflikte mit anderen seriösen Einzelhandelsgeschäften und Dienstleistungsbetrieben, gerade mit solchen, die aufgrund eines Kunden- und Besucherverkehrs auf ein eher repräsentatives Umfeld angewiesen sind (z.B. Arzt- oder Rechtsanwaltspraxen), ergeben können. Eine hochwertige Vermietung oder ein Verkauf 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. Gerade dienstleistungsorientierte Unternehmen werden sich in einem solchen Umfeld nur noch schwer ansiedeln lassen. Dies wiederum kann Leerstände zur Folge haben, die Neuansiedlungen weiterer Vergnügungsstätten sowie Bordelle und bordellartiger Betriebe nach sich ziehen. Eine gehäufte Ansiedlung insbesondere von Wettbüros ist angesichts der aktuell auf gesamtstädtischer Ebene zu beobachtenden Tendenzen zu befürchten (siehe Ziffer 1). Das in

Hinblick auf seine Nutzungsstruktur grundsätzlich stabile und für die Kunden attraktive Umfeld, in dem gleichwertige Nutzungen von gegenseitigen Synergieeffekten profitieren, könnte somit empfindlich gestört werden. Auch dies entspricht nicht der ursprünglichen planerischen Intention. Die Blankeneser Bahnhofstraße soll als zentraler und damit gut erreichbarer Bereich einem diversifizierten Angebot von Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben vorbehalten bleiben. Nur so kann der vorhandene Gebietscharakter eines lebendigen Zentrums mit ausgeprägter Funktionsmischung erhalten 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.

Problematisch ist des Weiteren, dass bei Spielhallen, Wettbüros und 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. Lärmbelästigungen entstehen außerdem durch Autotürensclagen, Musikabspielen, lautes Rufen und auch dadurch, dass sich die Besucher der Einrichtungen auch in den Nachtstunden im öffentlichen Raum zum Beispiel über Wetteinsätze und Ergebnisse von Sportereignissen unterhalten. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass der von Wettbüros bzw. ihren Nutzern ausgehende Schall erfahrungsgemäß einen höheren Informationsgehalt (z.B. Gespräche) besitzt als gewerblicher Schall und daher als besonders störend empfunden wird. Im Gegensatz zu gewerblichem Schall, der in den Hintergrund der Wahrnehmung rücken kann, wird bei Unterhaltungen eher auf den Inhalt des Gesprochenen geachtet und der Schall damit bewusster wahrgenommen und als störender empfunden. Es resultieren aus den Nutzungen daher Belastungen für die im Plangebiet und seinem näheren Umfeld vorhandenen Wohnnutzungen. Durch den Ausschluss von Spielhallen, Wettbüros und Vorführ- und Geschäftsräumen, deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, sowie Bordellen und bordellartigen Betrieben sollen somit auch die in den Kerngebieten und ihren unmittelbaren Umfeld vorhandenen Wohnnutzungen vor den negativen Auswirkungen dieser Einrichtungen geschützt werden.

Auswirkungen durch ein negatives Image sind auch in Bezug auf soziale Einrichtungen zu befürchten. In fußläufiger Entfernung zu den Kerngebieten des Bebauungsplans Blankenese 6 befinden sich die Kindertagesstätten in der Probst-Paulsen-Straße 1 und am Mühlenberger Weg 60. Sie sind für die Beurteilung der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten sowie Bordellen und bordellartigen Betrieben zwar grundsätzlich unerheblich, eine Beeinträchtigung durch die etwaige Ansiedlung und die damit verbundenen Imageprobleme kann jedoch nicht ausgeschlossen werden.

Die benannten negativen Auswirkungen von Spielhallen, Wettbüros und Vorführ- und Geschäftsräumen, deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, sowie Bordellen und bordellenartigen Betrieben kommen wegen der verstärkten Sichtbarkeit im Straßenzug Blankeneser Bahnhofstraße in besonderer Weise zum Tragen. Ein „Abfärben“ des negativen Images auf die B-Lagen und Nebenstraßen des zentralen Versorgungsbereiches kann nicht ausgeschlossen werden, da für viele Nutzer der zentrale Straßenzug mit dem Rest des Zentrums identisch ist. Eine solche Prägung, aus der Abwertungsprozesse resultieren können, ist zu vermeiden.

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 Gesetzes Blankenese 6“ sollen die zuvor genannten Einrichtungen, für die in § 2 des „Gesetzes über den Bebauungsplan Blankenese 6“ festgesetzten Kerngebiete, ausgeschlossen werden. Dafür wird § 2 Nummer 5 des Gesetzes die folgende Nummer 5 angefügt:

*„Im Kerngebiet sind Spielhallen, Wettbüros sowie Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, sowie Bordelle und bordellartige Betriebe unzulässig.“<sup>1</sup> (vgl. § 2 Nummer 5)*

---

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

Alle anderen Festsetzungen des Bebauungsplans werden durch die Textplanänderung nicht berührt und sollen unverändert bestehen bleiben (s. Ziffer 5.2). Es sind somit in den Kerngebieten des Bebauungsplans Blankenese 6 zukünftig weiterhin

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Vergnügungsstätten (abgesehen von Spielhallen, Wettbüros sowie 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, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
- sonstige Wohnungen nach Maßgabe von Festsetzungen des Bebauungsplans zulässig.

Ausnahmsweise können zukünftig weiterhin zugelassen werden

- andere Tankstellen und
- andere Wohnungen.

Die auf der Grundlage von § 7 Absatz 4 Nummer 1 BauNVO oberhalb eines bestimmten Geschosses zulässigen Wohnungen in den Kerngebieten sind unverändert zulässig.

Durch die neue Festsetzung § 2 Nummer 5 wird die ursprüngliche Zielsetzung des Bebauungsplans Blankenese 6, die in den Kerngebieten vorhandene, gemischte Hauptnutzung zu sichern und weiterzuentwickeln nicht in Frage gestellt. Bisher wurden für die Kerngebiete im Bebauungsplan Blankenese 6 zwar keine Nutzungsarten ausgeschlossen, aber ausweislich der Begründung war es das planerische Ziel, die charakteristische kleinmaßstäbliche Bebauung im Plangebiet zu erhalten und vor nachteiligen Veränderungen durch milieuschädigende, bauliche Verdichtung zu bewahren. Auch diese Festsetzung wird durch den § 2 Nummer 5 gestützt. Der Charakter der Kerngebiete wird durch die Planänderung nicht in Frage gestellt.

Die neue Festsetzung § 2 Nummer 5 ist planerisch zurückhaltend und angemessen, weil zum Schutz der planerisch gewünschten bzw. im Plangebiet 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. Insbesondere sind Vergnügungsstätten, die sich in den Charakter des zentralen Versorgungsbereichs einfügen oder diesen sogar positiv beeinflussen, weiterhin zulässig. Insbesondere ist somit auch das in der Blankeneser Bahnhofstraße 4 ansässige Stadtteilkino mit zwei Sälen mit je etwa 90 Sitzplätzen sowie insgesamt etwa vier Vorstellungen täglich – unabhängig davon, ob es planungsrechtlich eher als Vergnügungsstätte oder als kulturelle Einrichtung einzuordnen ist – in seinem Bestand nicht berührt.

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 und 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 und 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.

## **5.2 Weitere Festsetzungen**

Wie oben bereits beschrieben (vgl. Ziffer 3.2.1), trifft der Bebauungsplan Blankenese 6 neben Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung auch Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung, zu überbaubaren Grundstücksflächen, zur geschlossenen Bauweise usw.

Die Änderung des Bebauungsplans Blankenese 6 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 Bebauungsplans Blankenese 6 eingegriffen.

## **5.3 Naturschutzfachliche Gesamtbetrachtung**

Die Änderung des Bebauungsplans bereitet keine zusätzlichen Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft vor, da die von der Planänderung betroffenen Kerngebiete bereits bebaut und als solches festgesetzt ist und lediglich das zulässige Nutzungsspektrum eingeschränkt wird. Die planungsrechtlich gesicherte gemischte Hauptnutzung bleibt weiterhin erhalten. Der Ausschluss von Spielhallen, Wettbüros und Vorführ- und Geschäftsräumen, deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, 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 Bebauungsplan Blankenese 6 wird geändert. Bestehende Bebauungspläne werden nicht aufgehoben.

## **8 Flächen- und Kostenangaben**

### **8.1 Flächenangaben**

Das von der Änderung des Bebauungsplans betroffene Gebiet ist etwa 3,8 ha groß.

### **8.2 Kostenangaben**

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