

**Begründung
zur Änderung des
Bebauungsplans
Othmarschen 19/Ottensen 51**

INHALTSVERZEICHNIS

| | | |
|------------|--|-----------|
| 1 | Anlass und Zweck der Planaufstellung | 3 |
| 2 | Grundlage und Verfahrensablauf | 3 |
| 3 | Planerische Rahmenbedingungen | 4 |
| 3.1 | Raumordnung und Landesplanung | 4 |
| 3.1.1 | Flächennutzungsplan..... | 4 |
| 3.1.2 | Landschaftsprogramm | 4 |
| 3.2 | Rechtlich beachtliche Rahmenbedingungen | 4 |
| 3.2.1 | Bestehender Bebauungsplan..... | 4 |
| 3.2.2 | Denkmalschutz | 4 |
| 3.2.3 | Baumschutz | 5 |
| 3.2.4 | Altlasten und altlastenverdächtige Flächen..... | 5 |
| 3.3 | Planerisch beachtliche Rahmenbedingungen | 6 |
| 3.3.1 | Vergnügungsstättenkonzept | 6 |
| 3.4 | Angaben zum Bestand | 6 |
| 3.4.1 | Lage | 6 |
| 3.4.2 | Gegenwärtige Nutzung / Bestand | 7 |
| 4 | Umweltprüfung | 7 |
| 5 | Planinhalt und Abwägung | 7 |
| 5.1 | Art der baulichen Nutzung | 7 |
| 5.2 | Weitere Festsetzungen | 10 |
| 5.3 | Naturschutzfachliche Gesamtbetrachtung | 10 |
| 6 | Maßnahmen zur Verwirklichung / Bodenordnung | 11 |
| 7 | Aufhebung / Änderung bestehender Bebauungspläne | 11 |
| 8 | Flächen- und Kostenangaben | 11 |
| 8.1 | Flächenangaben | 11 |
| 8.2 | Kostenangaben | 11 |

1 Anlass und Zweck der Planaufstellung

Das Planverfahren dient dem Ausschluss von Spielhallen, Wettbüros sowie Vorführ- und Geschäftsräumen, deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, in einem Teil der Kerngebiete innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Othmarschen 19/Ottensen 51 vom 9. Mai 2006 (HmbGVBl. S. 212), um die mit der Ansiedlung dieser Betriebe verbundenen negativen städtebaulichen Auswirkungen zu verhindern.

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

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

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

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

Das südliche Kerngebiet des Bebauungsplans Othmarschen 19/Ottensen 51 liegt überwiegend 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, allgemein zulässig.

Unmittelbarer Anlass der Planung ist die aufgrund der veränderten gesetzlichen Grundlagen sowie der Lage des südlichen Kerngebiets im Bebauungsplan Othmarschen 19/Ottensen 51 zu befürchtende Ansiedlung von Wettbüros. Das Planverfahren dient jedoch gleichermaßen dem Ausschluss von Spielhallen sowie Vorführ- und Geschäftsräumen, deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, weil die von diesen Betrieben ausgehenden städtebaulichen Auswirkungen mit denen von Wettbüros vergleichbar sind (s. Ziffer 5).

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

2 Grundlage und Verfahrensablauf

Der Bebauungsplan Othmarschen 19/Ottensen 51 wurde am 9. Mai 2006 (HmbGVBl. S. 212) 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 Baunutzungsverordnung (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 ausgeschlossen wird. Eine Umweltprüfung ist somit entbehrlich. Die Änderung erfolgt in Form einer Textplanänderung.

Das Planverfahren zur Änderung des Bebauungsplans Othmarschen 19/Ottensen 51 wurde durch den Aufstellungsbeschluss A11/18 vom 3. Juni 2019 (Amtl. Anz. 2019, S. 856) 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. 1032) stattgefunden.

3 Planerische Rahmenbedingungen

3.1 Raumordnung und Landesplanung

3.1.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg in der Fassung der Neubekanntmachung vom 22. Oktober 1997 (HmbGVBl. S. 485) stellt für das von der Planänderung betroffene südliche Kerngebiet innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Othmarschen 19/Ottensen 51 „Gemischte Bauflächen“ dar.

3.1.2 Landschaftsprogramm

Das Landschaftsprogramm für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 (HmbGVBl. S. 363) stellt das von der Planänderung betroffene Kerngebiet als Milieu „Verdichteter Stadtraum“ dar. Als milieuübergreifende Funktionen wird „Entwicklungsbereich Naturhaushalt“ dargestellt. In der Karte Arten- und Biotopschutz werden die Biotopentwicklungsräume „geschlossene und sonstige Bebauung (11)“ dargestellt.

3.2 Rechtlich beachtliche Rahmenbedingungen

3.2.1 Bestehender Bebauungsplan

Es gilt der Bebauungsplan Othmarschen 19/Ottensen 51 vom 9. Mai 2006. Für den Geltungsbereich sind Kerngebiete, Gewerbegebiete, Allgemeine Wohngebiete, Reine Wohngebiete, ein Mischgebiet, eine Fläche für den Gemeinbedarf, Grünflächen und Straßenverkehrsflächen festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung in den südlichen Kerngebieten wird durch Festsetzungen zur Geschossigkeit (IV bis VIII), eine Grundflächenzahl von 0,8 und eine Geschossflächenzahl von 3,0 bzw. 3,3 begrenzt. Durch die textliche Festsetzung § 2 Nummer 8 werden großflächige Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen.

Gemäß der im Planänderungsbereich 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.

Auf den mit „(C)“ und „(E)“ bezeichneten Flächen des Kerngebietes im nordöstlichen Bereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind Vergnügungsstätten durch die textliche Festsetzung § 2 Nummer 9 bereits unzulässig.

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

3.2.2 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Othmarschen 19/Ottensen 51 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 südlich angrenzend das Gelände des Allgemeinen Krankenhauses Altona aus der Zeit um 1960/70, dessen Gebäudebestände in

Teilen als Einzeldenkmäler und zusammen mit Park und Brunnen auch als Ensemble geschützt sind. Es gilt der Umgebungsschutz gemäß § 8 DSchG. Außerhalb von eingetragenen Bodendenkmälern ist insbesondere § 17 Absatz 1 und 2 DSchG zu berücksichtigen.

3.2.3 Baumschutz

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

3.2.4 Altlastenverdächtige Flächen

Im Plangebiet befinden sich mehrere Flächen, für die auf Grund der teilweise bis in das vorletzte Jahrhundert zurückreichenden industriellen und gewerblichen Nutzung ein Altlastenverdacht besteht.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind im Altlasthinweiskataster der Freien und Hansestadt Hamburg acht altlastverdächtige Flächen geführt. Die Flächen Behringstraße 116 mit der Nr. 6036-049/00, Griegstraße 69 (6036-050/00), Griegstraße 75 (6036-004/01 und 6036-004/05), Friedensallee 275 (ehem. Friedensallee 331-333) (6036-004/02), Behringstraße 154-156 (6036-004/03), Behringstraße 120-122 (6036-004/06) und Friesenweg 4 (6036-057/00) sind alle mit der Einstufung „Handlungsbedarf bei Nutzungsänderung oder baulichen Änderungen“ geführt. Im Detail liegen zu den Flächen folgende Informationen vor:

Auf dem Grundstück Behringstraße 116, Fläche Nr. 6036-049/00, waren früher unter anderem eine Fabrik für ätherische Öle und Essenzen und eine Firma zur Herstellung von chemischen Erzeugnissen ansässig. In den Jahren 1991 und 1996 wurden im Zuge von Umbaumaßnahmen und Bebauungsplanverfahren Bodenuntersuchung und Untergrunderkundung durchgeführt, die nur geringe Befunde bzw. keine auffälligen Verunreinigungen ergaben. Für die Fläche gibt es keine konkreten Hinweise auf Bodenbereiche, die erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.

Auf dem Grundstück Griegstraße 69, Fläche Nr. 6036-050/0, waren früher diverse Gewerbebetriebe ansässig, darunter mehrere Farbenfabriken und eine Autowerkstatt mit Tankstelle. Im Jahr 1980 wurde der gesamte alte Gebäudebestand abgebrochen und einige Jahre später durch einen Neubau für ein Autohaus ersetzt. Im Jahr 1996 wurden im Zuge des Bebauungsplanverfahrens Untergrunderkundungen durchgeführt. Es wurden sechs Rammkernsondierungen auf dem Gelände bis ca. 3 m unter Geländeoberkante niedergebracht und daraus sechs Proben zur Untersuchung ausgewählt. Die Proben 44/3 (1,1-1,5 m) und 45/2 (1,0-1,8 m) wiesen Bleigehalte von 400 bzw. 390 mg/kg auf. Der Wert an Benzo-(a)-pyren der Probe 44/3 betrug 7,4 mg/kg. An fünf Messpunkten wurden Bodenluftuntersuchungen vorgenommen. Dabei wurden Spuren von Trichlormethan, Trichlorethen und Tetrachlorethen festgestellt, die jedoch als unauffällig zu bewerten sind. Aufgrund der Nutzung als Gewerbe- und Industriefläche und der fast vollständigen Versiegelung stellen die nachgewiesenen Schadstoffe keine konkreten Hinweise auf Bodenbereiche, die erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind dar.

Das Grundstück Griegstraße 75, Flächen Nr. 6036-004/01 und 6036-004/05, wurde ehemals von der Fa. Titel & Krüger sowie der Sternwollspinnerei AG genutzt. Insgesamt wurden auf dem Gelände 16 Rammkernsondierungen bis ca. 3 m unter Geländeoberkante abgeteuft. Von den 15 untersuchten Proben wiesen zwei Bodenproben erhöhte Gehalte auf. In Probe 18/2 (0,6-0,8 m Tiefe) war der Benzo-(a)-pyrengesamt mit 9,7 mg/kg wie der Summenparameter PAK mit 110 mg/kg stark erhöht. An sechs Punkten wurde eine Bodenluftuntersuchung durchgeführt. Bezüglich LCKW wurden Spuren von Trichlormethan, Trichlorethen und Tetrachlorethen gefunden, die aber als unkritisch einzustufen sind und keinen weiteren Handlungsbedarf auslösen. Im Rahmen mehrerer Bauvorhaben wurden größere Bodenmengen bewegt und in Teilen ausgetauscht. Im Bebauungsplan Othmarschen 19-Ottensen 51 vom 9. Mai 2006 ist die Fläche als „Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“ gekennzeichnet.

Auf der Fläche Nr. 6036-004/02 Friedensallee 275 (ehem. Friedensallee 331-333), Grundstück der ehemaligen Margarine Union, wurden im Laufe der Baumaßnahmen große Menge des Bodens bereits ausgetauscht. Die verbleibenden Restbelastungen sind als gering einzustufen.

Das Grundstück Behringstraße 154-156 (Fläche Nr. 6036-004/03), wo in den 1990er Jahren ein Laborunternehmen nebst Technikum ansässig war, ist in dem Bebauungsplan Othmarschen 19-Ottensen 51 als „Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“ gekennzeichnet. In dem Bereich wurden bei Bodenuntersuchungen wechselnde Schadstoffe festgestellt, der Grund dafür war das

defekte Leichtstoffabscheidersystem des Technikums. Dieses Abscheidersystem wurde instandgesetzt, der kontaminierte Boden im Zuge einer Sanierungsmaßnahme vollständig entfernt. Im Zuge der Neubebauung durch einen Discounter wurden belastete Oberböden entfernt und große Teile des Areals als Parkplatzfläche versiegelt. Weiterer Handlungsbedarf besteht hier aktuell nicht.

Das Grundstück Behringstraße 120-122 (Fläche Nr. 6036-004/06) ist in dem Bebauungsplan Othmarschen 19-Ottensen 51 ebenfalls als „Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“ gekennzeichnet. Auf dem Grundstück waren unterschiedliche Gewerbebetriebe ansässig, Teil des Grundstücks war bis 1974 eine BP-Tankstelle. Im Rahmen von Bodenuntersuchung wurden auf dem Grundstück 27 Rammkernsondierungen niedergebracht. Die maximale Sondiertiefe betrug ca. 8 m unter Geländeoberkante. 34 Bodenproben wurden zur Analyse an ein Laborunternehmen gegeben. Bei der Mischprobe MP E2 (aus: Probe 51/1 und 52/1 aus 0,3-0,7 m Tiefe) lag der Benzo-(a)-pyrengehalt bei 8,1 mg/kg. Zusätzlich wurde bei BS 77 in Probe 77/5 (aus 2,0-3,0 m Tiefe) der Kohlenwasserstoffgehalt von 3.500 mg/kg festgestellt. 22 Bodenluftmessungen wurden zusätzlich zu den Sondierungen durchgeführt. In fünf Proben konnten Spuren von LCKW festgestellt werden, wobei die Maximalkonzentration 169 µg/m³ betrug.

Auf dem ca. 16.500 m² großen Flurstück 2528, Friesenweg 4 (Fläche Nr. 6036-057/00), sind seit Jahrzehnten diverse Gewerbebetriebe ansässig. Zur Bodenuntersuchung in dem Bereich wurden 13 Sondierbohrungen bis max. 7 m unter Geländeoberkante auf dem Grundstück niedergebracht. Insgesamt wurden acht Mischproben und neun Einzelproben auf unterschiedliche Parameter untersucht. Bei der Mischprobe MP A2 (aus: 3/1 und 3/2) aus 0,15 - 0,70 m unter Geländeoberkante lag der Benzo-(a)-pyrengehalt mit 5,5 mg/kg oberhalb des Maßnahmentwertes für diesen Stoff. Alle weiteren Gehalte waren unkritisch. Die acht Bodenluftmeßpunkte zeigten keinerlei Auffälligkeiten in Bezug auf BTEX und LCKW.

Im Planungsbereich befinden sich fünf Flächen, die von dem Altlastenverdacht befreit sind, und in dem Bodenzustandsverzeichnis geführt werden: Behringstraße 128-134 (Fläche Nr. 6036-04/04), Johann-Mohr-Weg (6036-004/07), Friesenweg 2 (6036-087/00), Behringstraße 112 (6036-170/00) und Friesenweg 1 (6036-248/00).

Außerdem liegt die Fläche Behringstraße/Baurstraße (6036-G007) im Bereich einer Grundwasserverunreinigung. Das Grundwasser ist durch leichtflüchtige chlorierte Kohlenwasserstoffe (LCKW) belastet. Die Schadstofffahne ist vom vermuteten Quellbereich an der S-Bahn-Trasse im Norden bis nach Süden in das Kleingartengelände südlich der Behringstraße und weiter bis zum Othmarscher Kirchenweg zu verfolgen. Die vorhandenen Grundwasser-Messstellen dienen zur Überwachung des Grundwasserschadens und müssen erhalten bleiben.

Bei zukünftigen Nutzungsänderungen, baulichen Maßnahmen oder sonstigen Eingriffen in den Untergrund ist zu prüfen, ob ggf. weiterer Handlungsbedarf besteht. Diesbezüglich ist Kontakt mit dem Fachamt Verbraucherschutz, Gewerbe und Umwelt, Bodenschutz und Flächensanierung des Bezirksamtes Altona aufzunehmen.

3.3 Planerisch beachtliche Rahmenbedingungen

3.3.1 Vergnügungstättenkonzept

Im Vergnügungstättenkonzept für Spielhallen und Wettbüros, Bezirk Hamburg-Altona, das durch den zuständigen Planungsausschuss am 15. November 2017 beschlossen wurde sowie in der überarbeiteten Fassung (redaktionelle Änderungen) vom 5. Juli 2018 wird das Kerngebiet im Geltungsbereich des Bebauungsplans Othmarschen 19/Ottensen 51 zum überwiegenden Teil als Ausschlussgebiet für die Ansiedlung von Spielhallen und Wettbüros dargestellt.

3.4 Angaben zum Bestand

3.4.1 Lage

Das Plangebiet befindet sich in einer Entfernung von etwa 6,0 km zur Hamburger Innenstadt, die Entfernung zum S-Bahnhof Bahrenfeld beträgt 1 km und zum Bezirkszentrum um den Bahnhof Altona etwa 2,4 km. Der Geltungsbereich ist etwa 30,2 ha groß, der durch die Änderung des Bebauungsplan betroffene

Teil des Kerngebiets etwa 3,6 ha. Er liegt im östlichen Bereich von Othmarschen, unmittelbar an der Autobahnausfahrt Hamburg-Othmarschen. Das Gebiet grenzt an die sechsspurige Behringstraße und wird nördlich von der zweispurigen Jürgen-Töpfer-Straße begrenzt.

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

3.4.2 Gegenwärtige Nutzung / Bestand

Der westliche Teil des von der Planänderung betroffenen Kerngebiets ist von einer dichten Bauweise geprägt. In dessen südlichem, zur Behringstraße ausgerichteten Teil wird ein großflächiges Sockelgeschoss durch Einzelhandelsbetriebe genutzt, darüber befinden sich in den bis zu achtgeschossigen Baukörpern ausschließlich Wohnungen. Im rückwärtigen Teil zur Jürgen-Töpfer-Straße liegen vier bis zu siebengeschossige Wohngebäude, sodass der Bereich überwiegend durch Wohnen geprägt ist.

Der östliche Teil des von der Planänderung betroffenen Kerngebiets wird derzeit durch einen Einzelhandelsbetrieb genutzt (Discounter) und liegt im Übrigen brach. Aufgrund der Struktur des Umfelds mit dichten Wohnnutzungen im Westen und Norden ergibt sich jedoch auch für diese Teilfläche der Charakter eines überwiegend durch Wohnen geprägten Gebiets.

Westlich des von der Planänderung betroffenen Teils des Kerngebiets befindet sich in dem durch die Behringstraße und die Jürgen-Töpfer-Straße begrenzten Baublock ein Kino-Center, in dem sich bereits heute eine Agglomeration verschiedener Vergnügungsstätten (u.a. Multiplexkino, Bowling, Billard) befindet. Eine weitere Entwicklung bzw. Ausdehnung dieser Nutzung ist nicht gewünscht.

Die Umgebung des Kerngebiets dient innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Othmarschen 19/ Ottensen 51 im Norden überwiegend Wohnzwecken, östlich sind neben reinen Wohngebieten auch gemischte Nutzungen und Gewerbebetriebe vorhanden, im Süden schließen sich ein Krankenhaus, weitere Wohngebiete und Kleingartenanlagen an. Von den weiter westlich gelegenen –durch Wohnen geprägten - Stadtbereichen wird der Planänderungsbereich durch die Autobahn A7 getrennt.

In den von der Planänderung betroffenen Teilen des Kerngebiets des Bebauungsplans Othmarschen 19/Ottensen 51 sind keine Spielhallen, Wettbüros oder Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, ansässig.

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 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.

Das südliche Kerngebiet ist wie dargelegt (s. Ziffer 3.4.2) in Teilen intensiv durch Wohnen genutzt und 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, ist hier problematisch, weil ihre negativen städtebaulichen Auswirkungen in besonderer Weise zum Tragen kommen. Zugleich ist die Lage aufgrund der bereits vorhandenen Vergnügungsstätten für weitere Betriebe hochattraktiv. Die bereits ansässigen Einrichtungen sind aufgrund ihrer inhaltlichen Ausrichtung (Kino etc.) und aufgrund der Baulichkeit mit dem architektonisch ansprechenden, auf Transparenz ausgerichteten Center mit dem umgebenden Wohnen ohne Weiteres verträglich. Der unkontrollierte Ausbau der Agglomeration durch andere, eher problematische Einrichtungen soll jedoch verhindert werden.

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

Durch die Ansiedlung von Spielhallen, Wettbüros sowie Vorführ- und Geschäftsräumen, deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, 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 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, erschwert werden.

Es ist zudem zu berücksichtigen, dass Spielhallen, Wettbüros sowie Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, häufig einen vergleichsweise hohen Flächenumsatz und hohe Gewinnmargen erzielen, sodass sie im Vergleich zu anderem Gewerbe höhere Mieten zahlen können, die deutlich über dem ortstypischen Niveau liegen. Dies könnte je nach Gestaltung der Nutzungsrechte für die im Kerngebiet gelegenen Gebäude zu einer Verdrängung der ansässigen Nutzer führen bzw. bei einem Nutzerwechsel die Neuansiedlung einer mit einem Wohngebiet unverträglichen Nutzung begünstigen. Dies gilt auch für die Bebauung der Brachflächen im östlichen Teil des Kerngebiets.

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 (kleiner Laden, Kiosk), sollte eine Inanspruchnahme durch grundsätzlich dem Wohnen fremde Nutzungen vermieden werden. Dies ist vor dem Hintergrund des städtebaulichen Leitbilds einer „Stadt der kurzen Wege“, in Hinblick auf die Bestrebung eines familienfreundlichen Städtebaus und insbesondere vor dem Hintergrund einer alternden und weniger mobilen Gesellschaft von Bedeutung.

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

Problematisch ist des Weiteren, dass bei Spielhallen, Wettbüros sowie Vorführ- und Geschäftsräumen, deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, auch mit einer nächtlichen Nutzung zu rechnen ist. So werden Verkehrsproblematiken (Parkdruck, Parkplatzsuch-

verkehr, Verkehrslärm) auf den besonders sensiblen Nachtzeitraum ausgedehnt. Lärmbelästigungen entstehen außerdem durch Autotürenschnellen, Musikabspielen, lautes Rufen und auch dadurch, dass sich die Besucher der Einrichtungen auch in den Nachtstunden im öffentlichen Raum zum Beispiel über Wettbewerbe 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, sollen somit auch die im Kerngebiet und seinem 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. Innerhalb des Plangebiets bzw. in seiner unmittelbaren Umgebung befinden sich in fußläufiger Entfernung zum südlichen Kerngebiet des Bebauungsplans Othmarschen 19/Ottensen 51 in der Jürgen-Töpfer-Straße 17 und 44, im Johann-Mohr-Weg 23, im Friesenweg 2 und in der Griegstraße 75 fünf Kindertagesstätten. Die Einrichtungen sind für die Beurteilung der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten aufgrund ihres Charakters und der Entfernung zwar grundsätzlich unerheblich, eine Beeinträchtigung durch die etwaige Ansiedlung und die damit verbundenen Imageprobleme kann jedoch nicht ausgeschlossen werden.

Um die beschriebenen städtebaulichen Fehlentwicklungen zu verhindern und die zu erwartenden städtebaulichen Spannungen zu vermeiden, sollen diese Einrichtungen im überwiegenden Teil des Kerngebiets zukünftig nicht mehr zulässig sein und mit einer entsprechenden Festsetzung durch die Verordnung zur Änderung der Verordnung über den Bebauungsplan Othmarschen 19/Ottensen 51 für das durch den Bebauungsplan Othmarschen 19/Ottensen 51 festgesetzte südliche Kerngebiet ausgeschlossen werden. Dafür wird § 2 der Verordnung um die folgende Nummer 9 ergänzt:

„Im südlichen Kerngebiet zwischen Jürgen-Töpfer-Straße und Behringstraße unter Ausnahme des Flurstücks 2790 sind Spielhallen, Wettbüros sowie Vorführ- und Geschäftsräumen, deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, unzulässig.“¹

Alle anderen Festsetzungen des Bebauungsplans werden durch die Textplanänderung nicht berührt und sollen unverändert bestehen bleiben (s. Ziffer 5.2). Es sind somit in dem von der Planänderung betroffenen Teil des Kerngebiets des Bebauungsplans Othmarschen 19/Ottensen 51 zukünftig weiterhin

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Einzelhandelsbetriebe (abgesehen von Einkaufszentren und großflächige Handels- oder Einzelhandelsbetriebe nach § 11 Absatz 3 der Baunutzungsverordnung), Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Vergnügungsstätten (abgesehen von Spielhallen, Wettbüros sowie Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist),
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- 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

Ausnahmsweise können zukünftig weiterhin andere Tankstellen und Wohnungen zugelassen werden.

In den mit „(C)“ und „(E)“ bezeichneten Teilen des Kerngebiets an der Friedenallee sind weiterhin alle Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Auf dem Flurstück 2790 des südlichen Kerngebietes sollen hingegen auch in Zukunft alle Vergnügungsstätten zulässig sein, um das dortige Center in seinen Nutzungsmöglich-

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

keiten nicht einzuschränken. Das Flurstück 2790 ist entsprechend im Vergnügungsstättenkonzept als Eignungsgebiet ausgewiesen. Es stellt einen gleichermaßen geeigneten wie städtebaulich verträglichen Ort zur Unterbringung dieser Betriebe dar.

Durch die ergänzte Festsetzung § 2 Nummer 9 wird die ursprüngliche Zielsetzung des Bebauungsplans Othmarschen 19/Ottensen 51, auf einer Brachfläche eine neue städtebauliche Konzeption aus Wohnen, Grün und Gewerbe zu entwickeln, nicht in Frage gestellt. Der Charakter des Kerngebiets wird durch die Planänderung nicht in Frage gestellt.

Die ergänzte Festsetzung § 2 Nummer 9 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, 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, 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, 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, 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 Othmarschen 19/Ottensen 51 neben Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung auch Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung, zu überbaubaren Grundstücksflächen usw.

Die Änderung des Bebauungsplans Othmarschen 19/Ottensen 51 umfasst ausschließlich die Art der dort festgesetzten Nutzung. Die anderen Festsetzungen des Bebauungsplans werden von der Planrechtsänderung nicht berührt und gelten fort.

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

Durch die Planrechtsänderung wird nicht in die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplans Othmarschen 19/Ottensen 51 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, 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 Othmarschen 19/Ottensen 51 wird geändert. Bestehende Bebauungspläne werden nicht aufgehoben.

8 Flächen- und Kostenangaben

8.1 Flächenangaben

Das von der Änderung des Bebauungsplans betroffene Gebiet ist etwa 3,6 ha groß.

8.2 Kostenangaben

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