

**Begründung
zur Änderung des
Bebauungsplans
Ottensen 12**

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	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	8
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 und Vorführ- und Geschäftsräumen, deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, in dem Mischgebiet innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Ottensen 12 vom 14. Juli 1964 (HmbGVBl. S. 158), 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 Mischgebiet des Bebauungsplans Ottensen 12 liegt innerhalb eines dieser Ausschlussgebiete. Hier sind jedoch aufgrund der planungsrechtlichen Regelungen des Bebauungsplans nicht kerngebietstypische 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, die gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1962 als „sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe“ eingestuft werden, allgemein zulässig.

Unmittelbarer Anlass der Planung ist die aufgrund der veränderten gesetzlichen Grundlagen sowie der Lage des Mischgebiets im Bebauungsplan Ottensen 12 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 überwiegend durch Wohnen geprägte unmittelbare Gebietsumfeld zu schützen.

2 Grundlage und Verfahrensablauf

Der Bebauungsplan Ottensen 12 wurde am 14. Juli 1964 (HmbGVBl. S. 158) 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 Mischgebieten ist es gemäß § 6 Absatz 1 BauNVO 1962 „dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören“ zu dienen. Diese Zweckbestimmung bleibt auch dann erhalten, wenn ein Teil der allgemein zulässigen Vergnügungsstätten ausgeschlossen werden. Eine Umweltprüfung ist somit entbehrlich. Die Änderung erfolgt in Form einer Textplanänderung.

Das Planverfahren zur Änderung des Bebauungsplans Ottensen 12 wurde durch den Aufstellungsbeschluss A12/18 vom 21. Januar 2019 (Amtl. Anz. Nr. 11, S. 109) 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. 1033) 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 den Planänderungsbereich „Wohnbauflächen“ und „Sonstige Hauptverkehrsstraßen“ dar.

Es bestehen somit Abweichungen vom Flächennutzungsplan hinsichtlich der festgesetzten Nutzungsart, diese werden jedoch nicht durch die angestrebte Planänderung erstmals etabliert. Zudem bleibt aufgrund der geringen Größe der Teilfläche die Grundkonzeption des Flächennutzungsplans gewahrt. Die städtebaulich geordnete Entwicklung der Stadt Hamburg wird nicht beeinträchtigt.

3.1.2 Landschaftsprogramm

Das Landschaftsprogramm für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 (HmbGVBl. S. 363) stellt den Planänderungsbereich als Milieu „Etagenwohnen“ und „Sonstige Hauptverkehrsstraßen“ dar. Als milieuübergreifende Funktionen werden „Entwicklungsbereich Naturhaushalt“ sowie „Verbessern der Freiraumversorgung vordringlich“ dargestellt. In der Karte Arten- und Biotopschutz wird der Biotopentwicklungsraum „Städtische geprägte Bereiche (11)“, „Geschlossene und sonstige Bebauung (11)“ und „Hauptverkehrsstraßen (14)“ dargestellt.

3.2 Rechtlich beachtliche Rahmenbedingungen

3.2.1 Bestehender Bebauungsplan

Es gilt der Bebauungsplan Ottensen 12 vom 14. Juli 1964. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans sind ein Mischgebiet, reine Wohngebiete, private Grünflächen sowie öffentliche Straßen, Wege, Plätze festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung im Mischgebiet wird durch Festsetzungen zur maximalen Geschossigkeit (IV), durch eine Grundflächenzahl von 0,5 und eine Geschossflächenzahl von 1,2 begrenzt.

Gemäß der im Planänderungsbereich geltenden Baunutzungsverordnung vom 26. Juni 1962 sind im Mischgebiet nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten als „nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe“ und damit Spielhallen, Wettbüros und Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, allgemein zulässig.

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

3.2.2 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Ottensen 12 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), geschützte Denkmäler. Jedoch liegen unmittelbar angrenzend die denkmalgeschützte Max-Brauer-Schule von 1912 in der Daimlerstraße 40 und 42, die als Einzeldenkmäler und als Ensemble geschützten Etagenhäuser in der Daimlerstraße 2, Friedensallee 76, 78, 80 vom Beginn des 20. Jahrhunderts, die als Einzeldenkmäler und als Ensemble geschützten Bauten einer Fabrikanlage

von 1907/1911 (Fabrikanlage mit Hallen, Straßentrakt, Anbauten, Hof mit Gleisen der Industriebahn und Krananlage) in der Planckstraße 13-15 sowie die als Einzeldenkmäler und als Ensemble geschützten Etagenhäuser in der Friedensallee 61-75 (um 1900), für die der Umgebungsschutz gemäß § 8 DSchG gilt.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans "Ottensen12" befinden sich keine eingetragenen Bodendenkmäler. 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 Altlasten und altlastenverdächtige Flächen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Altlasthinweiskataster der Freien und Hansestadt Hamburg im Bereich der Friedensallee (Flurstück 1382) eine altlastverdächtige Fläche (Altstandort Mineralöllagerung, Herstellung von Speiseölen und Nahrungsfetten) mit der Nr. 6036-046/00 mit der Einstufung „Handlungsbedarf bei Nutzungsänderung oder baulichen Änderungen“ geführt.

Für die Fläche gibt es keine konkreten Hinweise auf Bodenbereiche, die erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. 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 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 wird das Mischgebiet im Geltungsbereich des Bebauungsplans Ottensen 12 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 4,8 km zur Hamburger Innenstadt, die Entfernung zum S-Bahnhof Bahrenfeld beträgt 800 m. Das Bezirkszentrum um den Bahnhof Altona liegt etwa 1,2 km entfernt. Das Plangebiet ist etwa 3,4 ha groß, das von der Planänderung betroffene Mischgebiet umfasst etwa 0,9 ha.

Das Plangebiet liegt in einem durch die ursprünglich gründerzeitliche Bebauungsstruktur geprägten Bereich von Ottensen. Das Gebiet ist durch relativ breite Straßen mit dichtem Straßenbaumbestand mit einer für den Stadtteil typischen Gebäudehöhe und Dichte der Bebauung geprägt.

Das Plangebiet liegt laut des Vergnügungsstättenkonzepts in einem Bereich, der für die Ansiedlung von Spielhallen und Wettbüros potenziell attraktiv ist.

3.4.2 Gegenwärtige Nutzung / Bestand

In dem zentral im Plangebiet gelegenen Mischgebiet ist eine vier- bis fünfgeschossige Wohnbebauung aus den 1980er Jahren vorhanden, die sich in Teilen in den weitgehend geschlossenen Blockrand einfügt und sich im Übrigen in den Blockinnenbereich erstreckt. In dem straßenseitigen Gebäude befindet sich im Erdgeschoss derzeit ein Einzelhandelsbetrieb, während der im Blockinnenbereich befindliche Baukörper durch eine Wohnnutzung geprägt ist.

Der übrige Teil des durch die Friedensallee, die Daimlerstraße, die Daimlerwiete und den Hohenzollernring begrenzten Baublocks ist durch eine reine Wohnnutzung geprägt.

Auch die weitere Umgebung des Planänderungsbereichs dient zum weit überwiegenden Teil Wohnzwecken, so dass in der Gesamtbetrachtung der Örtlichkeit der Eindruck eines überwiegend durch Wohnen geprägten Gebiets entsteht.

Im Mischgebiet des Bebauungsplans Ottensen 12 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 das im Geltungsbereich gelegene Mischgebiet gilt die BauNVO 1962. 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 Mischgebiet ist wie dargelegt (s. Ziffer 3.4.2) ausschließlich von Wohnnutzungen umgeben und somit ein überwiegend durch Wohnen geprägter Bereich im Sinne des Vergnügungsstättengutachtens. Die Zulässigkeit von Spielhallen, Wettbüros und 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.

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 Schafufenstergestaltung – 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 und 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 und 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 Mischgebiet gelegenen Einzelhandelsflächen zu einer Verdrängung des vorhandenen Betriebs 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 (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 und 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, Parkplatzsuchverkehr, Verkehrslärm) auf den besonders sensiblen Nachtzeitraum ausgedehnt. Lärmbelästigungen entstehen außerdem durch Autotürenschielen, Musikabspielen, lautes Rufen und auch dadurch, dass sich die Besucher der Einrichtungen auch in den Nachtstunden im öffentlichen Raum zum Beispiel über Wettsetsätze 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, sollen somit auch die im Mischgebiet und ihrem 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 zum Mischgebiet des Bebauungsplans Ottensen 12 befinden sich in der Daimlerstraße 40, 42 eine Stadtteilschule und Grundschule sowie in der Gaußstraße 171 eine Grundschule. Des Weiteren sind im näheren Umfeld zwei Kindertagesstätten vorhanden (Friedensallee 101 und Planckstraße 11a). 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 Planänderungsbereich zukünftig nicht mehr zulässig sein. Mit einer entsprechenden Festsetzung durch die „Verordnung zur Änderung des Bebauungsplans Ottensen 12“ sollen die zuvor genannten Einrichtungen, für das in § 2 der „Verordnung über den Bebauungsplan Ottensen 12“ festgesetzte Mischgebiet, ausgeschlossen werden. Dafür wird § 2 der Verordnung um die folgende Nummer 5 ergänzt: ...,

„Im Mischgebiet sind Spielhallen, Wettbüros sowie Vorführ- und Geschäftsräume, 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 im Mischgebiet des Bebauungsplans Ottensen 12 zukünftig weiterhin zulässig:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe (abgesehen von Spielhallen, Wettbüros sowie Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist),
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

Durch die neue Festsetzung § 2 Nummer 5 wird die ursprüngliche Zielsetzung des Bebauungsplans Ottensen 12, eine gewerbliche Nutzung im Blockinnenbereich zu ermöglichen, nicht in Frage gestellt. Der Charakter des Mischgebiets 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 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 und 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 und 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 Ottensen 12 neben Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung auch Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung, zu überbaubaren Grundstücksflächen usw.

Die Änderung des Bebauungsplans Ottensen 12 umfasst ausschließlich die Art der dort festgesetzten Nutzung. Die anderen Festsetzungen des Bebauungsplans werden von der Planrechtsänderung nicht berührt und gelten fort.

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

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 Ottensen 12 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 Mischgebiet 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, 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 Ottensen 12 wird geändert. Bestehende Bebauungspläne werden nicht aufgehoben.

8 Flächen- und Kostenangaben

8.1 Flächenangaben

Das von der Änderung des Bebauungsplans betroffene Gebiet ist etwa 3,4 ha groß.

8.2 Kostenangaben

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