

**Begründung**  
**zur Änderung des Bebauungsplans**  
**Ottensen 27**

Inhaltsverzeichnis:

<b>1.</b>	<b><u>Grundlage und Verfahrensablauf</u></b>	<b>2</b>
<b>2.</b>	<b><u>Anlass und Ziel der Planung</u></b>	<b>2</b>
<b>3.</b>	<b><u>Planerische Rahmenbedingungen</u></b>	<b>2</b>
3.1	Rechtlich beachtliche Tatbestände	2
3.1.1	Flächennutzungsplan	2
3.1.2	Landschaftsprogramm	3
3.2	Andere rechtlich beachtliche Tatbestände	3
3.2.1	Bestehende Bebauungspläne	3
3.3	Andere planerisch beachtliche Tatbestände	3
3.4.	Angaben zum Bestand	4
<b>4.</b>	<b><u>Planinhalt und Abwägung</u></b>	<b>4</b>
<b>5.</b>	<b><u>Abwägung</u></b>	<b>5</b>
<b>6.</b>	<b><u>Flächen- und Kostenangaben</u></b>	<b>6</b>
6.1	Flächenangaben	6
6.2	Kostenangaben	6

## **1. Grundlage und Verfahrensablauf**

Grundlage der Bebauungsplan-Änderung ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3635), in Verbindung mit dem Bauleitplanfeststellungsgesetz in der Fassung vom 30. November 1999 (HmbGVBl. S. 271), zuletzt geändert am 23. Januar 2018 (HmbGVBl. S. 19, 27).

Da die Grundzüge der Planung nicht betroffen sind, wird das Vereinfachte Verfahren nach § 13 des Baugesetzbuchs durchgeführt, womit eine Umweltprüfung entfällt.

## **2. Anlass und Ziel der Planung**

Das Plangebiet umfasst bzw. befindet sich in unmittelbarer Nähe zu einem zentralen und gut erreichbaren Versorgungszentrum in Ottensen. Ferner befinden sich mehrere Kindertagesheime/Kindergärten, Schulen (Bahrenfelder Straße, Rudolf Steiner Schule), eine Bücherhalle sowie mehrere Spielplätze im unmittelbaren Einzugsbereich des Plangebietes. Es ist daher vorgesehen, die im Plangebiet vorhandene Wohn- und gewerbliche Nutzung vor möglichen trading-down-Effekten, die durch eine Häufung insbesondere von Wettbüros und Spielhallen sowie Bordellen und bordellartigen Betrieben hervorgerufen werden, zu schützen und zu stärken.

Vergnügungsstätten, insbesondere Spielhallen und Wettbüros führen typischerweise zu einer Beeinträchtigung des Stadtbildes (verklebte und verhangene Scheiben, keine Orientierung zum öffentlichen Raum), zu immissionsschutzrechtlichen Konflikten wegen der Öffnungszeiten in den Abend- und Nachtstunden und zu einer Verdrängung ansässiger Betriebe. Die Ansiedlung derartiger Nutzungen führt schließlich zu dem trading-down-Effekt, der sich in einem zunehmenden Qualitätsverlust bezüglich der ursprünglich vorhandenen Dienstleistungsangebote widerspiegelt.

Eine derartige Entwicklung ist für das Plangebiet zu vermeiden. Die hier vorliegende zentrale und gut erreichbare Versorgungslage des dicht besiedelten Gebietes soll erhalten und aufgewertet werden und einem diversifizierenden Angebot von Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben vorbehalten bleiben.

## **3. Planerische Rahmenbedingungen**

### **3.1 Rechtlich beachtliche Tatbestände**

#### **3.1.1 Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg in der Fassung der Neubekanntmachung vom 22. Oktober 1997 (HambGVBl. S. 485) stellt für das südwestliche Plangebiet „Wohnbauflächen“ und für das restliche Gebiet „Gemischte Bauflächen“ dar.

### 3.1.2 Landschaftsprogramm

Das Landschaftsprogramm für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 (HambGVBl. S. 363) stellt für das Plangebiet „Etagenwohnen“ dar.

Die Karte Arten- und Biotopschutz stellt den Biotopentwicklungsraum „Geschlossene und sonstige Bebauung“ dar.

## 3.2 **Andere rechtlich beachtliche Tatbestände**

### 3.2.1 Bestehende Bebauungspläne

Im Plangebiet gilt der Bebauungsplan Ottensen 27 von 1983 (1. Änderung 1985). Das Plangebiet unterteilt sich in einen südwestlichen Bereich (Allgemeines Wohngebiet, geschlossene Bauweise, mit überwiegend zwingend vier Geschossen und einem zwingenden Staffelgeschoss und am Piependreier Weg einen Baublock mit zwingend fünfgeschossiger Bauweise mit zwingend einem Staffelgeschoss). Der südöstliche Bereich ist festgesetzt mit Mischgebiet in geschlossener Bauweise. Im nördlichen Bereich ist Kerngebiet festgesetzt mit geschlossener Bauweise, drei- bis fünfgeschossig (jeweils zwingend) mit einem zwingenden Staffelgeschoss an der Ecke Nöltingstraße, Piependreierweg.

Entlang der Ottenser Hauptstraße und der Bahrenfelder Straße ist eine Baulinie festgesetzt. In den Eckbereichen der Nöltingstraße zur Ottenser Hauptstraße und der Bahrenfelder Straße sind ebenfalls Baulinien festgesetzt. Von der Ottenser Hauptstraße durch das Allgemeine Wohngebiet verläuft eine mit einem Gehrecht belastete Fläche, die sich angrenzend an das Kerngebiet aufgabelt und Richtung Nöltingstraße sowie zum Piependreierweg führt.

## 3.3 **Andere planerisch beachtliche Tatbestände**

Die Bestimmungen der Hamburgischen Bauordnung (HBauO) und der nach HBauO erlassenen Rechtsverordnungen sowie die technischen Richtlinien sind einzuhalten.

## 3.4 **Angaben zum Bestand**

Beidseitig der Bahrenfelder Straße sowie an der Ottenser Hauptstraße sind erdgeschossig Einzelhandelsgeschäfte und Dienstleistungsbetriebe, in den Obergeschossen meist Wohnungen in überwiegend drei- bis viergeschossigen Gebäuden vorhanden. Im Bereich des Piependreierwegs befindet sich ebenfalls Wohnbebauung. Vorwiegend Wohnbebauung befindet sich ebenfalls entlang der Nöltingstraße, auch im Erdgeschossbereich.

#### 4. **Planinhalt und Abwägung**

Das bestehende Planungsrecht wird geändert (§ 2 Nummer 12).

##### Ausschluss von Spielhallen, Wettbüros und weiteren Nutzungen

§ 2 Nummer 12:

„12. *Im Kerngebiet sowie im Mischgebiet sind Vergnügungsstätten (insbesondere Wettbüros, Spielhallen und Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist), sowie Bordelle und bordellartige Betriebe unzulässig<sup>1</sup>; Ausnahmen für Vergnügungsstätten nach § 6 Absatz 3 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) werden ausgeschlossen.“*

##### **Kerngebiet**

Die Zweckbestimmung „Kerngebiet“ ist, auch nach einem Ausschluss sämtlicher Vergnügungsstätten wie u.a. Spielhallen, Wettbüros, Bordellen und ähnlichen Betrieben, in dem hier vorliegenden Plangebiet, gewährleistet.

Eine der Zielsetzungen des Bebauungsplans ist es, Verdrängungsprozesse, die auf die vorhandene Gewerbestruktur einwirken, abzuwenden. Das vorhandene, der Nahversorgung dienende Gewerbe soll gestärkt werden. Schädliche Einwirkungen auf angrenzende Bereiche, in denen Wohnnutzung vorherrscht und sich soziale Einrichtungen wie Schulen und Kindergärten befinden, sollen vermieden werden. Vergnügungsstätten stellen in diesem Nutzungsgefüge sowohl durch ihre Erscheinung im Stadtbild wie auch durch die typischen Öffnungszeiten einen Fremdkörper dar und führen zu einer Belastung insbesondere der Wohnbevölkerung. Das gilt auch für Bordelle und bordellartige Betriebe. Diese werden in einem Bezirkszentrum als Fremdkörper empfunden, abgehangene Scheiben und Auslagen sowie u.U. vermehrter Publikumsverkehr in den Abend- und Nachtstunden würden den Sozialraum Ottenser Hauptstraße samt Umfeld negativ beeinflussen. Ferner sind durch die Ansiedelung von Vergnügungsstätten Verdrängungsprozesse der ansässigen Betriebe zu befürchten, was in der Folge zu dem sogenannten trading-down-Effekt führt.

Um eine derartige Fehlentwicklung in diesem zentralen Quartier zu vermeiden, soll das Plangebiet einem diversifizierten Angebot von Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben vorbehalten bleiben.

---

<sup>1</sup> Rechtsgrundlage: §1 Abs. 9 i.V.m. Abs. 5 BauNVO

## **Mischgebiet**

Die Zweckbestimmung „Mischgebiet“ ist, auch nach einem Ausschluss sämtlicher Vergnügungsstätten wie u.a. Spielhallen, Wettbüros, Bordellen und ähnlichen Betrieben, in dem hier vorliegenden Plangebiet, gewährleistet.

Eine der Zielsetzungen des Bebauungsplans ist es, Verdrängungsprozesse, die auf die vorhandene Gewerbestruktur einwirken, abzuwenden. Das vorhandene, der Nahversorgung dienende Gewerbe soll gestärkt werden. Schädliche Einwirkungen auf die Wohnnutzung im Plangebiet selbst, als auch auf die angrenzenden Bereiche, in denen Wohnnutzung vorherrscht und sich soziale Einrichtungen wie Schulen und Kindergärten befinden, sollen vermieden werden. Vergnügungsstätten stellen in diesem Nutzungsgefüge sowohl durch ihre Erscheinung im Stadtbild wie auch durch die typischen Öffnungszeiten einen Fremdkörper dar und führen zu einer Belastung insbesondere der Wohnbevölkerung. Das gilt auch für Bordelle und bordellartige Betriebe. Diese werden in einem Bezirkszentrum als Fremdkörper empfunden, abgehangene Scheiben und Auslagen sowie u.U. vermehrter Publikumsverkehr in den Abend- und Nachtstunden würden den Sozialraum Ottenser Hauptstraße samt Umfeld negativ beeinflussen. Ferner sind durch die Ansiedelung von Vergnügungsstätten Verdrängungsprozesse der ansässigen Betriebe zu befürchten, was in der Folge zu dem sogenannten trading-down-Effekt führt.

Um eine derartige Fehlentwicklung in diesem zentralen Quartier zu vermeiden, soll das Plangebiet einem diversifizierten Angebot von Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben und Wohnnutzung vorbehalten bleiben.

## **Maß der baulichen Nutzung**

Keine Angaben

## **5. Abwägung**

Während der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfs gingen keine Stellungnahmen oder Einwände von Bürgern ein.

Der hier geplante Ausschluss von Vergnügungsstätten sowie Bordellen und bordellartigen Betrieben schützt und stärkt die vorhandenen gewerblich geprägten Bereiche des Plangebiets. Außerdem wird die im Plangebiet und in näherer Umgebung befindliche Wohnnutzung ebenfalls durch diese Plangebung geschützt und gestärkt. Die gewerbliche Versorgungsfunktion sowie Wohnfunktion des Plangebiets und der umgebenden Bereiche müssen gesichert werden. Aus Sicht des Plangebers ist es aus städtebaulicher und stadtsoziologischer Sicht geboten, die Hervorhebung des Schutzes von Wohnbevölkerung und der Versorgungsfunktion

durch Gewerbebetriebe im Bezirkszentrum Ottensen höher zu gewichten, als die Ansiedlung von Vergnügungsstätten.

Es ist zudem zu berücksichtigen, dass Vergnügungsstätten 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 im Gebiet vorrangig gewünschten Nutzungen (Einzelhandels-, Gastronomie- und Dienstleistungsbetriebe) führen. Insbesondere kleinen, inhabergeführten Ladengeschäften, die zur Attraktivität und zum besonderen Charakter des Versorgungszentrums Ottensen beitragen, droht die Verdrängung bzw. wird eine Ansiedlung erschwert. Dies entspricht nicht der ursprünglichen planerischen Intention.

## **6. Flächen- und Kostenangaben**

### **6.1 Flächenangaben**

Das Gebiet der Planänderung ist ca. 2,9 Hektar groß.

### **6.2 Kostenangaben**

Durch die Planergänzung fallen für die Freie und Hansestadt Hamburg, mit Ausnahme der Planungskosten, keine Kosten an.