

**Begründung
zur Änderung des
Bebauungsplans
Ottensen 45**

INHALTSVERZEICHNIS

1	Anlass und Zweck der Planaufstellung	3
2	Grundlage und Verfahrensablauf	4
3	Planerische Rahmenbedingungen	4
3.1	Raumordnung und Landesplanung	4
3.1.1	Flächennutzungsplan	4
3.1.2	Landschaftsprogramm	4
3.2	Rechtlich beachtliche Rahmenbedingungen	4
3.2.1	Bestehender Bebauungsplan	4
3.2.2	Denkmalschutz	5
3.2.3	Altlasten und altlastenverdächtige Flächen	5
3.2.4	Baumschutz	5
3.2.5	Soziale Erhaltungsverordnung	5
3.3	Planerisch beachtliche Rahmenbedingungen	6
3.3.1	Übergeordnete Programm- und Entwicklungspläne	6
3.3.2	Vergnügungsstättenkonzept	6
3.4	Angaben zum Bestand	6
3.4.1	Lage	6
3.4.2	Gegenwärtige Nutzung / Bestand	6
3.4.3	Technische Infrastruktur – Fernwärme	6
4	Umweltprüfung	6
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	10
7	Aufhebung / Änderung bestehender Bebauungspläne	10
8	Flächen- und Kostenangaben	10
8.1	Flächenangaben	10
8.2	Kostenangaben	10

1 Anlass und Zweck der Planaufstellung

Das Planverfahren dient dem Ausschluss von Wettbüros sowie Bordellen und bordellartigen Betrieben in dem Kerngebiet innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Ottensen 45 vom 20. Juli 1994 (HmbGVBl. S. 210), 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 Kerngebiet des Bebauungsplans Ottensen 45 liegt innerhalb eines dieser Ausschlussgebiete. Hier sind jedoch aufgrund der planungsrechtlichen Regelungen des Bebauungsplans im Wesentlichen nur Spielhallen und ähnliche Unternehmen im Sinne von § 33 i der Gewerbeordnung, die der Aufstellung von Spielgeräten mit oder ohne Gewinnmöglichkeit dienen, sowie Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, ausgeschlossen. Wettbüros und weitere Vergnügungsstätten sind hingegen allgemein zulässig. Gleiches gilt für Bordelle und bordellartige Betriebe, die gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466, 479), als „sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe“ eingestuft werden, und deshalb in dem im Geltungsbereich gelegenen Kerngebiet allgemein zulässig sind.

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 auch Wettbüros 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 des Kerngebiets im Bebauungsplan Ottensen 45 zu befürchtende Ansiedlung von Wettbüros. Das Planverfahren dient jedoch gleichermaßen dem Ausschluss von 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 Wettbüros 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 Ottensen 45 wurde am 20. Juli 1994 (HmbGVBl. S.210) 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 Ottensen 45 wurde durch den Aufstellungsbeschluss A05/18 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 des Plans hat nach der Bekanntmachung vom 13. Mai 2025 (Amtl. Anz. Nr. 37, S. 866) 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 das von der Planänderung betroffene Kerngebiet innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Ottensen 45 „Wohnbauflächen“ 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 innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Ottensen 45 als Milieu „Verdichteter Stadtraum“ dar. Als milieuübergreifende Funktion wird „Entwicklungsbereich Naturhaushalt“ dargestellt. Der Planänderungsbereich liegt zudem in einem Gebiet, für welches das Landschaftsprogramm „Verbessern der Freiraumversorgung vordringlich“ ausweist.

In der Karte Arten- und Biotopschutz wird der Biotopentwicklungsraum „Geschlossene und sonstige Bebauung (11)“ dargestellt.

3.2 Rechtlich beachtliche Rahmenbedingungen

3.2.1 Bestehender Bebauungsplan

Es gilt der Bebauungsplan Ottensen 45 vom 20. Juli 1994. Für den Geltungsbereich ist ein Kerngebiet festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch sehr differenzierte Festsetzungen zur Geschossigkeit und eine Grundflächenzahl von 1,0 begrenzt. Die Bebaubarkeit der Grundstücke wird des

Weiteren durch Baugrenzen und Baulinien festgelegt. Durch einen städtebaulichen Erhaltungsbereich soll die noch vorhandene gründerzeitliche Bebauung gesichert werden.

Durch die textliche Festsetzung § 2 Nummer 2 sind „Spielhallen und ähnliche Unternehmen im Sinne von § 33 i der Gewerbeordnung, die der Aufstellung von Spielgeräten mit oder ohne Gewinnmöglichkeit dienen, sowie Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, sowie gewerbliche Freizeiteinrichtungen (wie Squash- und Tennishallen, Bowlingbahnen) (...)“ unzulässig. Die Festsetzung wurde getroffen, um das angrenzende Wohnquartier in seiner Struktur und seinem Wohnwert zu schützen und die Funktionsfähigkeit des Bezirkszentrums Altona-Ottensen zu sichern. Da die Festsetzung § 2 Nummer 2 des Bebauungsplans Wettbüros nicht erfasst, sind diese gemäß der im Kerngebiet geltenden Baunutzungsverordnung vom 23. Januar 1990 allgemein zulässig. Dies entspricht jedoch ausweislich der Begründung nicht der ursprünglichen planerischen Intention. 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

Ein an der Ottenser Hauptstraße/Große Brunnenstraße/ B. d. Reitbahn/ Brunnenstraße gelegenes und auf Grundlage des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 5. April 2013 (HmbGVBl. S. 142), zuletzt geändert am 18. November 2025 (HmbGVBl. S. 680), geschütztes Bauensemble aus dem Ende des 19./Anfang des 20. Jahrhundert reicht in die südlichen Ecke des Geltungsbereichs in der Kreuzung Ottenser Hauptstraße/ Große Brunnenstraße hinein.

Darüber hinaus liegen mehrere Baudenkmäler mit Umgebungsschutz gemäß § 8 DSchG in unmittelbarer Nähe des Geltungsbereichs, von denen sich ein Einfamilienhaus mit Baujahr 1884/86 in der Großen Brunnenstraße 67 (FIS ID 16003) und zwei weitere Bauensembles an der Kreuzung Ottenser Hauptstraße/ Mottenburger Straße/ Nöltingstraße/ Rothestraße (FIS ID 30284) sowie in der Fischers Allee/ Große Brunnenstraße (FIS ID 30294) befinden.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Ottensen 45 befinden sich keine eingetragenen Bodendenkmäler. Außerhalb von eingetragenen Bodendenkmälern ist insbesondere § 17 Absatz 1 und 2 DSchG zu berücksichtigen.

3.2.3 Altlasten und altlastenverdächtige Flächen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Altlasthinweiskataster der Freien und Hansestadt Hamburg eine Altlast unter der Flächennummer 6036-013/00 (Altstandort, Metallverarbeitung, Metallgießerei, Herstellung und Lagerung organischer Grundstoffe, Chemikalien und Pharmaka) mit den Einstufungen „gesichert“ sowie „dekontaminiert (teilweise)“ registriert.

Außerdem ist im Altlasthinweiskataster die altlastverdächtige Fläche Nr. 6036-073/00 (Altstandort, Metallverarbeitung) mit den Einstufungen „dekontaminiert (teilweise)“ sowie „Handlungsbedarf bei Nutzungsänderung oder baulichen Änderungen“ geführt.

Für beide Flächen 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.

3.2.4 Baumschutz

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

3.2.5 Soziale Erhaltungsverordnung

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der Sozialen Erhaltungsverordnung Ottensen vom 23. März 2016.

3.3 Planerisch beachtliche Rahmenbedingungen

3.3.1 Übergeordnete Programm- und Entwicklungspläne

Das Kerngebiet im Geltungsbereich des Bebauungsplans Ottensen 45 ist Teil des im Zentrenkonzept der Stadt Hamburg dargestellten Bezirkszentrums Altona (B1-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 wird das Kerngebiet im Geltungsbereich des Bebauungsplans Ottensen 45 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 4,3 km zur Hamburger Innenstadt und innerhalb des Bezirkszentrums am Bahnhof Altona. Das Plangebiet ist etwa 3,5 ha groß, das im Geltungsbereich gelegene Kerngebiet umfasst eine Fläche von 0,49 ha.

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

3.4.2 Gegenwärtige Nutzung / Bestand

Das Kerngebiet liegt an der Ottenser Hauptstraße und somit an einer der zentralen Einkaufsstraßen im Bezirk Altona. Es ist im Wesentlichen mit einem bis zu siebengeschossigen Bürokomplex bebaut. Im nordöstlichen Eckbereich an der Nöltingstraße ist im Erdgeschoss des Gebäudes eine Kindertagesstätte vorhanden. Im Eckbereich Ottenser Hauptstraße/Nöltingstraße liegen zwei gründerzeitliche Gebäude. An der Ottenser Hauptstraße befinden sich erdgeschossig Einzelhandels-, Gastronomie- und Dienstleistungsangebote. In den Obergeschossen sind Wohnnutzungen vorhanden.

Der nördliche Teil des Plangebiets Ottensen 45 zwischen Große Brunnenstraße, Erdmannstraße und der Straße Am Born ist entsprechend der dort geltenden planungsrechtlichen Ausweisung überwiegend durch Wohnen genutzt.

Zwischen den beiden baulich genutzten Bereichen des Plangebiets (Wohnen im Norden und Bürokomplex im Süden) befindet sich eine Grünfläche mit Spielplatz.

Die unmittelbare Umgebung des Plangebiets ist durch eine der zentralen Lage entsprechenden Mischung aus Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistung in den Erdgeschossen und Wohnen in den oberen Geschossen geprägt. Es ist dabei noch die ursprüngliche gründerzeitliche Bebauungsstruktur vorherrschend, die in Teilen durch Neubauten ergänzt wurde. Die Bebauung im weiteren Umfeld dient überwiegend Wohnzwecken.

Im Kerngebiet 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.

3.4.3 Technische Infrastruktur - Fernwärme

Im Plangebiet verlaufen Fernwärmeleitungen der Hamburger Energiewerke GmbH. Vor Beginn von Bau- oder Erdarbeiten sind aktuelle Leitungsauskünfte einzuholen. Weitergehende technische Vorgaben der Leitungsbetreiber sind zu beachten.

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

Gebiets-charakter 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 das im Geltungsbereich gelegene Kerngebiet gilt die BauNVO 1990. Hier sind Vergnügungsstätten allgemein zulässig. Auch Bordelle und bordellartige Betriebe sind als „sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe“ allgemein zulässig.

Bei dem Kerngebiet handelt es sich wie dargelegt (s. Ziffer 3.3.1) um einen Teil des Bezirkszentrums. Die Zulässigkeit von bestimmten Vergnügungsstätten sowie Bordellen und bordellartigen Betrieben ist hier problematisch, weil ihre negativen städtebaulichen Auswirkungen in besonderer Weise zum Tragen kommen.

Dementsprechend wurden im Bebauungsplan bereits 1994 durch die textliche Festsetzung § 2 Nummer 2 „Spielhallen und ähnliche Unternehmen im Sinne von § 33 i der Gewerbeordnung, die der Aufstellung von Spielgeräten mit oder ohne Gewinnmöglichkeit dienen, sowie Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist“ für unzulässig erklärt. Wettbüros sowie Bordelle und bordellartige Betriebe sind durch diese Festsetzung jedoch nicht erfasst und waren daher bislang allgemein zulässig.

Durch Wettbüros kann es aber 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. Wettbüros werden oft offensiv beworben und die milieuübliche Gestaltung der Gebäude beeinträchtigt die Seriosität des Auftritts 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 des Umfelds bzw. die optisch präsente Lage in der Ottenser Hauptstraße stadtgestalterisch nicht einfügt. Da Wettbüros sowie Bordelle und bordellartige Betriebe keine Orientierung zum öffentlichen Raum aufweisen, können sie die transparente und harmonische Fassadengestaltung des zentralen Straßenzuges des Versorgungsbereichs unterbrechen und als Zäsuren wirken. Sie stellen Fremdkörper dar und bilden tote Zonen in der Reihung der für das Versorgungszentrum typischen Schaufenster. Dies gilt insbesondere, weil sich Wettbüros im Allgemeinen vornehmlich 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 Wettbüros 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 Kerngebiet vorhandenen Einzelhandels-, Gastronomie- und Dienstleistungsbetriebe führen, d.h. der im Gebiet vorrangig gewünschten Nutzungen. 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.

Es ist ein Rückgang der Angebots- und Nutzungsvielfalt zu befürchten. Durch die Ansiedlung von Wettbüros 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, ergeben können. Eine hochwertige Vermietung oder ein Verkauf könnte aufgrund benachbarter Wettbüros 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 Wettbüros 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. Der Versorgungsbereich 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 Wettbüros 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 Autotürenschnallen, 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 Wettbüros sowie Bordellen und bordellartigen Betrieben 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 Kerngebiets befindet sich im Erdgeschoss in der Nöltingstraße eine Kindertagesstätte. Kindertagesstätten 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 Wettbüros sowie Bordellen und bordellenartigen Betrieben kommen wegen der verstärkten Sichtbarkeit in der exponierten Lage an der Ottenser Hauptstraße 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 Bebauungsplans Ottensen 45“ sollen die zuvor genannten Einrichtungen, für das in § 2 des „Gesetzes über den Bebauungsplan Ottensen 45“ festgesetzte Kerngebiet, ausgeschlossen werden. Dafür wird § 2 Nummer 2 des Gesetzes um folgenden Satz ergänzt:

„Weiterhin sind im Kerngebiet Wettbüros sowie Bordelle und bordellartige Betriebe unzulässig.“¹ (vgl. § 2 Nummer 2)

Alle anderen Festsetzungen des Bebauungsplans werden durch die Textplanänderung nicht berührt und sollen unverändert bestehen bleiben (s. Ziffer 5.2). Es sind somit im Planänderungsbereich zukünftig weiterhin

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Einzelhandelsbetriebe (nur innerhalb eines 20 m tiefen Bereichs des Erdgeschosses an der Ottenser Hauptstraße und nicht als Einkaufszentren und großflächige Handels- und Einzelhandelsbetriebe nach § 11 Absatz 3 BauNVO), 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 wesentlich störende Gewerbebetriebe (abgesehen von Bordellen und bordellartigen Betrieben und sonstigen gewerblichen Freizeiteinrichtungen wie Squash- und Tennishallen, Bowlingbahnen),
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
- sonstige Wohnungen nach Maßgabe von Festsetzungen des Bebauungsplans zulässig. Ausnahmsweise können auch andere Wohnungen zukünftig weiterhin zugelassen werden.

Durch die Festsetzung werden die ursprünglichen Zielsetzungen des Bebauungsplans Ottensen 45, den gründerzeitlichen Stadtgrundriss bzw. die Straßenräume wiederherzustellen, eine zentrale Grünfläche und neue Arbeitsplätze zu ermöglichen sowie die für den Stadtteil typische Mischung aus Wohn- und Arbeitsstätten und die Funktionsfähigkeit des Altona-Ottensen-Zentrum zu sichern, nicht in Frage gestellt.

Darüber hinaus wird durch die Planänderung auch die ursprüngliche planerische Absicht, einer städtebaulich unerwünschten Fehlentwicklung und zentrumsgefährdenden Einflüssen unter anderem durch Attraktivitäts- und Imageverlust der hochwertigen Geschäftsgegend und eine Umorientierung der Käufer in andere Zentren entgegenzuwirken, unterstützt. Dies wurde bereits durch die bisherige Festsetzung § 2 Nummer 2 des Bebauungsplans Ottensen 45 angestrebt, die Spielhallen und ähnliche Unternehmen ausschließt.

Die Festsetzung 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 allgemein zulässig.

Durch die Planänderung erfolgt kein Eingriff in bestehende Nutzungsrechte, da im Plangebiet keine Wettbüros 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 Wettbüros sowie Bordellen und bordellartigen Betrieben bezieht sich nur auf einen sehr kleinen Teil des Bezirksamtes. 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 Wettbüros sowie Bordelle und bordellartige Betriebe weiterhin ansiedeln. Es kommt somit nicht zu einer unverhältnismäßigen Einschränkung dieser Einrichtungen.

Der Ausschluss von Wettbüros sowie Bordellen und bordellartigen Betrieben ist somit geeignet, das angestrebte Planungsziel einer Freihaltung bestimmter Ausschlussgebiete zum Schutz der dort vorhandenen Nutzungen zu verwirklichen.

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

5.2 Weitere Festsetzungen

Wie oben bereits beschrieben (vgl. Ziffer 3.2.1), trifft der Bebauungsplan Ottensen 45 neben Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung auch Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl und Geschossigkeiten), zu überbaubaren Grundstücksflächen (Baulinien und Baugrenzen) und deren Überschreitung, zu Straßenverkehrsflächen und Grünflächen und zu einem Erhaltungsbereich sowie gestalterische Festsetzungen und Begrünungsfestsetzungen.

Die Änderung des Bebauungsplans Ottensen 45 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 weder rechtlich noch tatsächlich beeinflusst. Die Planänderung bewirkt den Schutz der vorhandenen Nutzungen vor unerwünschten Beeinträchtigungen durch Wettbüros sowie Bordelle und bordellartige Betriebe.

Durch die Planrechtsänderung wird nicht in die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplans Ottensen 45 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 entsprechend festgesetzt ist und lediglich das zulässige Nutzungsspektrum eingeschränkt wird. Die planungsrechtlich gesicherte gemischte Hauptnutzung bleibt weiterhin erhalten. Der Ausschluss von Wettbüros 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 Ottensen 45 wird geändert. Bestehende Bebauungspläne werden nicht aufgehoben.

8 Flächen- und Kostenangaben

8.1 Flächenangaben

Das von der Änderung des Bebauungsplans betroffene Gebiet ist etwa 0,49 ha groß.

8.2 Kostenangaben

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