

**Begründung  
zur Änderung des  
Bebauungsplans  
Ottensen 49**

## INHALTSVERZEICHNIS

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

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

Das Planverfahren dient dem Ausschluss von Wettbüros sowie Bordellen und bordellartigen Betrieben in den Kerngebieten innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Ottensen 49 vom 16. September 1997 (HmbGVBl. S. 477), 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).

Die Kerngebiete des Bebauungsplans Ottensen 49 liegen überwiegend 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 1990) als „sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe“ eingestuft werden, und deshalb in den im Geltungsbereich gelegenen Kerngebieten 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 der Kerngebiete im Bebauungsplan Ottensen 49 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 49 wurde am 16. September 1997 (HmbGVBl. S. 477) 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 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 Vergnügungstätten 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 49 wurde durch den Aufstellungsbeschluss A06/18 vom 3. Juni 2019 (Amtl. Anz. Nr. 51, 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. 1034) stattgefunden.

## **3 Planerische Rahmenbedingungen**

### **3.1 Raumordnung und Landesplanung**

#### **3.1.1 Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg in der Fassung der Neubekanntmachung vom 22. Oktober 1997 (HambGVBl. S. 485) stellt für die von der Planänderung betroffenen Kerngebiete innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Ottensen 49 „Gemischte Bauflächen“ dar.

#### **3.1.2 Landschaftsprogramm**

Das Landschaftsprogramm für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 (HmbGVBl. S. 363) stellt die von der Planänderung betroffenen Kerngebiete innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Ottensen 49 als Milieu „Verdichteter Stadtraum“ dar. Als milieuübergreifende Funktion wird „Entwicklungsbereich Naturhaushalt“ dargestellt. Der Geltungsbereich liegt zudem in einem Gebiet, für welches das Landschaftsprogramm „Verbessern der Freiraumversorgung vordringlich“ darstellt.

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 49 vom 16. September 1997. Er setzt im Geltungsbereich Kerngebiete sowie Allgemeines Wohngebiet, eine private Grünfläche und Straßenverkehrsflächen fest. Das Maß der baulichen Nutzung in Kerngebieten wird durch sehr differenzierte Festsetzungen zur Geschossigkeit und durch Grundflächenzahlen von 0,8 und 1,0 begrenzt. Durch städtebauliche Erhaltungsbereiche soll die noch vorhandene gründerzeitliche Bebauung gesichert werden.

Durch die Festsetzung § 2 Nummer 2 sind „Spielhallen und ähnliche Unternehmen im Sinne von § 33i 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, unzulässig. Außerdem sind gewerbliche Freizeiteinrichtungen (wie Squash- und Tennishallen, Bowlingbahnen) (...) unzulässig“, 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 Wettbüros nicht erfasst, sind diese gemäß der im Planänderungsbereich 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 wesentliche störende Gewerbebetriebe“ ebenfalls allgemein zulässig.

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

### **3.2.2 Denkmalschutz**

An der Friedensallee 7 und 9 sowie Bergiusstraße 8, befinden sich die auf Grundlage des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 5. April 2013 (HmbGVBl. S. 142), zuletzt geändert am 5. März 2025 (HmbGVBl. S. 268), als Einzeldenkmal und Ensemble geschützten Gebäude der Schiffsschraubenfabrik Zeise von 1882 / 1883 bzw. 1891 (Fabrikgebäude, Verwaltungsgebäude und zugehörige Freiflächen) sowie an der Friedensallee 1, 3, 5 und Bergiusstraße 4 als Denkmäler geschützte Etagenhäuser aus der Zeit um 1890, die zugleich als Teil eines größeren Ensembles geschützt sind.

Darüber hinaus liegen mehrere Baudenkmäler und Ensembles mit Umgebungsschutz gemäß § 8 DSchG in unmittelbarer Nähe des Geltungsbereichs.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Ottensen 49 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 Bergiusstraße 12 eine Altlastverdachtsfläche mit der Nr. 6036-084/00 mit der Einstufung „Handlungsbedarf bei Nutzungsänderung oder baulichen Änderungen“ geführt. Für diese Fläche gibt es keine konkreten Hinweise auf Bodenbereiche, die erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.

Eine weitere Altlastverdachtsfläche befindet sich auf dem Grundstück Friedensallee 3-9 und ist im Altlasthinweiskataster mit der Nr. 6036-010/00 mit der Einstufung „Handlungsbedarf bei Nutzungsänderung oder baulichen Änderungen“ geführt. Die Kennzeichnung als Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, im Bebauungsplan Ottensen 49 vom 16. September 1997 resultierte aus den Ergebnissen von Rammkernsondierungen im Jahr 1997, da hier Überschreitungen der damals gültigen Prüfwerte gemessen wurden. 2004 wurden weitere Bodenuntersuchungen vorgenommen, fünf Sondierbohrungen zur Erkundung des Untergrundes wurden abgeteuft. Außer den geringfügigen anthropogenen Beimengungen in der Auffüllung wurden im Bereich der Hauptfläche keine Auffälligkeiten hinsichtlich etwaiger Schadstoffe festgestellt. Für die Fläche gibt es zusätzlich zu der bereits bestehenden Kennzeichnung im Bebauungsplan keine Hinweise auf Bodenbereiche, die erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.

Außerdem sind die Teile des Grundstücks Behringstraße/Am Born, ehemaliger Standort der Menck & Hambrock Werke, im Bebauungsplan Ottensen 49 als Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gekennzeichnet.

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 Übergeordnete Programm- und Entwicklungspläne**

Die Kerngebiete im Geltungsbereich des Bebauungsplans Ottensen 49 sind Teil des im Zentrenkonzept der Stadt Hamburg dargestellten Bezirkszentrums Altona (B1-Zentrum).

#### **3.3.2 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 östliche Kerngebiet im Geltungsbereich des Bebauungsplans Ottensen 49 als Ausschlussgebiet für die Ansiedlung von Spielhallen und Wettbüros dargestellt. Lediglich eine im Nordwesten des Geltungsbereichs an der Behringstraße gelegene kleine Fläche ist Teil eines Eignungsgebiets.

### **3.4 Angaben zum Bestand**

#### **3.4.1 Lage**

Das Plangebiet befindet sich in einer Entfernung von etwa 4,3 km zur Hamburger Innenstadt. Es liegt innerhalb des Bezirkszentrums um den Bahnhof Altona. Das Plangebiet ist etwa 3 ha groß, die im Geltungsbereich gelegenen Kerngebiete umfassen eine Fläche von 1,4 ha.

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

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

Das Plangebiet liegt zwischen den Straßen Am Born, Behringstraße, Friedensallee sowie Bergiusstraße und somit innerhalb des zentralen Bereichs von Ottensen. Das im Plangebiet gelegene planungsrechtlich festgesetzte Kerngebiet ist im Eckbereich Bergiusstraße / Friedensallee sowie Am Born / Behringstraße mit viergeschossigen, gründerzeitlichen Wohngebäuden bebaut, deren Erdgeschosszone durch Einzelhandel und Gastronomie genutzt wird. Im zentralen Bereich des Blocks befindet sich ein bis zu dreigeschossiger historischer Industriebau (Schiffsschraubenfabrik), die sogenannten Zeisehallen, die um 1882 erbaut und bis 1923 erweitert wurden. Heute befindet sich hier ein kleinteilig strukturiertes Medien- und Kulturzentrum mit einem Kino sowie Läden, Gastronomie und Büros. Der gesamte Gebäudekomplex steht einschließlich seiner Freiflächen unter Denkmalschutz. Nördlich dieses Gebäudekomplexes wurde im Eckbereich Behringstraße / Friedensallee in den letzten Jahren ein fünfgeschossiges Bürogebäude errichtet. In der nordwestlichen Ecke des Kerngebiets befindet sich an der Behringstraße eine bis zu sechsgeschossige Wohnbebauung aus den 1980er Jahren.

Der außerhalb der Kerngebiete gelegene Teil des Plangebiets Ottensen 49 zwischen Friedensallee, Behringstraße, Bergiusstraße und Am Born ist entsprechend der dort geltenden planungsrechtlichen Ausweisung überwiegend durch Wohnen genutzt.

Die unmittelbare Umgebung des Planänderungsbereichs 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 Baustruktur vorherrschend, die in Teilen durch Neubauten ergänzt wurde. Die Bebauung im weiteren Umfeld dient überwiegend Wohnzwecken.

In den Kerngebieten sind keine Wettbüros ansässig. Bordelle und bordellartige Betriebe sind im Plangebiet nicht bekannt.

### **4 Umweltprüfung**

Der Bebauungsplan wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB geändert. Durch die Änderung sind die Grundzüge der Planung nicht berührt, da lediglich das Spektrum bereits heute zulässiger Nutzungen

um einzelne Nutzungen reduziert wird. Diese Nutzungen zählen nicht zu den maßgeblich den Gebietscharakter bestimmenden Nutzungen. Die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13 BauGB sind des Weiteren gegeben, weil

- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird,
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen und
- keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes 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 allgemein zulässig. Auch Bordelle und bordellartige Betriebe sind als „sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe“ allgemein zulässig.

Bei den Kerngebieten handelt es sich wie dargelegt (s. Ziffer 3.3.1) um einen Teil des 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. Darüber hinaus sind der übrige Teil des Plangebiets und auch sein Umfeld wie dargelegt (s. Ziffer 3.4.2) von Wohnnutzungen geprägt. Auch diesbezüglich sind Vergnügungsstätten sowie Bordellen und bordellartigen Betriebe problematisch.

Dementsprechend wurden im Bebauungsplan bereits 1997 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 Friedensallee sowie der Behringstraße 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 ausschließlich in der Erdgeschosszone befinden. Durch die geschlossenen Fassaden können zudem die moralischen Vorbehalte gegenüber dieser Nutzung verstärkt werden, was wiederum zu einer Verschlechterung des Images des Standorts führen kann.

Es ist zudem zu berücksichtigen, dass 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 in Kerngebieten 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 Autotürenschnellen, 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 in Kerngebieten und deren 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 befinden sich in der Friedensallee 9 und in der Behringstraße 11 zwei Kindertagesstätten. Weitere Einrichtungen finden sich in unmittelbarer fußläufiger Entfernung z.B. in der Behringstraße 21, Am Born 6 und in der Nöltingstraße 31 und 80. Zwar sind Kindertagesstätten für die Beurteilung der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten sowie Bordellen und bordellartigen Betrieben 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 Behringstraße und Friedensallee 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 in Kerngebieten zukünftig nicht mehr zulässig sein und mit einer entsprechenden Festsetzung durch die Verordnung zur Änderung der

Verordnung über den Bebauungsplan Ottensen 49 für die durch den Bebauungsplan Ottensen 49 festgesetzten Kerngebiete ausgeschlossen werden.

Die Festsetzung wird für die gesamten Kerngebiete im Geltungsbereich getroffen, obwohl das Vergnügungsstättengutachten für den kleinen, im Nordwesten des Geltungsbereichs gelegenen Bereich (Am Born / Behringstraße) ein Eignungsgebiet festgestellt hat. Hiervon soll auf der Ebene der Bebauungsplanung abgewichen werden. Das Vergnügungsstättenkonzept stellt keine abschließende Bewertung dar, sondern erlaubt ausdrücklich eine Einzelfallbetrachtung. Im Ergebnis dieser Einzelfallbetrachtung wurde von der Einschätzung des Vergnügungsstättenkonzepts abgewichen und der nordwestliche Kerngebietsbereich in die Änderung einbezogen, weil der auf einen Teilbereich beschränkte Ausschluss die Erreichung der städtebaulichen Zielsetzung nicht sicherstellen könnte.

Im Bebauungsplan Ottensen 49 wurden die Kerngebiete im Zusammenhang betrachtet. So wurden für die gesamte Kerngebiete „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. Dementsprechend sollen auch in Zukunft einheitliche Regelungen getroffen werden. Eine planungsrechtliche Differenzierung zwischen unterschiedlichen Teilen der Kerngebiete in Bezug auf die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten ist nicht sinnvoll.

Darüber hinaus ist bei einer detaillierten Betrachtung des städtebaulichen Gesamtzusammenhangs die Prägung durch die übrigen Nutzungen in Kerngebieten (kleinteilig strukturiertes Medien- und Kulturzentrum) insbesondere durch die Neubebauung des nordöstlichen Bereichs des Kerngebiets stärker zu werten, als im Rahmen der Gutachtenerstellung angenommen. Daher ist auch dieser Bereich des Kerngebiets noch als Bestandteil des zentralen Versorgungsbereichs zu werten. Außerdem soll die im nordwestlichen Kerngebietsbereich und in seiner direkten Umgebung (Westen, Süden und Osten) vorhandene Wohnnutzung vor einer Ansiedlung von Wettbüros usw. geschützt werden.

Es wird daher für die gesamten Kerngebiete in § 2 Nummer 2 der Verordnung der folgende Satz angefügt:

*„Weiterhin sind in den Kerngebieten Wettbüros sowie Bordelle und bordellartige Betriebe unzulässig.“<sup>1</sup> (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 (abgesehen von Einkaufszentren und großflächigen Handels- und Einzelhandelsbetrieben), Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Vergnügungsstätten (abgesehen von Spielhallen, Wettbüros und 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 49, die für den Stadtteil typische Nutzungsmischung aus Wohn- und Arbeitsstätten zu sichern bzw. zu entwickeln und dabei Erweiterungsmöglichkeiten für die Zeisehallen zu sichern sowie die Wohnfunktion zu stärken, 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

---

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

Festsetzung § 2 Nummer 2 des Bebauungsplans Ottensen 49 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 und den weit überwiegenden Teil der Kerngebiete im Geltungsbereich – 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.

## **5.2 Weitere Festsetzungen**

Wie oben bereits beschrieben (vgl. Ziffer 3.2.1), trifft der Bebauungsplan Ottensen 49 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, zu einem Erhaltungsbereich sowie gestalterische Festsetzungen und Begrünungsfestsetzungen.

Die Änderung des Bebauungsplans Ottensen 49 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 49 eingegriffen.

## **5.3 Naturschutzfachliche Gesamtbetrachtung**

Die Änderung des Bebauungsplans bereitet keine zusätzlichen Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft vor, da die von der Planänderung betroffenen Kerngebiete bereits bebaut und 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 49 wird geändert. Bestehende Bebauungspläne werden nicht aufgehoben.

## **8 Flächen- und Kostenangaben**

### **8.1 Flächenangaben**

Das von der Änderung des Bebauungsplans betroffene Gebiet ist etwa 1,4 ha groß.

### **8.2 Kostenangaben**

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