

**Begründung
zur Änderung des
Bebauungsplans
Sülldorf 7 / Iserbrook 19**

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	5
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	Altlasten und altlastenverdächtige Flächen.....	8
5.4	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, Vorführ- und Geschäftsräumen, deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, in dem Gewerbegebiet innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Sülldorf 7 / Iserbrook 19 vom 9. Oktober 1985 (HmbGVBl. S. 285), 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 Gewerbegebiet des Bebauungsplans Sülldorf 7 / Iserbrook 19 liegt innerhalb eines dieser Ausschlussgebiete. Hier sind jedoch aufgrund der planungsrechtlichen Regelungen des Bebauungsplans Spielhallen und Wettbüros sowie der Art nach verwandte Einrichtungen wie Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, die gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO 1977) als „Gewerbebetriebe aller Art“ eingestuft werden, allgemein zulässig.

Unmittelbarer Anlass der Planung ist die aufgrund der veränderten gesetzlichen Grundlagen sowie der Lage des Gewerbegebiets im Bebauungsplan Sülldorf 7 / Iserbrook 19 zu befürchtende Ansiedlung von Wettbüros. Das Planverfahren dient jedoch gleichermaßen dem Ausschluss von Spielhallen, 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 Sülldorf 7 / Iserbrook 19 wurde am 9. Oktober 1985 (HmbGVBl. S. 285) 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 Gewerbegebieten ist es gemäß § 8 Absatz 1 BauNVO 1977 „vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben“ zu dienen. Diese Zweckbestimmung bleibt auch dann erhalten, wenn ein Teil der allgemein zulässigen nicht kerngebietstypischen Vergnügungsstätten ausgeschlossen werden. Eine Umweltprüfung ist somit entbehrlich. Die Änderung erfolgt in Form einer Textplanänderung.

Das Planverfahren zur Änderung des Bebauungsplans Sülldorf 7 / Iserbrook 19 wurde durch den Aufstellungsbeschluss A13/18 (Amtl. Anz. 2019 S. 223) vom 19. Februar 2019 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. 53 S. 1035) 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 „Bahnlinien“ dar.

Es bestehen 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“, „Gartenbezogenes Wohnen“ sowie „Gleisanlage, oberirdisch“ dar. Als milieuübergreifende Funktion wird „Wasserschutzgebiet, geplant“ dargestellt. In der Karte Arten- und Biotopschutz werden die Biotopentwicklungsräume „Offene Wohnbebauung (11)“, „Städtisch geprägte Bereiche (11)“ sowie „Gleisanlagen (14)“ dargestellt.

Es bestehen Abweichungen vom Landschaftsprogramm hinsichtlich der festgesetzten Nutzungsart. Diesbezüglich gilt dasselbe wie unter Ziffer 3.1.1 für den Flächennutzungsplan ausgeführt.

3.2 Rechtlich beachtliche Rahmenbedingungen

3.2.1 Bestehender Bebauungsplan

Es gilt der Bebauungsplan Sülldorf 7 / Iserbrook 19 vom 9. Oktober 1985. Er setzt ein Gewerbegebiet, eine Fläche für den Gemeinbedarf und Straßenverkehrsflächen fest. Im Gewerbegebiet werden durch die textlichen Festsetzungen § 2 Nummern 1 und 2 luftbelastende und geruchsbelästigende Betriebe, Einzelhandelsbetriebe, Betriebe mit erheblichem Zu- und Abfahrtsverkehr (insbesondere Tankstellen, Fuhrunternehmen und Lagerplätze) sowie gewerbliche Freizeiteinrichtungen (wie Squash- und Tennishallen, Bowlingbahnen) ausgeschlossen. Das Maß der baulichen Nutzung im Gewerbegebiet wird durch Festsetzungen zur Geschossigkeit begrenzt (I und II).

Gemäß der im Planänderungsbereich geltenden Baunutzungsverordnung vom 15. September 1977 sind im Gewerbegebiet nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten und damit Spielhallen, Wettbüros, 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 Sülldorf 7 / Iserbrook 19 befinden sich keine auf der Grundlage des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 5. April 2013 (HmbGVBl. S. 142), zuletzt geändert am 5. März 2025 (HmbGVBl. S. 268) geschützten Denkmäler. Jedoch liegt unmittelbar angrenzend das Ensemble Hasenhöhe/Willhöden mit den auch als Einzeldenkmälern geschützten Gebäuden Willhöden 1-9, 2-18 sowie Hasenhöhe 109-119, für die der Umgebungsschutz gemäß § 8 DSchG gilt.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Sülldorf 7 / Iserbrook 19 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

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich laut Altlasthinweiskataster der Freien und Hansestadt Hamburg im nordwestlichen Bereich zu einem kleinen Teil in einer Gaswanderungszone (s. Ziffer 5.3).

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 Gewerbegebiet im Geltungsbereich des Bebauungsplans Sülldorf 7 / Iserbrook 19 als Ausschlussgebiet für die Ansiedlung von Spielhallen und Wettbüros dargestellt.

3.4 Angaben zum Bestand

3.4.1 Lage

Der Planänderungsbereich befindet sich in einer Entfernung von etwa 12,5 km zur Hamburger Innenstadt, die Entfernung zum S-Bahnhof Iserbrook beträgt 400 m und zum Bezirkszentrum um den Bahnhof Altona etwa 9 km. Der Planänderungsbereich ist etwa 1,89 ha groß, das von der Planänderung betroffene Gewerbegebiet etwa 0,73 ha.

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

3.4.2 Gegenwärtige Nutzung / Bestand

Im Gewerbegebiet befindet sich ein zweigeschossiges Werkstatt- und Bürogebäude, das von der Genossenschaft, der die umliegenden Wohnungsbestände gehören, genutzt wird. Des Weiteren ist ein zweigeschossiger Bürogebäudekomplex mit unterschiedlichen Nutzern vorhanden.

Die übrigen Teile des Plangebiets werden als Bahnflächen und Flächen für den Gemeinbedarf genutzt.

Im Umfeld sind ausschließlich Wohngebäude vorhanden. Es handelt sich um Einfamilien-, Reihen- und Mehrfamilienhäuser, so dass in der Gesamtbetrachtung der Örtlichkeit der Eindruck eines überwiegend durch Wohnen geprägten Gebiets entsteht.

Im Gewerbegebiet des Bebauungsplans Sülldorf 7 / Iserbrook 19 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 Gewerbegebiet gilt die BauNVO 1977. Hier sind nicht kerngebiets-typische Vergnügungsstätten und damit Spielhallen, Wettbüros und Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, allgemein zulässig.

Das Gewerbegebiet 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 Fenstergestaltung – Kunden anzuwerben versuchen. Zugleich sind die Fenster von Vergnügungsstätten aufgrund gesetzlicher Vorgaben in der Regel verklebt oder verhängt und somit uneinsehbar, was sich in die städtebauliche Struktur der Umgebung stadtgestalterisch nicht einfügt. Durch die geschlossenen Fassaden können zudem die moralischen Vorbehalte gegenüber dieser Nutzung verstärkt werden, was wiederum zu einer Verschlechterung des Images des Standorts bzw. der umgebenden Wohnnutzungen führen kann.

Durch die Ansiedlung von Spielhallen, Wettbüros 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 Gewerbegebiet gelegenen Gebäude zu einer Verdrängung der ansässigen Nutzer führen bzw. bei einem Nutzerwechsel die Neuansiedlung einer anderen, wohngebietsverträglichen Gewerbenutzung erschweren.

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 Parkplatzsuchverkehrs und des 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 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 näheren Umfeld des Plangebiets 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 diese Wohnnutzungen vor den negativen Auswirkungen dieser Einrichtungen geschützt werden.

Um die beschriebenen städtebaulichen Fehlentwicklungen zu verhindern und die zu erwartenden städtebaulichen Spannungen zu vermeiden, sollen diese Einrichtungen im Gewerbegebiet zukünftig nicht mehr zulässig sein und mit einer entsprechenden Festsetzung durch die Verordnung zur Änderung des Gesetzes über den Bebauungsplan Sülldorf 7 / Iserbrook 19 für das durch den Bebauungsplan Sülldorf 7 / Iserbrook 19 festgesetzte Gewerbegebiet ausgeschlossen werden. Dafür wird § 2 des Gesetzes um die folgende Nummer 3 ergänzt:

„Im Gewerbegebiet sind Spielhallen, Wettbüros sowie Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, unzulässig.“¹

Alle anderen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung des Bebauungsplans werden durch die Textplanänderung nicht berührt und sollen unverändert bestehen bleiben (s. Ziffer 5.2). Es sind somit im Gewerbegebiet des Bebauungsplans Sülldorf 7 / Iserbrook 19 zukünftig weiterhin

- Gewerbebetriebe aller Art (abgesehen von Spielhallen, Wettbüros sowie Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, luftbelastenden und geruchsbelästigenden Betrieben, Einzelhandelsbetrieben, Betrieben mit erheblichem Zu- und Abfahrtsverkehr sowie gewerblichen Freizeiteinrichtungen)
 - Lagerhäuser und Lagerplätze, sofern sie nicht mit erheblichem Verkehr verbunden sind,
 - öffentliche Betriebe, soweit diese Anlagen für die Umgebung keine erheblichen Nachteile oder Belästigungen zur Folge haben können und
 - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- zulässig.

Ausnahmsweise können zukünftig weiterhin Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zugelassen werden.

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

Durch die neue Festsetzung § 2 Nummer 3 wird die ursprüngliche Zielsetzung des Bebauungsplans Sülldorf 7 / Iserbrook 19 , ein Defizit an gewerblichen Bauflächen im Hamburger Westen zu vermindern, nicht in Frage gestellt. Der Charakter des Gewerbegebiets wird durch die Planänderung nicht in Frage gestellt.

Die neue Festsetzung § 2 Nummer 3 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 Sülldorf 7 / Iserbrook 19 neben Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung auch Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung, zu überbaubaren Grundstücksflächen usw.

Die Änderung des Bebauungsplans Sülldorf 7 / Iserbrook 19 umfasst ausschließlich die Art der dort festgesetzten Nutzung. Die anderen Festsetzungen des Bebauungsplans werden von der Planrechtsänderung nicht berührt und gelten fort.

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

5.3 Altlasten und altlastenverdächtige Flächen

Im Bebauungsplan werden nach § 9 Absatz 5 Nummer 3 BauGB die Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind, gekennzeichnet. Dabei handelt es sich um folgende Fläche:

Der nordwestlichste Bereich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befindet sich zu einem kleinen Teil in der Gaswanderungszone der Altablagerung Hasenhöhe, Altlast 5438-005/00. Bei der Altablagerung handelt es sich um eine ehemalige Kiesgrube, die zwischen 1963 und 1984 mit Aushubboden, Bauschutt und Beimengungen von hausmüllähnlichen Abfällen sowie Gartenabfällen verfüllt wurde. Die Mächtigkeit der Verfüllung beträgt bis zu 18 m. Untersuchungen auf der Altablagerung ergaben, dass im Deponiekörper noch langfristig eine stabile Deponiegasproduktion stattfindet.

Das Deponiegas ist im Allgemeinen nur im Deponiebereich selbst anzutreffen. Es kann im Untergrund aber unter bestimmten Voraussetzungen, wie Versiegelung der Deponieoberfläche und durchlässiger Böden, in seitlich angrenzende Grundstücksbereiche wandern (sog. 20 Meter Gaswanderungszone). Bei

der Errichtung von Gebäuden in der Gaswanderungszone sind daher vorsorglich bauliche Sicherungsmaßnahmen zur Verhinderung von Gasansammlungen unter den baulichen Anlagen und Gaseintritten in das Gebäude vorzusehen (§ 16 HBauO).

Die detaillierten Sicherungsmaßnahmen werden von der Behörde für Umwelt und Energie, Amt für Naturschutz, Grünplanung und Bodenschutz, im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren festgelegt.

5.4 Naturschutzfachliche Gesamtbetrachtung

Die Änderung des Bebauungsplans bereitet keine zusätzlichen Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft vor, da das von der Planänderung betroffene Gewerbegebiet 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 Sülldorf 7 / Iserbrook 19 wird geändert. Bestehende Bebauungspläne werden nicht aufgehoben.

8 Flächen- und Kostenangaben

8.1 Flächenangaben

Das von der Änderung des Bebauungsplans betroffene Gebiet ist etwa 1,89 ha groß.

8.2 Kostenangaben

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