

**Begründung
zur Änderung des Bebauungsplans
Ottensen 43**

Inhaltsverzeichnis:

| | | |
|-----------|--|----------|
| 1. | <u>Grundlage und Verfahrensablauf</u> | 2 |
| 2. | <u>Anlass und Ziel der Planung</u> | 2 |
| 3. | <u>Planerische Rahmenbedingungen</u> | 3 |
| 3.1 | Rechtlich beachtliche Tatbestände | 3 |
| 3.1.1 | Flächennutzungsplan | 3 |
| 3.1.2 | Landschaftsprogramm | 3 |
| 3.2 | Andere rechtlich beachtliche Tatbestände | 3 |
| 3.2.1 | Bestehende Bebauungspläne | 3 |
| 3.3 | Andere planerisch beachtliche Tatbestände | 4 |
| 3.4. | Angaben zum Bestand | 4 |
| 4. | <u>Planinhalt und Abwägung</u> | 5 |
| 5. | <u>Flächen- und Kostenangaben</u> | 8 |
| 5.1 | Flächenangaben | 8 |
| 5.2 | Kostenangaben | 8 |

1. Grundlage und Verfahrensablauf

Grundlage der Bebauungsplan-Änderung ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3635), geändert am 8. August 2020 (BGBl. I. S. 1728, 1793), in Verbindung mit § 3 Absatz 1 des Bauleitplanfeststellungsgesetzes in der Fassung vom 30. November 1999 (HmbGVBl. S. 271), zuletzt geändert am 26. Juni 2020 (HmbGVBl. S. 380, 383).

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 Abs. 6 Nr. 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 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung und vom Umweltbericht abgesehen.

2. Anlass und Ziel der Planung

Das Plangebiet umfasst bzw. befindet sich in unmittelbarer Nähe zum zentralen Versorgungszentrum Ottensen. Ferner befinden sich mehrere Kindertagesheime/Kindergärten, Schulen (Bahrenfelder Straße, Rudolf Steiner Schule), eine Bücherhalle, eine Kirche mit Gemeindehaus sowie mehrere Spielplätze im Plangebiet selbst als auch im unmittelbaren Einzugsbereich des Plangebietes. Es ist daher vorgesehen, die im Plangebiet vorhandene Wohn- und gewerbliche Nutzung vor möglichen Trading-Down-Effekten, die durch eine Häufung insbesondere von Wettbüros und Spielhallen, Bordellen und bordellartigen Betrieben sowie Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, hervorgerufen werden, zu schützen und zu stärken.

Insbesondere Spielhallen und Wettbüros, Bordelle und bordellartige Betriebe sowie Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, führen typischerweise zu einer Beeinträchtigung des Stadtbildes (verklebte und verhangene Scheiben, keine Orientierung zum öffentlichen Raum), zu immissionsschutzrechtlichen Konflikten wegen der Öffnungszeiten in den Abend- und Nachtstunden und zu einer Verdrängung ansässiger Betriebe. Die Ansiedlung derartiger Nutzungen führt schließlich zu dem Trading-Down-Effekt, der sich in einem zunehmenden

Qualitätsverlust bezüglich der ursprünglich vorhandenen Dienstleistungsangebote widerspiegelt.

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

3. Planerische Rahmenbedingungen

3.1 Rechtlich beachtliche Tatbestände

3.1.1 Flächennutzungsplan

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

3.1.2 Landschaftsprogramm

Das Landschaftsprogramm für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 (HmbGVBl. S. 363) stellt für das Plangebiet das Milieu „Verdichteter Stadtraum“ überlagert mit der Milieuübergreifenden Funktion "Entwicklungsbereich Naturhaushalt" dar.

Die Karte Arten- und Biotopschutz stellt den Biotopentwicklungsraum 13a „Geschlossene und sonstige Bebauung mit sehr geringem Grünanteil" dar.

3.2 Andere rechtlich beachtliche Tatbestände

3.2.1 Bestehende Bebauungspläne

Im Plangebiet gilt der Bebauungsplan Ottensen 43 von 2010. Das Plangebiet unterteilt sich in einen westlichen Bereich entlang der Bahrenfelder Straße (Kerngebiet, geschlossene Bauweise, mit überwiegend zwingend drei bis vier Geschossen und zwingender Wohnungen über dem dritten Geschoss).

Daran östlich angrenzend sind besondere und allgemeine Wohngebiete angrenzend. Diese sind ebenfalls von drei bis vier Geschossen sowie zwingend viergeschossig festgesetzt.

Es sind viele Denkmäler vorhanden, sowohl eine Einzelanlage als auch mehrere Ensembles. Ein Großteil der Baublöcke ist als Erhaltungsbereich festgesetzt.

Im nordöstlichen Bereich des Gebietes befindet sich noch eine Mischgebietsfläche, auf der sich das erkannte Einzeldenkmal befindet.

Außerdem sind private Grünflächen in den Blockinnenbereichen als auch Spielplätze festgesetzt. Da hinzu sind drei Flächen für den Gemeinbedarf festgesetzt (zwei Kindertagesheime sowie eine Kirche mit Gemeindehaus und Schule).

Im Kerngebiet sind Vergnügungsstätten und sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe regelhaft zulässig (§ 7 Abs. 2 Nr. 2 u. Nr. 3 (BauNVO), in Mischgebieten sind sonstige Gewerbebetriebe sowie Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind (§ 6 Abs.2, 4 u. 8 (BauNVO)) zulässig und in Besonderen Wohngebieten können Vergnügungsstätten ausnahmsweise zugelassen werden sowie sonstige Gewerbebetriebe regelhaft zugelassen werden (§ 4a Abs. 2 Nr. 3 und § 4a Abs. 3 Nr. 2 (BauNVO)).

Die Zweckbestimmungen „Kerngebiet“, „Besonderes Wohngebiet“ als auch „Mischgebiet“ sind, auch nach einem Ausschluss von Vergnügungsstätten wie u.a. Spielhallen, Wettbüros, Bordellen und ähnlichen Betrieben, in dem hier vorliegenden Plangebiet, gewährleistet.

3.3 Andere planerisch beachtliche Tatbestände

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

Untersuchungen/Gutachten

Im Vergnügungsstättenkonzept für den Bezirk Altona wurde untersucht, inwieweit sich die Ansiedlung von Spielhallen, Wettbüros u.ä. Betrieben auf das betroffene Umfeld auswirkt. Außerdem wird aufgezeigt, in welchen Gebieten des Bezirks eine Ansiedlung kritisch bewertet werden muss und in welchen Gebieten es sich anbietet Spielhallen und Wettbüros anzusiedeln.

3.4 Angaben zum Bestand

Die Bebauung entlang der Bahrenfelder Straße ist als Kerngebiet ausgewiesen. Es sind erdgeschossig Einzelhandelsgeschäfte und Dienstleistungsbetriebe, in den Obergeschossen meist Wohnungen in überwiegend drei- bis viergeschossigen Gebäuden vorhanden.

Die straßenbegleitende Bebauung entlang der Barnerstraße, des Nernstwegs und der Gaußstraße (Ostseite) ist als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen, mit Ausnahme der Ecke Nernstweg/Gaußstraße (Besonderes Wohngebiet im Süden und Mischgebiet im Norden). Im nordwestlichen Bereich der Zeißstraße ist ebenfalls ein Besonderes Wohngebiet ausgewiesen, genauso wie im Bereich zwischen Zeißstraße und Hohenesch. Der Bereich dient dem Wohnen, mit Ausnahme der Kindertagesheime (Zeißstraße und Kleine Rainstraße) sowie der Kirche (Bei der Osterkirche).

Das Plangebiet 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 Wettbüros in der Großen Rainstraße und der Barnerstraße ansässig. Bordelle und bordellartige Betriebe sind im Plangebiet nicht bekannt.

4. Planinhalt und Abwägung

Das bestehende Planungsrecht wird geändert (§ 2 Nummer 20).

Kerngebiete/Mischgebiete/Besondere Wohngebiete

Durch Wettbüros 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 Schaufenstergestaltung – Kunden anzuwerben versuchen. Wettbüros werden oft offensiv beworben und die milieuübliche Gestaltung der Gebäude beeinträchtigt die Seriosität des Auftrittes 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 Bahrenfelder Straße, der Ottenser Hauptstraße und dem südlichen Bereich der Große Rainstraße stadtgestalterisch nicht einfügt. Da Wettbüros sowie Bordelle und bordellartige Betriebe keine Orientierung zum öffentlichen Raum aufweisen, können sie die transparente und harmonische Fassadengestaltung der zentralen Straßenzüge 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 Kern- und Mischgebiet 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. 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 Autotürenschielen, 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 den Kern-/Mischgebieten und den Besonderen Wohngebieten 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 Plangebiets befindet sich im Erdgeschoss in der Kleinen Rainstraße 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 Bahrenfelder Straße/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 die zentralen Straßenzüge 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 43“ sollen die zuvor genannten Einrichtungen, für das in § 2 der „Verordnung über den Bebauungsplan Ottensen 43“ festgesetzte Kern-/Mischgebiete sowie Besondere Wohngebiete, ausgeschlossen werden. Dafür wird die Verordnung um folgenden § 2 Nr. 20 ergänzt:

„20. In den Kerngebieten, den Besonderen Wohngebieten sowie im Mischgebiet sind Wettbüros, Spielhallen und Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, sowie Bordelle und bordellartige Betriebe unzulässig.“¹

Alle anderen Festsetzungen des Bebauungsplans Ottensen 43 werden durch die Textplanänderung nicht berührt und sollen unverändert bestehen bleiben.

Durch die Festsetzung werden die ursprünglichen Zielsetzungen des Bebauungsplans Ottensen 43, u.a. 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 43 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

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

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 Bezirksgebiets. Für diesen wurde ein entsprechender Ausschlussbedarf – zumindest für Spielhallen und Wettbüros – durch das Vergnügungsstättenkonzept gutachterlich belegt (vgl. Vergnügungsstättenkonzept für Spielhallen und Wettbüros Bezirk Hamburg-Altona, S.73). 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.

Die Zweckbestimmungen „Kerngebiet“, „Besonderes Wohngebiet“ als auch „Mischgebiet“ sind, auch nach einem Ausschluss von Vergnügungsstätten wie u.a. Spielhallen, Wettbüros, Bordellen und ähnlichen Betrieben, in dem hier vorliegenden Plangebiet, gewährleistet.

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

5. Flächen- und Kostenangaben

5.1 Flächenangaben

Das Gebiet der Planänderung ist ca. 13,9 Hektar groß.

5.2 Kostenangaben

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