

# Begründung zur Änderung des Bebauungsplans Wandsbek 56

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Grundlagen und Verfahrensablauf</b> .....	<b>2</b>
<b>2</b>	<b>Anlass und Ziele der Planung</b> .....	<b>2</b>
<b>3</b>	<b>Planerische Rahmenbedingungen</b> .....	<b>3</b>
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	Bestehender Bebauungsplan.....	3
3.2.2	Erfordernis einer Umweltprüfung .....	3
3.2.3	Baumschutz.....	3
3.2.4	Altlasten / Altlastverdachtsflächen .....	4
3.3	Andere planerisch beachtliche Tatbestände.....	5
3.4	Angaben zum Bestand .....	6
<b>4</b>	<b>Umweltbericht</b> .....	<b>6</b>
<b>5</b>	<b>Planinhalt und Abwägung</b> .....	<b>7</b>
5.1	Art der baulichen Nutzung .....	7
5.2	Bodenverunreinigungen .....	9
<b>6</b>	<b>Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft</b> .....	<b>9</b>
<b>7</b>	<b>Aufhebung bestehender Pläne/Hinweise auf Fachplanungen</b> .....	<b>9</b>
<b>8</b>	<b>Flächen- und Kostenangaben</b> .....	<b>9</b>

## **1 Grundlagen und Verfahrensablauf**

Grundlage der Änderung des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2415), zuletzt geändert am 12. April 2011 (BGBl. I. S. 619, 633). Die Änderung des Bebauungsplans wird nach dem vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt, weil die Grundzüge der Planung durch die Änderung nicht berührt und die Anforderungen des § 13 Absatz 1 Nummern 1 und 2 BauGB erfüllt werden.

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss W 03/09 vom 11. September 2009 (Amtlicher Anzeiger Seite 1817) eingeleitet. Dieser Aufstellungsbeschluss wurde ergänzt am 25. Januar 2010 (Amtl. Anz. S. 216). Die öffentliche Auslegung der Änderung hat nach der Bekanntmachung vom 09. März 2010 (Amtl. Anz. Nr. 19 S. 390) stattgefunden.

Von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Absatz 1 des BauGB wurde nach § 13 Absatz 2 Nummer 1 gemäß Beschluss des Planungsausschusses der Bezirksversammlung Wandsbek vom 01. September 2009 abgesehen.

Eine Planzeichnung erübrigt sich, da mit der Änderung des Bebauungsplans ausschließlich textliche Regelungen getroffen werden, deren räumlicher Bezug aus der „Anlage zur Verordnung zur Änderung des Gesetzes über den Bebauungsplan Wandsbek 56“ hervorgeht.

## **2 Anlass und Ziele der Planung**

Zwei eingereichte Vorbescheidsanträge über eine Bordellnutzung im Plangebiet sowie die Möglichkeit weiterer Vorhaben ähnlicher Nutzung wurden zum Anlass genommen, ein Planänderungsverfahren einzuleiten. Städtebauliches Planungsziel ist es, insbesondere die Kern- und Gewerbegebietsflächen durch den Ausschluss von Bordellen und bordell-ähnlichen Nutzungen in den Kerngebieten vorrangig für Büro- und Verwaltungsgebäude, in den Gewerbegebieten vorrangig für gewerbegebietstypische Betriebe zu sichern. Diese sind auf Grund ihres Angebotes oder der gebotenen Darbietungen und Leistungen auf die vorhandenen Kern- bzw. Gewerbegebiete und/oder die gegebene Lagegunst in der Nähe des Bezirkszentrums von Wandsbek (Wandsbeker Markt) angewiesen. Zugleich sollen städtebauliche Konflikte mit dem Wohngebiet des Bebauungsplans und weiteren im Plangebiet ansässigen sowie angrenzenden Wohnnutzungen vermieden werden.

Nach geltender Rechtsprechung werden Bordellbetriebe grundsätzlich als gewerbliche Nutzungen eingestuft und können daher im Kerngebiet u.U. im Einzelfall als „sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe“ sowie im Gewerbegebiet regelhaft als "Gewerbebetriebe aller Art" zulässig sein.

Im bestehenden Plangebiet Wandsbek 56 befindet sich westlich der Morewoodstraße außerdem allgemeines Wohngebiet. Auch hier wären möglicherweise im Einzelfall bordellartige Nutzungen (Wohnungsprostitution) nicht gänzlich auszuschließen.

Um nunmehr alle im Bebauungsplan Wandsbek 56 festgesetzten Baugebiete für gebietstypische Nutzungen zu sichern, werden Bordelle und bordellartige Nutzungen sowie Verkaufsräume und Verkaufsflächen, Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf den Verkauf von Artikeln mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, ausgeschlossen. Ferner werden Vergnügungsstätten ausgeschlossen, wie z.B. Spiel- und Automatenhallen oder Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist.

### **3 Planerische Rahmenbedingungen**

#### **3.1 Rechtlich beachtliche Tatbestände**

##### 3.1.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt in der Fassung der Neubeckanntmachung vom 22. Oktober 1997 (HmbGVBl. S. 485) stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans gewerbliche Bauflächen, westlich der Morewoodstraße Wohnbauflächen dar. Die Wandsbeker Zollstraße ist als Hauptverkehrsstraße dargestellt.

##### 3.1.2 Landschaftsprogramm

Das Landschaftsprogramm für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 (HmbGVBl. S. 363) stellt den Bereich des Plangebiets als „Milieu Gewerbe/Industrie und Hafen“, entlang der Wandsbeker Zollstraße als Milieu „Verdichteter Stadtraum“ dar. Darüber hinaus erfolgt die Darstellung als „Entwicklungsbereich Naturhaushalt“ für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans.

#### **3.2 Andere rechtlich beachtliche Tatbestände**

##### 3.2.1 Bestehender Bebauungsplan

Für das Planänderungsgebiet gilt der Bebauungsplan Wandsbek 56 vom 19. April 1989 (HmbGVBl. S. 64) mit den Änderungen vom 11. Juni 1997 (HmbGVBl. S. 215, 225, 228) und 4. November 1997 (HmbGVBl. S. 494, 505, 507).

Hinsichtlich der Regelung von Nutzungen setzt der bestehende Bebauungsplan Folgendes fest:

Zwischen der Wandsbeker Zollstraße und der Fengerstraße sowie in einem Streifen südlich der Neumann-Reichardt-Straße ist Kerngebiet festgesetzt. Zwischen Morewoodstraße und Efftingestraße sowie südlich des Kerngebiets entlang der Neumann-Reichardt-Straße bzw. östlich der Bovestraße ist Gewerbegebiet festgesetzt. Westlich der Morewoodstraße ist allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

In den Kerngebieten sind Einkaufszentren und großflächige Handels- und Einzelhandelsbetriebe nach § 11 Absatz 3 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 15. September 1977 mit der Änderung vom 19. Dezember 1986 unzulässig. In dem mit „(A)“ bezeichneten Kerngebiet (südlich Neumann-Reichardt-Straße mit Ausnahme des Eckbereichs zur Bovestraße) sowie in den Gewerbegebieten sind Einzelhandelsbetriebe unzulässig.

##### 3.2.2 Erfordernis einer Umweltprüfung

Im vereinfachten Verfahren wird gemäß § 13 Absatz 3 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Absatz 5 Satz 3 und § 10 Absatz 4 BauGB abgesehen; § 4c BauGB wird nicht angewendet.

##### 3.2.3 Baumschutz

Für den Geltungsbereich der Änderung gilt die Baumschutzverordnung vom 17. September 1948 (Sammlung des bereinigten Hamburgischen Landesrechts I-791-i), zuletzt geändert am 11. Mai 2010 (HmbGVBl. S. 350, 359, 369).

### 3.2.4 Altlasten / Altlastverdachtsflächen

Innerhalb des Geltungsbereichs der Planänderung befinden sich gemäß Altlastenhinweiskataster eine Fläche, eine Tankstelle sowie vier Altlastverdachtsflächen. Die Bewertung der Altlastensituation lässt sich zum gegenwärtigen Zeitpunkt wie folgt zusammenfassen:

Flächennummer 7038-042/00, Von-Bargen-Straße 3: Das Grundstück ist im Fachinformationssystem -Altlasten als Altlastverdächtiger Altstandort eingestuft. Es sind Hinweise auf eine altlastenrelevante Nutzung von vor 1966 aktenkundig. Bei Neubebauung oder sensibler Umnutzung muss diesen Hinweisen nachgegangen und nachgewiesen werden, dass keine Gefährdung für die zukünftige Nutzung besteht.

Flächennummer 7038-176/00: Bei dieser Fläche handelt es sich um eine Eigenverbrauchstankstelle. Weitere Informationen liegen nicht vor. Bei zukünftigen Nutzungsänderungen, baulichen Maßnahmen oder sonstigen Eingriffen in den Untergrund ist zu prüfen, ob ggf. weiterer Handlungsbedarf besteht, da bisher nicht erfasste Kontaminationen auf der Fläche nicht auszuschließen sind. Sofern diese Böden nicht wieder einbaubar wären, müssten sie entsprechend den dann geltenden Bestimmungen entsorgt werden, so dass ggf. Entsorgungsmehrkosten anfallen würden.

Flächennummer 7038-016/00, Neumann-Reichardt-Straße 29-33: Für die Fläche ist zumindest seit ca. 1954 eine altlastrelevante Nutzung registriert (Druckereien). Schadstoffuntersuchungen des Untergrundes wurden auf der Fläche bislang nicht durchgeführt. Im Umfeld der Verdachtsfläche ist eine Grundwasserverunreinigung mit leichtflüchtigen chlorierten Kohlenwasserstoffen vorhanden, deren Schadensquelle bzw. deren Ausmaß bislang nicht bekannt ist.

Bei zukünftigen Nutzungsänderungen, baulichen Maßnahmen oder sonstigen Eingriffen in den Untergrund ist zu prüfen, ob ggf. weiterer Handlungsbedarf besteht, da bisher nicht erfasste Kontaminationen auf der Fläche nicht auszuschließen sind. Sofern diese Böden nicht wieder einbaubar wären, müssten sie entsprechend den dann geltenden Bestimmungen entsorgt werden, so dass ggf. Entsorgungsmehrkosten anfallen würden.

Bei Baumaßnahmen mit Eingriffen in das Grundwasser wäre den Grundwasserverunreinigungen in geeigneter Form Rechnung zu tragen. Es werden ggf. Mehrkosten durch die erforderliche Wasseraufbereitung entstehen.

Flächennummer 7038-09/00, Neumann-Reichardt-Straße 34-38: Für die Fläche ist zumindest seit ca. 1945 eine altlastrelevante Nutzung registriert (u.a. Metall-/ Schrotthandel, Metallverarbeitung, Druckerei, Zahnradfabrik). Flächendeckende Schadstoffuntersuchungen des Untergrundes wurden bislang nicht durchgeführt. Im Umfeld der Verdachtsfläche ist eine Grundwasserverunreinigung mit leichtflüchtigen chlorierten Kohlenwasserstoffen vorhanden, deren Schadensquelle bzw. deren Ausmaß bislang nicht bekannt ist.

Bei zukünftigen Nutzungsänderungen, baulichen Maßnahmen oder sonstigen Eingriffen in den Untergrund ist zu prüfen, ob ggf. weiterer Handlungsbedarf besteht, da bisher nicht erfasste Kontaminationen auf der Fläche nicht auszuschließen sind. Sofern diese Böden nicht wieder einbaubar wären, müssten sie entsprechend den dann geltenden Bestimmungen entsorgt werden, so dass ggf. Entsorgungsmehrkosten anfallen würden.

Bei Baumaßnahmen mit Eingriffen in das Grundwasser wäre den Grundwasserverunreinigungen in geeigneter Form Rechnung zu tragen. Es werden ggf. Mehrkosten durch die erforderliche Wasseraufbereitung entstehen.

Flächennummer 7038-013/00, Von-Bargen-Straße 32: Für die Fläche ist seit ca. 1948 eine altlastrelevante Nutzung registriert (Nährmittelfabrik, Maschinenfabrik). Verfüllungen von Bombentrümmern mit potentiell belastetem Bodenmaterial aus unbekanntem Nutzungen sind nicht auszuschließen. Bei Untersuchungen zum Pfad Boden-Grundwasser wurden keine Schadstoffe festgestellt. Schützende Deckschichten sind über dem 1. Grundwasserleiter nicht vorhanden.

Bei zukünftigen Nutzungsänderungen, baulichen Maßnahmen oder sonstigen Eingriffen in den Untergrund ist zu prüfen, ob ggf. weiterer Handlungsbedarf besteht, da bisher nicht erfasste Kontaminationen auf der Fläche nicht auszuschließen sind. Sofern diese Böden nicht wieder einbaubar wären, müssten sie entsprechend den dann geltenden Bestimmungen entsorgt werden, so dass ggf. Entsorgungsmehrkosten anfallen würden.

Flächennummer 7038-041/00, Von-Bargen-Straße 36: Das Grundstück ist im Fachinformationssystem Altlasten als „Fläche“ vermerkt. In dem Gebäude war über einen Zeitraum von annähernd 10 Jahren bis zum Jahr 2000 ein Oberflächenbehandlungsbetrieb (Galvanik) ansässig. Nach Prüfung der Örtlichkeiten und der Aktenlage beim Fachamt Immissionsschutz und Betriebe ist nicht davon auszugehen, dass es am Standort während des Betriebszeitraumes zu schädlichen Bodenveränderungen gekommen ist. Die Betriebsräume waren unterkellert und der Akte sind keine Hinweise auf Unregelmäßigkeiten zu entnehmen.

Für „Flächen“ besteht laut Bundesbodenschutzgesetz kein weiterer Handlungsbedarf.

Weiterhin kann nach heutigem Kenntnisstand im Bereich des Planänderungsgebiets das Vorhandensein von Bombenblindgängern aus dem II. Weltkrieg nicht ausgeschlossen werden. Nach der Verordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung) ist vor Eingriffen in den Baugrund die Kampfmittelfrage zu klären.

### **3.3 Andere planerisch beachtliche Tatbestände**

#### Programmplan-Entwurf Wandsbek (Stand 1974)

Es wird Gewerbegebiet mit einer Geschoßflächenzahl (GFZ) von 1,8 dargestellt, entlang der Wandsbeker Zollstraße Kerngebiet mit einer GFZ von ebenfalls 1,8. Westlich Morewoodstraße wird reines Wohngebiet dargestellt.

#### Architekturolympiade

In der Architekturolympiade 2006 der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt, einem städtebaulichen Architekturwettbewerb, wurden u.a. Ideen zur Entwicklung der Magistrale B 75 (Wandsbeker Zollstraße) entwickelt, die im Jahr 2010 im Auftrag des Bezirksamts Wandsbek durch ein Gutachten aktualisiert und stellenweise vertieft wurden. Ergebnis war neben städtebaulichen und landschaftsplanerischen Empfehlungen die Zielsetzung zur Ordnung der Nutzungsstruktur.

#### Gutachten „Wandsbek Achse-Ost“

Im Jahr 1999 wurden im Auftrag der Stadtentwicklungsbehörde im Gutachten „Wandsbek Achse-Ost“ städtebauliche Zielsetzungen und Vorschläge zur Entwicklung des Bereichs entlang der B 75 zwischen Wandsbeker Zentrum und dem Zentrum Tonndorf formuliert. Bereits dieses Gutachten identifiziert erhebliche Entwicklungspotenziale und eine entsprechend unterschätzte Standortqualität entlang der Wandsbeker Zollstraße.

### **3.4 Angaben zum Bestand**

An der Wandsbeker Zollstraße befinden sich Geschäftsnutzungen, u.a. ein Friseurladen und ein Autohandel mit Verkaufszelt.

Südlich anschließend, zwischen Morewoodstraße und Von-Bargen-Straße, befindet sich ein größerer, gewerblich genutzter Bereich rund um einen viergeschossigen Gewerbehofkomplex (ehemalige Fabrik der Kakao-Compagnie Theodor Reichardt von 1898). Er beherbergt zahlreiche Dienstleistungsunternehmen, darunter diverse Unternehmen aus dem Medienbereich wie Druckereien, Buchbindereien, weitere Unternehmen der Papierverarbeitung, Werbeagenturen, Design- und Fotostudios.

Im südlichen Bereich beiderseits der Von-Bargen-Straße bestehen u.a. gründerzeitliche Gebäude mit Wohnnutzungen, im nördlichen Bereich befinden sich u.a. eine Medizintechnikfirma, ein Indoor-Spielplatz und ein weiterer Gewerbehof mit zahlreichen Dienstleistungsunternehmen.

Darüber hinaus sind in der Von-Bargen-Straße bereits zwei nicht genehmigte Bordelle vorhanden gewesen, gegen deren Betrieb das Bezirksamt mit Nutzungsuntersagungen vorgegangen ist. Die Nutzungen sind zwischenzeitlich eingestellt worden.

Im Bereich Fenglerstraße/Efftingestraße befinden sich u.a. ein Klempnerbetrieb und eine Autowerkstatt sowie im südlichen Teil der Efftingestraße Wohnnutzungen und eine weitere Werkstatt.

Die Flächen südlich Neumann-Reichardt-Straße (Flurstücke 1804 bis 1806) liegen größtenteils brach. Es sind darauf einige z.T. alte Gebäude vorhanden, in denen u.a. eine Metallhärterei, eine Firma für Werkzeugbau und eine Autowerkstatt untergebracht sind.

Westlich schließen gewerblich genutzte Flächen und im Eckbereich Bovestraße/Neumann-Reichardt-Straße Wohnbebauung an. In den Erdgeschossen der Gebäude Neumann-Reichardt-Straße 26 bis 32 gibt es u.a. einen Kiosk und einen Imbiss.

Westlich Morewoodstraße befinden sich ein- bis dreigeschossige Wohnhäuser. Im Gebäude Morewoodstraße 32 ist ein Lebensmittelladen untergebracht.

Im Bereich südlich und östlich der heutigen Neumann-Reichardt-Straße entwickelten sich bereits frühzeitig gewerbliche Nutzungen. So waren hier um 1890 bereits zwei Brauereien angesiedelt. Die Kakao-Compagnie Theodor Reichardt von 1898 entwickelte sich zum zeitweise größten Arbeitgeber Wandsbeks. Nach dem 1. Weltkrieg war die Kakao- und Schokoladenfabrik mit bis zu 4.000 Beschäftigten die größte ihrer Art in Deutschland. Folgerichtig wurde der Bereich im Baustufenplan Wandsbek-Marienthal (in der Fassung seiner erneuten Feststellung vom 14. Januar 1955) als Industriegebiet ausgewiesen. Im Jahre 1961 erfolgte mit den Durchführungsplänen D 406 und D 495 eine Ausweisung der Baublöcke zwischen Morewoodstraße und Efftingestraße als Geschäftsgebiet für geschäftliche und gewerbliche Zwecke.

Im Plangebiet befinden sich heute vier Netzstationen der Vattenfall Europe Distribution Hamburg GmbH, die auch weiterhin für die Versorgung mit elektrischer Energie benötigt werden. Des Weiteren befinden sich zwei Kundennetzstationen im Plangebiet.

## **4 Umweltbericht**

Ein Umweltbericht ist nicht erforderlich (vgl. Ziffer 3.2.2).

## 5 Planinhalt und Abwägung

Die beigefügte „Anlage zur Verordnung zur Änderung des Gesetzes über den Bebauungsplan Wandsbek 56 wird der Verordnung hinzugefügt (Vgl. § 1 Nummer 1).

### 5.1 Art der baulichen Nutzung

Veranlasst durch zwei Vorbescheidsanträge für teilweise größere Bordellnutzungen, soll das Plangebiet Wandsbek 56 in den Gewerbegebieten für gewerbegebietstypische Nutzungen dadurch gesichert werden, dass Bordelle und bordellähnliche Nutzungen, aber auch Ausnahmen für Vergnügungsstätten, ausgeschlossen werden. In den übrigen Baugebieten dient dieser Ausschluss vorrangig der Sicherung und Entwicklung von Einrichtungen der Wirtschaft und Verwaltung (Kerngebiete) sowie der Sicherung der Wohnnutzung (allgemeines Wohngebiet) und der Vermeidung städtebaulicher Konflikte. Daher wird der bestehende Bebauungsplan Wandsbek 56 in § 2 geändert, indem folgende Festsetzungen als Nummern 14 und 15 angefügt werden:

„Bordelle und bordellartige Nutzungen sowie Verkaufsräume und Verkaufsflächen, Vorfür- und Geschäftsräume, deren Zweck auf den Verkauf von Artikeln, auf Darstellungen oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, sind ausgeschlossen“ (§ 1 Nummer 2, zweiter Absatz (neue Nummer 14)).

„In den Kerngebieten sind Vergnügungsstätten unzulässig. In den Gewerbegebieten werden Ausnahmen für Vergnügungsstätten ausgeschlossen“ (§ 1 Nummer 2, dritter Absatz (neue Nummer 15)).

Mit diesen Festsetzungen sollen insbesondere die im Bebauungsplan Wandsbek 56 festgesetzten Kern- und Gewerbegebiete für die jeweils gebietstypischen Einrichtungen und Betriebe gesichert werden, um eine weitergehende Zweckentfremdung von Flächen für sexuelle Dienstleistungen aller Art zu vermeiden.

Insbesondere Gewerbebetriebe, die auf die Festsetzung „Gewerbegebiet“ angewiesen sind, reagieren in der Regel kritisch auf die möglichen Bodenpreiseffekte einer Überformung dieser Baugebiete durch eher bodenpreissteigernde Nutzungen und könnten durch diese in städtebaulich problematischer Weise verdrängt werden. Außerdem könnte ein „Trading-down-Effekt“, wie er bereits bei Ansiedlung weniger Betriebe des sexuellen Dienstleistungssektors möglich wäre, dazu führen, dass bestehende Gewerbebetriebe zur Abwanderung veranlasst werden.

In ähnlicher Weise reagieren Kerngebietenutzungen wie Büro- und Verwaltungsgebäude, nicht störende Gewerbebetriebe sowie kulturellen oder sozialen Zwecken dienende Anlagen auf die Ansiedlung von sexuellen Dienstleistungsbetrieben bzw. auf eine Masierung derselben.

Insbesondere das nördliche Kerngebiet des Plangebiets an der Wandsbeker Zollstraße kann dem östlichen Eingangsbereich zum Wandsbeker Zentrum zugerechnet werden. Seit vielen Jahren gibt es Bestrebungen, diesen Bereich planerisch aufzuwerten durch Ansiedlung adäquater Nutzungen, Ermöglichung einer höheren Verdichtung und die Schaffung klarer Raumkanten. In unmittelbarer Nachbarschaft des Plangebiets ist dieses in der Vergangenheit teilweise bereits gelungen (Gebäude von Krankenkassen, Firmenzentrale eines Baumarkts). Zuletzt wurde im Rahmen der Architekturolympiade 2006 ein städtebauliches Leitbild für den gesamten Bereich der Wandsbeker Zollstraße erarbeitet und ein Bebauungsplanverfahren u.a. zur Sicherung dieser Leitziele auf der Nordseite der Magistrale initiiert.

Westlich Morewoodstraße befindet sich auch ein kleines Wohngebiet, dass in den geltenden Bebauungsplan einbezogen wurde, um eine hier vorher ausgewiesene Laden-

nutzung zugunsten der Festsetzung als allgemeines Wohngebiet zurückzunehmen. Regelhaft sind bordellähnliche Nutzungen im allgemeinen Wohngebiet unzulässig. Im Einzelfall könnten sich hier angesichts von Tendenzen im Gewerbegebiet des Plangebiets möglicherweise jedoch bordellähnliche Nutzungen bzw. Wohnungsprostitution entwickeln. Daher hat die o.g. Festsetzung des § 1 Nummer 2, zweiter Absatz (neue Nummer 14) für das allgemeine Wohngebiet vor allem klarstellenden Charakter. Außerdem soll damit deutlich gemacht werden, dass der Ausschluss von Bordellen / bordellartigen Nutzungen im gesamten bestehenden Plangebiet gilt.

Im allgemeinen Wohngebiet bleiben Läden, die der Versorgung des Gebiets dienen, weiterhin zulässig, so auch der bestehende Lebensmittel-Laden an der Morewoodstraße.

Neben den Bordellen und bordellartigen Nutzungen sollen auch Verkaufsräume und Verkaufsflächen, Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf den Verkauf von Artikeln, auf Darstellungen oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, ausgeschlossen werden. Hierbei handelt es sich insbesondere um die sog. „Sex-Shops“, die als Einzelhandelsbetriebe einzuordnen sind. Zwar sind bereits im bestehenden Bebauungsplan Einzelhandelsbetriebe in den Gewerbegebieten und im Kerngebiet südlich der Neumann-Reichardt-Straße (mit Ausnahme des Eckbereichs entlang der Bovestraße) unzulässig, d.h. aber auch, dass Sexshops im Kerngebiet entlang der Magistrale B 75 (Wandsbeker Zollstraße) bisher grundsätzlich genehmigungsfähig waren. Insofern hat diese Festsetzung für den größten Teil des Plangebiets lediglich klarstellenden Charakter, erklärt aber nun auch im nördlichen Kerngebiet die oben genannten sexuellen Dienstleistungen für unzulässig, um die erwähnten städtebaulichen Zielsetzungen für die Wandsbeker Zollstraße zu unterstützen.

Mit dem Begriff „Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist“, sind insbesondere die so genannten „Peep-Shows“ erfasst; diese werden planungsrechtlich als Vergnügungsstätten eingeordnet. Die oben genannten Sexshops sind im Zusammenhang mit mehreren Video- und Filmkabinen ebenfalls als Vergnügungsstätten anzusehen. U.a. aus diesen Gründen werden auch Vergnügungsstätten in den Kern- und Gewerbegebieten ausgeschlossen (vgl. § 1 Nummer 2, 3. Absatz (Nummer 15)). Erfasst werden zudem Sexshops, die neben oder statt Video- und Filmkabinen Möglichkeiten der Verbreitung sexueller Inhalte durch die neuen Medien nutzen.

Zu den Vergnügungsstätten zählen insbesondere auch Spiel- und Automatenhallen, Diskotheken und Nachtlokale.

Damit soll in Verbindung mit den Regelungen zum Ausschluss von Einzelhandel die planerische Zielsetzung verfolgt werden, im hier betrachteten Teil des östlichen Eingangsbereichs zum Zentrum von Wandsbek mit seinen Kern- und Gewerbegebieten den Entwicklungsspielraum für jene Nutzungen zu sichern, die sich typischerweise in zentrumsnahen Kern- und Gewerbegebieten ansiedeln, breite Kreise der Bevölkerung ansprechen bzw. bei den Gewerbegebieten auf Grund ihrer Eigenart auf entsprechende Baugebiete angewiesen sind. Die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten aller Art kann sich negativ auf das gewerbliche Umfeld der Kern- und Gewerbegebiete auswirken und zu einem Verlust an Attraktivität der hier ansässigen Nutzungen (sog. Trading-down-Effekt) führen, so dass sich eine erhöhte Gefahr der Verdrängung bestehender gewerblicher Einrichtungen bzw. eine erschwerte Entwicklung von städtebaulich erwünschten Funktionen in den Kerngebieten und den Gewerbegebieten ergibt.



Außerdem ist auch durch den Ausschluss von Vergnügungsstätten eine bessere Verträglichkeit mit den im Plangebiet vorhandenen sowie angrenzenden Wohnnutzungen gegeben.

Demgegenüber sollen gewerbliche Freizeiteinrichtungen, wie bisher auch, in den Kern- und Gewerbegebieten zulässig bleiben, um Nutzungsangebote im Einzugsbereich des Bezirkszentrums und in sinnvoller Ergänzung zu dortigen Einrichtungen anbieten zu können. Im Plangebiet besteht derzeit ein Indoor-Spielplatz, außerhalb des Plangebiets auf der nördlich gegenüberliegenden Seite der Wandsbeker Zollstraße befindet sich ein Fitness-Center.

Das wirtschaftliche Interesse von Betrieben, deren Ansiedlung nach § 2 Nummer 14 und 15 der geänderten Verordnung zum Bebauungsplan aus städtebaulichen Gründen nicht erfolgen soll, wiegt weniger schwer als das Interesse der Allgemeinheit an der Erreichung der oben genannten Ziele.

Insgesamt dient die Planänderung der Wahrung der allgemeinen Zweckbestimmungen der Nutzungen im Bereich des Plangebiets Wandsbek 56 und berührt nicht die Grundzüge der Planung.

## **5.2 Bodenverunreinigungen**

Wegen des hohen Versiegelungsgrades und der vergleichsweise unempfindlichen Nutzungen können die bereits im bestehenden Bebauungsplan von 1989 festgesetzten Kern- und Gewerbegebietsnutzungen grundsätzlich weiter ausgeübt werden, die vorhandenen Wohngebäude (Bestandsschutz) sind nicht betroffen. Sofortmaßnahmen zum Schutz des Grundwassers oder der Menschen sind nach bisherigen Erkenntnissen nicht erforderlich. Dennoch ist hinsichtlich einer zukünftigen baulichen Nutzung in Teilbereichen des Planänderungsgebiets ein besonders sorgsames Vorgehen erforderlich. Für Teilflächen werden derzeit Untersuchungen durchgeführt.

Insgesamt wird die Gefährdungssituation in Bezug auf die unter Pkt. 3.2.4 aufgeführten Altlasten und Altlastverdachtsflächen derzeit als gering eingeschätzt. Daher sind nach bisheriger Kenntnis Kennzeichnungen von Teilbereichen gemäß § 9 Absatz 5 Satz 3 BauGB als Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, verzichtbar.

## **6 Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft**

Mit der Änderung des Bebauungsplans Wandsbek 56 werden naturschutzrechtlich keine Eingriffe vorbereitet.

## **7 Aufhebung bestehender Pläne/Hinweise auf Fachplanungen**

Für den Geltungsbereich der Änderung bleiben im Übrigen die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans Wandsbek 56 vom 19. April 1989 (HmbGVBl. S. 64) bestehen.

## **8 Flächen- und Kostenangaben**

Das Gebiet der Änderung ist etwa 130.000 m<sup>2</sup> groß.

Der Freien und Hansestadt Hamburg entstehen keine Kosten.