

B e g r ü n d u n g

vom 20. Aug. 1968
I

Der Bebauungsplan Altona-Altstadt 25 ist auf Grund des Bundesbaugesetzes - BBauG - vom 23. Juni 1960 (Bundesgesetzblatt I Seite 341) entworfen worden. Es handelt sich um eine vereinfachte Planänderung unter den Voraussetzungen des § 13 Absatz 1 BBauG. Der Plan hat daher nicht öffentlich ausgelegen.

II

Der nach § 1 der Verordnung über die Bauleitplanung nach dem Bundesbaugesetz (3. DVO/BBauG) vom 24. Mai 1961 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 173) als Flächennutzungsplan fortgeltende Aufbauplan der Freien und Hansestadt Hamburg vom 16. Dezember 1960 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 463) weist das Plangebiet als Fläche für Arbeitsstätten aus; die Louise-Schroeder-Straße und die Holstenstraße sind als überörtliche Verkehrsstraßen gekennzeichnet. Im Zuge der Straße Nobistor ist ein Schienenweg angemerkt.

III

Das Plangebiet umfaßt einen Teil des durch Gesetz festgestellten Durchführungspans D 94 vom 18. Juni 1959 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 85). Dieser Plan weist für das Plangebiet eine ein- bis fünfgeschossige Bebauung als Geschäfts- und Ladengebiet sowie einen Gemeinschaftsstellplatz aus. Eine Änderung dieses Plans erwies sich im Rahmen eines Umlegungsverfahrens als notwendig.

Der Bebauungsplan Altona-Altstadt 25 weist das Plangebiet als Kerngebiet aus. Dabei wurden die nach 1950 errichteten ein- bis fünfgeschossigen Gebäude berücksichtigt. Auf dem Flurstück 1381 wurde am Nobistor eine fünfgeschossige und an der Kleinen Marienstraße eine zweigeschossige Bebauung ausgewiesen. An der Kleinen Marienstraße ist westlich der ausgewiesenen zweigeschossigen Bebauung eine Stellfläche für Kraftfahrzeuge vorgesehen.

Ein Gehrecht wurde auf den Flurstücken 1580 und 1381 ausgewiesen, um von der Kleinen Marienstraße aus einen Gehweg zur Straße Nobistor zu ermöglichen.

Die Straße Nobistor soll als Fahrstraße aufgehoben werden und nur als Fußgängerstraße bestehen bleiben. Die vorhandenen Geschäfte sind an bestimmten Tageszeiten über diese Fläche zu beliefern.

Durch diese Änderung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt.

IV

Das Plangebiet ist etwa 12 900 qm groß. Hiervon werden für Straßen etwa 5 700 qm benötigt.

Bei der Verwirklichung des Plans werden Kosten für die Freie und Hansestadt Hamburg durch die Herrichtung der Fußgängerstraße Nobistor entstehen.

Begründung
zur Änderung des Bebauungsplans
Altona Altstadt 25
Stand 12.01.2015

Inhaltsverzeichnis:

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

1. Grundlage und Verfahrensablauf

Grundlage der Bebauungsplan-Änderung ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2415), zuletzt geändert am 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722, 1731), in Verbindung mit § 3 Absatz 1 des Bauleitplanfeststellungsgesetzes in der Fassung vom 30. November 1999 (HmbGVBl. S. 271), zuletzt geändert am 13. Februar 2015 (HmbGVBl. S. 39).

Da die Grundzüge der Planung nicht betroffen sind, wird das Vereinfachte Verfahren nach § 13 des Baugesetzbuchs durchgeführt, womit eine Umweltprüfung entfällt.

2. Anlass und Ziel der Planung

Es ist vorgesehen, die vorhandene gewerbliche Nutzung im Plangebiet zu stärken. Diese Stärkung kommt dem im Plangebiet und den in den angrenzenden Bereichen vorhandenen Wohngebieten zugute. Ein Schutz der gewerblichen als auch der Wohnnutzung ist ebenso zu beachten. Aufgrund der Tatsache, dass sich in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet bereits eine Vielzahl an Vergnügungsstätten angesiedelt haben, ist der Ausschluss von Vergnügungsstätten eine logische Konsequenz.

Denn Vergnügungsstätten in unmittelbarer Nähe zur ENDO-Klinik Hamburg, zum Grünzug Altona (Walter-Möller-Park und dem Jüdischen Friedhof zwischen Königstraße und Louise-Schröder-Straße) und den Gewerbeflächen im Bebauungsplangebiet, würden dem Ziel einer Gebietsaufwertung des gesamten Bereiches zu wider laufen. Die Erholungsfunktion des Grünzuges wäre beeinträchtigt, die entstehenden Verkehrsbelastungen sind der vorhandenen Wohnbebauung nicht zuträglich. Ferner soll dem wirtschaftlichen Verdrängungsprozess, dem die vorhandenen Ladengeschäfte durch den Ausbau und Zuzug von derartigen Betrieben ausgesetzt sein würden, entgegen gewirkt werden. Ein möglicher „trading-down“-Effekt im Plangebiet, als auch in angrenzenden Bereichen, soll so verhindert werden.

3. Planerische Rahmenbedingungen

3.1 Rechtlich beachtliche Tatbestände

3.1.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg in der Fassung der Änderung vom 22. Oktober 1997 (HmbGVBl. S. 485) stellt für den Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplans gemischte Bauflächen, deren Charakter als Dienstleistungszentren für die Wohnbevölkerung und die Wirtschaft durch besondere Festsetzungen gesichert werden soll, dar. Die Holstenstraße und die Louise-Schröder-Straße sind als sonstige Hauptverkehrsstraßen dargestellt.

3.1.2 Landschaftsprogramm

Das Landschaftsprogramm für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 (HmbGVBl. S. 363) stellt für den Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplans im Landschaftsprogramm das Milieu „verdichteter Stadtraum“ sowie die

milieuübergreifende Funktion „Entwicklungsbereich Naturhaushalt“ dar. Westlich des Plangebiets verläuft der Grünzug Neu-Altona.

Die Karte Arten- und Biotopschutz stellt einen städtisch verdichteten Bereich mit geschlossener und sonstiger Bebauung mit sehr geringem Grünanteil dar.

3.2 Andere rechtlich beachtliche Tatbestände

3.2.1 Bestehende Bebauungspläne

Für das Plangebiet gilt der Bebauungsplan Altona Altstadt 25 vom 28. August 1968. Für das gesamte Bebauungsplangebiet ist Kerngebiet festgesetzt. Eine geschlossene Bauweise ist festgesetzt. Im westlichen Bereich des Gebietes, auf Flurstück 1374, ist eine eingeschossige Bauweise festgesetzt, entlang der Straße Nobistor ist fünfgeschossige Bauweise festgesetzt. An der Holstenstraße ist eine dreigeschossige Bauweise plus Staffelgeschoss festgesetzt und entlang der Kleinen Marienstraße ist eine zweigeschossige Bauweise festgesetzt. Für das Flurstück 1373 entlang der Kleinen Marienstraße sind zum Teil Stellplätze ausgewiesen. Zwischen der Kl. Marienstraße und Nobistor, zwischen den Flurstücken 1380 und 1387, ist eine mit einem Gehrecht zu belastende Fläche festgesetzt.

3.3 Andere planerisch beachtliche Tatbestände

Altlasten/ Altlastenverdächtige Flächen/Kampfmittelverdacht

Im Plangebiet befinden sich folgende Fläche, die im Hamburgischen Fachinformationssystem Bodenschutz/Altlasten geführt wird aber als erledigt eingestuft wurde:

- Nobistor 34 Fläche 6234-037/00

Nach heutigem Kenntnisstand kann im Plangebiet das Vorhandensein von Kampfmitteln 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. Bei Bauvorhaben ist daher im Einzelnen bei der Behörde für Inneres und Sport, Feuerwehr, Gefahrenerkundung Kampfmittelverdacht abzufragen, ob ein Verdacht auf Kampfmittel besteht und ggf. weitere Maßnahmen erforderlich werden.

3.4 Angaben zum Bestand

Auf den Flurstücken 1373, 1381 und 1383 befindet sich die ENDO-Klinik Hamburg an der Holsten- und der Kl. Marienstraße sowie im östlichen Bereich des Nobistors. Entlang des Nobistors befinden sich im Erdgeschoss verschiedene Einzelhändler mit unterschiedlicher Sortimentsstruktur, darüber befinden sich Wohnungen.

4. Planinhalt und Abwägung

Dem bestehenden Planungsrecht wird eine weitere Textfestsetzung (Nummer 4) hinzugefügt.

Ausschluss von Spielhallen, Wettbüros, Internetcafés und weiteren Nutzungen

§ 2 Nummer 4:

- „4. Im Kerngebiet sind Vergnügungsstätten (insbesondere Wettbüros, Internetcafés, Spielhallen und ähnliche Unternehmen im Sinne von § 1 Absatz 2 des Hamburgischen Spielhallengesetzes vom 4. Dezember 2012 (HmbGVBl. S. 505), die der Aufstellung von Spielgeräten mit oder ohne Gewinnmöglichkeiten dienen, Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist), sowie Bordelle und bordellartige Betriebe unzulässig.“

Kerngebiet

Die Zweckbestimmung „Kerngebiet“ ist auch nach einem Ausschluss sämtlicher Vergnügungsstätten wie u.a. Wettbüros, Internetcafés, Spielhallen und ähnlichen Betrieben in dem hier vorliegenden Kerngebiet, gewährleistet.

Eine der Zielsetzungen des Bebauungsplanes ist es, die momentan größtenteils inhabergeführten Geschäfte am Nobistor einem Verdrängungsprozess durch Spielhallen zu entziehen. Die bei einer Nutzung durch Spielhallen etc. höher zu erwartenden Umsätze / Gewinne führen zu einer Verschärfung des Mietniveaus. Dadurch resultierende steigende Mietpreise können von inhabergeführten Geschäften im Normalfall nicht geleistet werden. Zur Stärkung der kleinteiligen Gewerbestruktur im Plangebiet ist es notwendig, gewisse Nutzungen, wie Vergnügungsstätten, auszuschließen. Ansonsten droht eine negative Entwicklung des Plangebiets. Die unmittelbare Nähe zum Vergnügungsbereich Reeperbahn lässt den Schluss zu, dass Vergnügungsstätten sich in diesem Bereich etablieren könnten, wodurch das relativ kleine Kerngebiet (mit Wohnnutzung) einer Niveauabsenkung ausgesetzt sein würde. Die momentan noch vorhandenen Nutzungen wären einer negativen Entwicklung ausgesetzt (s.o.). Diese Entwicklung würde dem Gebiet aus städtebaulicher Sicht schaden, ganz im Gegensatz zur Reeperbahn selbst, wo der Gebietscharakter weniger schädliche Auswirkungen bei Zuzug weiterer Vergnügungsstätten haben würde. Eine Ausweitung der „Schwerpunktnutzung-Vergnügungsstätten „ von der Reeperbahn in den Bereich von Altona-Altstadt 25 ist aus städtebaulichen Gründen nicht erstrebenswert. Die Zulässigkeit von insbesondere auf Vergnügungen ausgerichtete Gewerbebetriebe soll daher beschränkt werden.

Eine weitere Zielsetzung des Bebauungsplanes ist es, insbesondere die hohe Wohndichte im Plangebiet als auch in unmittelbarer Umgebung des Plangebiets sowohl nördlich, westlich, östlich als auch südlich zu schützen. Um das Sicherheitsgefühl der in der Nähe wohnenden Bevölkerung nicht weiter zu belasten ist eine weitere Konzentration von Vergnügungsstätten, insbesondere Spielhallen, in diesem Gebiet nicht erstrebenswert. Die Belastung der Bewohner durch die Nähe zur

Reeperbahn und der damit einhergehenden geringeren Erholungsfunktion im Bereich der Wohnnutzungen ist bereits sehr hoch. Eine städtebauliche Regelung zum Schutz der Wohnungsfunktion soll mit der Aufstellung des Bebauungsplans erzielt werden. Denn insbesondere in den Nachtstunden belasten Vergnügungsstätten die Wohnqualität immens, da zu dieser Zeit mit einem erhöhten zusätzlichen Kraftfahrzeug- und Publikumsverkehr zu rechnen ist.

Ferner ist zu bedenken, dass der Ausschluss von Wettbüros, Internetcafés, Spielhallen und ähnlichen Anlagen, auch deswegen geboten ist, weil die unmittelbare Lage zum Grünzug Altona und somit der zentralen Grün- und Wegeverbindung zwischen Elbe und dem nordöstlichen Bereich von Altona Altstadt, einem Gebiet, das der Erholung und der Ruhe dienen soll, derartigen Nutzungen entgegenstehen würde und die Akzeptanz dieses Grünzuges gefährden würde.

Maß der baulichen Nutzung

—

5. Flächen- und Kostenangaben

5.1 Flächenangaben

Das Gebiet der Planänderung ist ca. 1,2 ha groß.

5.2 Kostenangaben

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