

**Begründung  
zur Änderung des  
Bebauungsplans  
Altona-Altstadt 40**

## 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	Baumschutz.....	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>7</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>10</b>
<b>8</b>	<b>Flächen- und Kostenangaben</b> .....	<b>10</b>
<b>8.1</b>	<b>Flächenangaben</b> .....	<b>10</b>
<b>8.2</b>	<b>Kostenangaben</b> .....	<b>10</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 Altona-Altstadt 40 vom 2. Oktober 1990 (HmbGVBl. S. 217), 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 Ansiedlung von Wettbüros und auch 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 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 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).

Der Planänderungsbereich ist eines dieser Ausschlussgebiete. Hier sind jedoch aufgrund der planungsrechtlichen Regelungen des Bebauungsplans Altona-Altstadt 40 im Wesentlichen nur Spielhallen und 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 BauNVO 1977 als „sonstige nicht störende Gewerbebetriebe“ eingestuft werden, und deshalb in den im Geltungsbereich gelegenen Kerngebieten allgemein zulässig sind.

Angesichts der im Plangebiet vorhandenen Spielhallen und der unmittelbar angrenzend ansässigen Wettbüros ist eine Entwicklung zu erkennen, die dem städtebaulichen Ziel zuwiderläuft, die Versorgungsfunktion des Bereichs zu schützen und ihre Attraktivität zu steigern. Mit der Änderung des Bebauungsplans soll daher die planungsrechtliche Voraussetzung geschaffen werden, 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 des Planänderungsbereichs zu befürchtende Ansiedlung von Wettbüros, die sich derzeit in zwei entsprechenden Genehmigungsgesuchen manifestiert. Das Planverfahren dient gleichermaßen dem Ausschluss von Bordellen und bordellartigen Betrieben, weil die von diesen Betrieben ausgehenden städtebaulichen Auswirkungen mit denen von Spielhallen und 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 unmittelbaren Umgebung befindlichen Wohnnutzung nötig. Um dies zu erreichen, sollen die Einrichtungen im Geltungsbereich ausgeschlossen werden.

## **2 Grundlage und Verfahrensablauf**

Der Bebauungsplan Altona-Altstadt 40 wurde am 2. Oktober 1990 (HmbGVBl. S. 217) festgestellt.

Grundlage für die Änderung des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3635), geändert am 27. März 2020 (BGBl. I S. 587, 591).

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 „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 Vergnügungsstätten 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 Altona-Altstadt 40 wurde durch den Aufstellungsbeschluss A15/18 vom 14. Juni 2018 (Amtl. Anz. Nr. 52, S. 1462) eingeleitet. Auf die frühzeitige öffentliche Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Absatz 1 BauGB wurde mit Beschluss des Planungsausschusses vom 4. Juli 2018 verzichtet, da die Grundzüge der Planung nicht berührt sind. Die öffentliche Auslegung des Plans hat nach der Bekanntmachung vom 15. März 2019 (Amtl. Anz. Nr. 21, S. 235) in der Zeit vom 28. März 2019 bis einschließlich 30. April 2019 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 das Plangebiet „Gemischte Bauflächen, deren Charakter als Dienstleistungszentren für die Wohnbevölkerung und für die Wirtschaft durch besondere Festsetzungen gesichert werden soll“ dar. Im südöstlichen Bereich wird außerdem ein kleiner Teil als „Wohnbaufläche“ sowie ein Teil als „Gewerbliche Baufläche“ dargestellt.

#### **3.1.2 Landschaftsprogramm**

Das Landschaftsprogramm für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 (HmbGVBl. S. 363) stellt für das Plangebiet großflächig das Milieu „Verdichteter Stadtraum“ sowie für den südöstlichen Bereich das Milieu „Sonstige Hauptverkehrsstraßen“ dar. Für den westlichen Bereich stellt es die milieuübergreifenden Funktionen „Entwicklungsbereich Naturhaushalt“ und „Verbessern der Freiraumversorgung vorrangig“ dar.

Die Karte zum Arten- und Biotopschutz in der Neubekanntmachung vom Juli 1997 stellt für das Plangebiet den Biotopentwicklungsraum „Geschlossene und sonstige Bebauung“ und „Hauptverkehrsstraßen“ dar.

### **3.2 Rechtlich beachtliche Rahmenbedingungen**

#### **3.2.1 Bestehender Bebauungsplan**

Im Planänderungsbereich gilt der Bebauungsplan Altona-Altstadt 40. Es handelt sich dabei um einen sogenannten Textbebauungsplan, der überlagernd zu den Festsetzungen der dort bestehenden Bauleitpläne ausschließlich Regelungen zur Art der baulichen Nutzung trifft. Die diesbezüglichen Festsetzungen der anderen Pläne werden durch die Regelungen des Altona-Altstadt 40 ersetzt, im Übrigen bestehen die Normen jedoch weiter.

Im Plangebiet gelten neben dem Textbebauungsplan Altona-Altstadt 40

- der Teilbebauungsplan 141 vom 10.12.1954 und
- der Baustufenplan Altona-Altstadt in der Fassung seiner erneuten Feststellung vom 14. Januar 1955 (HmbGVBl. S. 61),

die Durchführungspläne

- D 5A vom 17. Februar 1958 (HmbGVBl. S. 31),
- D 5A/1 vom 27. Februar 1959 (HmbGVBl. S. 31),
- D 11A vom 22. Februar 1957 (HmbGVBl. S. 55),
- D 27A vom 10. Juli 1956 (HmbGVBl. S. 148),
- D 329 vom 03. Dezember 1958 (HmbGVBl. S. 404),
- D 331 vom 31. März 1958 (HmbGVBl. S. 91),
- D 335 vom 22. September 1958 (HmbGVBl. S. 350),
- D 354 vom 21. Mai 1958 (HmbGVBl. S. 168) sowie

der Bebauungsplan

- Altona-Altstadt 14 vom 12. Mai 1971 (HmbGVBl. S. 103).

Der Baustufenplan Altona-Altstadt weist im nordwestlichen Bereich des Plangebietes zwischen Max-Brauer-Allee, Lamp'weg und Großer Bergstraße „Wohngebiet viergeschossig“ aus. Die Durchführungspläne D 5A, D5A/1, D 354, D 27A und D 11A weisen für den Bereich nördlich der Großen Bergstraße bzw. der Louise-Schroeder-Straße ein drei- bzw. fünfgeschossiges Geschäftsgebiet mit einer zusätzlichen Fläche für Läden (eingeschossig) aus. In den Durchführungsplänen D331 und D335 werden für den Bereich südlich der Straßen Geschäftsgebiete (ein-, vier- und fünfgeschossig, größtenteils mit einem zusätzlichen Staffelgeschoss) sowie eine Fläche für Läden (zweigeschossig) festgesetzt. Der Bebauungsplan Altona-Altstadt 14 setzt für den innerhalb des Planänderungsbereichs gelegenen Baublock zwischen Großer Bergstraße Jessenstraße, Lawaetzweg und Altonaer Poststraße ein Kerngebiet fest. Das Maß der baulichen Nutzung wird hier durch sehr differenzierte Festsetzungen zur Geschossigkeit begrenzt (II bis XVI). Der Durchführungsplan D 329 weist südlich der Neuen Großen Bergstraße Flächen für zweigeschossige Läden und im rückwärtigen Bereich ein fünf- bis achtgeschossiges Geschäftsgebiet sowie an der Altonaer Poststraße eine „Bleibende Fläche für besondere Zwecke (Bundespost)“ aus. In allen Plänen des Plangebietes werden außerdem Regelungen zur geschlossenen Bauweise getroffen. Südlich der Großen Bergstraße (D331), des Bruno-Tesch-Platzes (D335) und entlang der Neuen Großen Bergstraße (D329) sind „neu ausgewiesene Straßenflächen“ festgesetzt. Der Teilbebauungsplan 141 setzt für den Planänderungsbereich ausschließlich Straßenverkehrsflächen fest. Die vorhandenen Straßen sind in allen Plänen als Straßenflächen festgesetzt.

Durch die Festsetzung § 2 Nummer 1 des Bebauungsplans Altona-Altstadt 40 gilt für die in seinem Geltungsbereich festgesetzten „Geschäftsgebiete“ der Durchführungspläne D 5A, D 5A/1, D 11A, D 27A, D 329, D 331, D 335, D 354 sowie des Baustufenplans Altona-Altstadt die Festsetzung „Kerngebiet“ nach § 7 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 15. September 1977 (BGBl. I S. 1764). Durch die Festsetzung § 2 Nummer 2 des Bebauungsplans Altona-Altstadt 40 wird zudem das im Bebauungsplan Altona-Altstadt 14 auf der Grundlage der BauNVO 1968 festgesetzte Kerngebiet auf ein Kerngebiet der BauNVO 1977 geändert.

Durch die Festsetzung § 2 Nummer 3 werden im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans Altona-Altstadt 40 und damit in den räumlich von seinem Geltungsbereich erfassten Teilen der oben benannten Pläne „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“ ausgeschlossen, um einer städtebaulich unerwünschten Fehlentwicklung entgegenzuwirken.

Zu diesen vergleichbaren Unternehmen zählen auch Wettbüros. Allerdings werden sie durch die in der Verordnung gewählte Formulierung („Spielhallen und ähnliche Unternehmen im Sinne von § 33i der Gewerbeordnung“) nach heutiger Einschätzung nicht erfasst und sind daher gemäß der im Plangebiet geltenden BauNVO 1977 allgemein zulässig. Dies entspricht jedoch ausweislich der Begründung zum Bebauungsplan Altona-Altstadt 40 nicht der ursprünglichen planerischen Intention. Bordelle und bordellartige Betriebe sind als sonstige nicht störende Gewerbebetriebe allgemein zulässig.

### **3.2.2 Baumschutz**

Für die im Planänderungsbereich vorhandenen Bäume und Hecken 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).

### **3.3 Planerisch beachtliche Rahmenbedingungen**

#### **3.3.1 Übergeordnete Programm- und Entwicklungspläne**

Das Plangebiet ist Teil des im Zentrenkonzept der Stadt Hamburg dargestellten Bezirkszentrums Altona (B1-Zentrum). Es liegt zudem im Geltungsbereich der Verordnung zur Gestaltung von Neu-Altona vom 13. Mai 1956 (HmbBL 21301-h) zuletzt geändert am 4. Dezember 2001 (HmbGVBl. 2001, S. 528). Der nördliche und südöstliche Bereich befinden sich darüber hinaus im Geltungsbereich der Sozialen Erhaltungsverordnung Altona-Altstadt vom 11. Juli 2014. Der Planänderungsbereich ist außerdem Teil des Gebiets der Sozialen Stadt Altona-Altstadt und des Fördergebiets Zukunft Stadtgrün Altona-Altstadt.

#### **3.3.2 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 der Planänderungsbereich als Ausschlussgebiet für die Ansiedlung von Spielhallen und Wettbüros dargestellt.

### **3.4 Angaben zum Bestand**

#### **3.4.1 Lage**

Der Planänderungsbereich ist Teil des Bezirkszentrums und befindet sich unmittelbar östlich des Altonaer Bahnhofs. Die Entfernung zur Hamburger Innenstadt beträgt etwa 3 km. Der Planänderungsbereich umfasst das gesamte Plangebiet des Bebauungsplans Altona-Altstadt 40 und ist etwa 10,9 ha groß.

Der Planänderungsbereich liegt laut des Vergnügungsstättenkonzepts im Zentrum eines Bereichs, der für die Ansiedlung von Spielhallen und Wettbüros potenziell attraktiv ist.

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

Das Plangebiet liegt innerhalb des Bezirkszentrums in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof Altona und dient als zentraler Versorgungsbereich für Altona.

Der nordwestliche Bereich der Großen Bergstraße bis zum Lamp'lweg ist durch siebengeschossige Wohn-, Büro- und Geschäftsgebäude gekennzeichnet. Der Bereich nördlich der Großen Bergstraße ist durch eine drei- bis sechsgeschossige größtenteils gründerzeitliche bzw. aus den 1960er Jahren stammende Bebauungsstruktur geprägt. Im südwestlichen Bereich an der Neuen Großen Bergstraße befinden sich vier sieben- bis achtgeschossige Stahlbetonskelettbauten mit Läden und Gastronomie in den beiden Erdgeschossen. Daran anschließend verläuft südlich der Großen Bergstraße bis zum Goetheplatz eine sechs- bis siebengeschossige Bebauung. Östlich des Goetheplatzes befindet sich ein Möbelhaus, das hier in einer bis 2014 speziell für den Nutzer errichteten großflächigen Einzelhandelsimmobilie ansässig ist. Weiter östlich schließen sich daran das „Neue Forum Altona“, eine Siebziger-Jahre-Bebauung mit einem Büro- und Wohnkomplex mit Ladenpassage und bis zu dreizehn Geschossen, sowie ein sechzehngeschossiges Wohn- und Bürohochhaus am Bruno-Tesch-Platz, das von einer Ladenzeile umgeben ist, an. Der Bereich östlich vom Bruno-Tesch-Platz wird auf beiden Seiten der Großen Bergstraße bzw. der Louise-Schroeder-Straße durch eine vier- bis siebengeschossige Bebauung aus den 1960er und 1970er Jahren geprägt.

In den Erdgeschosszonen entlang der Neuen Großen Bergstraße, der Großen Bergstraße und der Louise-Schroeder-Straße sind kerngebietstypische, zum Teil großflächige Einzelhandelsnutzungen, Gastronomiebetriebe und Dienstleistungsbetriebe vorhanden. In den Obergeschossen befinden sich neben Büros und Dienstleistungsbetrieben überwiegend Wohnungen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich des Weiteren verschiedene sportliche und soziale Nutzungen, unter anderem eine Kindertagesstätte an der Jessenstraße. Im unmittelbaren Einzugsbereich des Plangebietes liegen weitere Kindertagesstätten sowie das Gymnasium Allee und die Louise-Schroeder-Schule (Grundschule).

Im Plangebiet sind vier Spielhallen ansässig (zwei in der Großen Bergstraße 201, eine in der Großen Bergstraße 142 sowie eine in der Jessenstraße 8). Direkt angrenzend an das Plangebiet (Große Bergstraße

169, 173, 175) befinden sich drei Wettbüros. 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 1977. Hier sind Wettbüros allgemein zulässig. Auch Bordelle und bordellartige Betriebe sind als „sonstige nicht störende Gewerbebetriebe“ allgemein zulässig.

Bei dem Planänderungsbereich handelt es sich wie dargelegt (s. Ziffer 3.4.2) um einen Teil des Bezirkszentrums. Die Zulässigkeit von Wettbüros sowie Bordellen und bordellartigen Betrieben ist hier problematisch, weil ihre negativen städtebaulichen Auswirkungen hier in besonderer Weise zum Tragen kommen.

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 Vergnügungstätten, 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 Straßenzugs Neue Große Bergstraße / Große Bergstraße / Louise-Schroeder-Straße stadtgestalterisch nicht einfügt. Da Wettbüros sowie Bordelle und bordellartige Betriebe keine Orientierung zum öffentlichen Raum aufweisen, können sie die transparente und harmonische Fassadengestaltung des Straßenzuges unterbrechen, als Zäsuren wirken und dadurch letztlich sogar die Lauffläche unterbrechen. 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 im Planänderungsbereich vorhandenen Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gastronomiebetrieben führen, d.h. der im Gebiet vorrangig gewünschten Nutzungen. Insbesondere kleinen, inhabergeführten Ladengeschäften, die zur Attraktivität und zum besonderen Charakter des Versorgungszentrums beitragen, droht die Verdrängung.

Ein Rückgang der in den letzten Jahren auch durch Maßnahmen des besonderen Städtebaurechts (Sanierungs- und Stadtumbaugebiet Altona-Altstadt S5 Große Bergstraße/ Nobistor) verbesserten Angebots- und Nutzungsvielfalt ist zu befürchten. Vor dem Hintergrund der im Gebiet bereits bestehenden Spielhallen und der in der unmittelbaren Umgebung vorhandenen Wettbüros würde durch die vermehrte Ansiedlung von Wettbüros sowie Bordellen und bordellartigen Betrieben die Gefahr eines sogenannten „Trading-Down“-Effekts entstehen. Diesen Einrichtungen haftet grundsätzlich ein negatives Image an, sodass sich auch nachbarschaftliche Konflikte mit anderen Nutzungen, 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, 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 von aktuell zwei entsprechenden Genehmigungsgesuchen zu befürchten. Das in den letzten Jahren aufgewertete und in Hinblick auf seine Nutzungsstruktur stabilisierte Umfeld, in dem gleichwertige Nutzungen von gegenseitigen Synergieeffekten profitieren können, könnte somit erneut empfindlich gestört werden. Die Neue Große Bergstraße / Große Bergstraße / Louise-Schroeder-Straße soll aber 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 alternativen 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 Wett-einsätze 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.

Auswirkungen durch ein negatives Image sind auch in Bezug auf soziale Einrichtungen wie Schulen, Jugendtreffs oder Ähnliches zu befürchten. Auch sie könnten durch Wettbüros sowie Bordelle und bordellartige Betriebe in ihrem Umfeld Imageschäden bzw. ggf. tatsächliche Beeinträchtigungen durch die nicht vereinbaren Interessen der Nutzer dieser Betriebe einerseits und der Nutzer sozialer Einrichtungen andererseits erleiden.

Die benannten negativen Auswirkungen von Wettbüros sowie Bordellen und bordellenartigen Betrieben kommen wegen der verstärkten Sichtbarkeit im Straßenzug Neue Große Bergstraße / Große Bergstraße / Louise-Schroeder-Straße 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 im Planänderungsbereich zukünftig nicht mehr zulässig sein. Mit einer entsprechenden Festsetzung durch die „Verordnung zur Änderung des Bebauungsplans Altona-Altstadt 40“ sollen die zuvor genannten Einrichtungen, für die in § 2 der „Verordnung über den Bebauungsplan Altona-Altstadt 40“ festgesetzten Kerngebiete, ausgeschlossen werden. Dafür wird § 2 Nr. 3 der Verordnung um folgenden Satz ergänzt:

„Weiterhin sind in den Kerngebieten des Planbereichs Wettbüros sowie Bordelle und bordellartige Betriebe unzulässig.“<sup>1</sup> (vgl. § 2 Nummer 3)

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, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Vergnügungsstätten (abgesehen von Spielhallen und ähnliche Unternehmen im Sinne von § 33 i der Gewerbeordnung, 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 Wettbüros)
- sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe (abgesehen von Bordellen und bordellartigen Betrieben),
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
- sonstige Wohnungen nach Maßgabe von Festsetzungen des Bebauungsplans zulässig.

Ausnahmsweise können zukünftig weiterhin zugelassen werden

- andere Tankstellen und
- andere Wohnungen.

Durch die Festsetzung wird die ursprüngliche Zielsetzung des Bebauungsplans Altona-Altstadt 40, in den Kerngebieten beiderseits der Großen Bergstraße Spielhallen und ähnliche Unternehmen auszuschließen, um städtebaulichen Fehlentwicklungen und zentrumsgefährdenden Einflüssen unter anderem durch Attraktivitäts- und Imageverlust der hochwertigen Geschäftsgegend und eine Umorientierung der Käufer in andere Zentren in diesem innerstädtischen Bereich entgegenzuwirken, gestärkt. Der Charakter des Planänderungsbereichs wird durch die Planänderung nicht in Frage gestellt.

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 zulässig.

Durch die Planänderung erfolgt kein Eingriff in bestehende Nutzungsrechte, da im Plangebiet keine Wettbüros oder bauordnungrechtlich bekannte 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 – 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.

---

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

## **5.2 Weitere Festsetzungen**

Wie oben bereits beschrieben (vgl. Ziffer 3.2.1) wurden durch den Bebauungsplan Altona-Altstadt 40 Geschäftsgebiete nach BPVO und ein Kerngebiet nach BauNVO 1968 auf Kerngebiete nach BauNVO 1977 umgestellt. Auf dieser Grundlage werden bestimmte Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Der Bebauungsplan trifft somit ausschließlich Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung.

Durch die Änderung des Bebauungsplans Altona-Altstadt 40 wird das Spektrum der ausgeschlossenen Nutzungen etwas vergrößert. 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 Wettbüros sowie Bordelle und bordellartige Betriebe.

Durch die Planrechtsänderung wird nicht in die übrigen Festsetzungen der durch den Bebauungsplan Altona-Altstadt 40 in Teilen überplanten Durchführungspläne, Bebauungspläne bzw. den Baustufenplan Altona-Altstadt eingegriffen.

## **5.3 Naturschutzfachliche Gesamtbetrachtung**

Die Änderung des Bebauungsplans bereitet keine zusätzlichen Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft vor, da das Planänderungsgebiet bereits bebaut und überwiegend als Kerngebiet 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**

Für den Plangeltungsbereich wird der bestehende Bebauungsplan Altona-Altstadt 40 geändert. Bestehende Bebauungspläne werden nicht aufgehoben.

## **8 Flächen- und Kostenangaben**

### **8.1 Flächenangaben**

Das von der Änderung des Bebauungsplans betroffene Gebiet ist etwa 10,9 ha groß.

### **8.2 Kostenangaben**

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