

**Begründung**  
**Bebauungsplan Bahrenfeld 74 (Textplan)**

Inhaltsverzeichnis:

<b>1.</b>	<b><u>Grundlage und Verfahrensablauf</u></b> .....	<b>2</b>
<b>2.</b>	<b><u>Anlass und Ziel der Planung</u></b> .....	<b>2</b>
<b>3.</b>	<b><u>Planerische Rahmenbedingungen</u></b> .....	<b>2</b>
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
3.4.	Angaben zum Bestand	4
<b>4.</b>	<b><u>Planinhalt</u></b> .....	<b>4</b>
<b>5.</b>	<b><u>Abwägung</u></b> .....	<b>6</b>
<b>6.</b>	<b><u>Flächen- und Kostenangaben</u></b> .....	<b>6</b>
6.1	Flächenangaben	6
6.2	Kostenangaben	6

### 1. Grundlage und Verfahrensablauf

Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3635), geändert am 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147, 4151), in Verbindung mit dem Bauleitplanfeststellungsgesetz in der Fassung vom 30. November 1999 (HmbGVBl. S. 271), zuletzt geändert am 26. Juni 2020 (HmbGVBl. S. 380, 383).

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

Das Plangebiet befindet sich östlich des Bonneparks, nordöstlich vom Bahrenfelder Marktplatz und wird durch die Straßen Silberstraße, Bahrenfelder Chaussee und Von-Sauer-Straße begrenzt. Es befinden sich drei Kindertagesstätten im Gebiet, zwei in der Haydnstraße und eine an der Bahrenfelder Chaussee. Im unmittelbaren Einzugsbereich, nördlich der Bahrenfelder Chaussee befindet sich die Stadtteilschule Bahrenfeld und südlich der Von-Sauer-Straße die Schule Mendelssohnstraße mit angeschlossener Kindertagesstätte. Ferner gibt es wenige kleinere Gewerbebetriebe die sich im Plangebiet verteilen.

Laut Vergnügungstättenkonzept-Altona (Anhang Teil II, S. 51), handelt es sich im Bereich zwischen Silberstraße und Haydnstraße um kein Eignungsgebiet für Spielhallen und Wettbüros. Ein möglicher „Trading-down“- Effekt im Plangebiet (so wie im Vergnügungstättenkonzept-Altona beschrieben (S.65 f)), als auch in angrenzenden Bereichen, soll hier verhindert werden. Der Bereich zwischen Haydnstraße, Bahrenfelder Chaussee und Von-Sauer-Straße ist im Vergnügungstättenkonzept als Eignungsgebiet ausgewiesen. Dennoch sollen hier entgegen des Konzepts Vergnügungstätten wie Spielhallen, Wettbüros usw. ausgeschlossen werden. In der Vergangenheit gab es im Bereich zwischen Bahrenfelder Chaussee und Von-Sauer-Straße das sogenannte „Rotlichtdreieck“. An dieser Stelle im Stadtraum gab es vermehrt Modellwohnungen als auch u.a. Spielhallen mit den beschriebenen negativen Auswirkungen auf die Umgebung. Zurzeit wird mit dem Bahrenfelder Carrée eine Neubebauung dieses Bereichs umgesetzt, in dem ein Mix aus Wohnungen und Handel entsteht. Um das Gebiet mit seinen Nutzungen nachhaltig wieder aufzuwerten und weiter zu stärken wird an dieser Stelle Planrecht entgegen der Empfehlung des Vergnügungstättenkonzepts umgesetzt. Die nachteilige Entwicklung aus der Vergangenheit soll im Plangebiet und Umgebung nicht wieder auftreten. Die empfindlichen und zu schützenden Nutzungen wie Wohnen, Handel und insbesondere Gemeinbedarfsnutzungen wie Schule und Kindertagesheim sollen im Fokus sein, für eine positive Entwicklung des Stadtteils an dieser Stelle.

Es ist daher vorgesehen, die im Plangebiet vorhandene und überwiegende Wohnnutzung vor möglichen trading-down-Effekten, die durch eine Häufung insbesondere von Wettbüros und Spielhallen sowie Bordellen und bordellartigen Betrieben hervorgerufen werden, zu schützen und zu stärken.

Vergnügungstätten, insbesondere Spielhallen und Wettbüros 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 Wohnnutzung widerspiegelt und bestehendes Gewerbe verdrängen kann.

Eine derartige Entwicklung ist für das Plangebiet zu vermeiden. Das hier vorliegende, dicht besiedelte Gebiet soll erhalten und aufgewertet werden. Die wenigen bereits bestehenden Gastronomie- und Gewerbebetriebe erfahren dadurch ebenso Schutz und Aufwertung.

### **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 (HambGVBl. S. 485) stellt für das nördliche und nordöstliche Plangebiet „gemischte Bauflächen“ und für das südwestliche Gebiet „Wohnbauflächen“ dar.

##### 3.1.2 Landschaftsprogramm

Das Landschaftsprogramm für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 (HambGVBl. S. 363) stellt für das nördliche und nordöstliche Plangebiet „verdichteter Stadtraum“ und für das südwestliche Gebiet „Etagenwohnen“ dar. Die Milieuübergreifende Funktion „Entwicklungsbereich Naturhaushalt“ gilt für das gesamte Gebiet. Im Verlauf der Haydnstraße und Regerstraße ist eine Grüne Wegeverbindung dargestellt.

Die Karte Arten- und Biotopschutz stellt den Biotopentwicklungsraum „Geschlossene und sonstige Bebauung“ (im nördlichen und nordöstlichen Bereich) und „Städtisch geprägte Bereiche“ im Südwesten dar.

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

#### 3.2.1 Bestehende Bebauungspläne

Im Plangebiet gilt der Baustufenplan Bahrenfeld von 1955 mit 2. Änderung von 1960. Der Bereich entlang der Silcherstraße ist als Wohngebiet, dreigeschossig in geschlossener Bauweise festgesetzt, der übrige Bereich des Plangebiets ist als Mischgebiet, dreigeschossig in geschlossener Bauweise festgesetzt.

### 3.3 Andere planerisch beachtliche Tatbestände

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.

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

### 3.4 Angaben zum Bestand

Überwiegend ist das Gebiet durch Wohnnutzung geprägt, vereinzelt ist in den Erdgeschosszonen Handel und Gewerbe vertreten.

Entlang der Silcherstraße ist eine geschlossene Randbebauung vorhanden, nur im nördlichen Bereich der Straße sind Solitärbauten anzutreffen. Der Bereich Bahrenfelder Chaussee, Regerstraße und Haydnstraße sowie zwischen Regerstraße und Straußstraße stellt sich als Blockrandbebauung dar. Das Bahrenfelder Carrée entsteht zurzeit an der Spitze Bahrenfelder Chaussee/Von-Sauer-Straße. An der Von-Sauer-Straße, zwischen Haydnstraße und Silcherstraße, sind mehrere Zeilenbauten vorhanden.

## 4. Planinhalt

Für die Ausführung des Bebauungsplans gelten nachstehende Vorschriften:

§ 2 Nummer 1:

- „1. „In dem Baugebiet des Geltungsbereichs, das in dem Baustufenplan Bahrenfeld in der Fassung seiner erneuten Feststellung vom 14. Januar 1955 (Amtl. Anz. S. 61), zuletzt geändert am 13. September 1960 (HmbGVBl. S. 408) als Mischgebiet ausgewiesen ist, sind Wettbüros, Spielhallen, Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellen Charakter ausgerichtet sind, sowie Bordelle und bordellartige Betriebe unzulässig.“

Mit dem Bebauungsplan Bahrenfeld 74 werden ausschließlich Festsetzungen getroffen, welche die Art der baulichen Nutzung regeln. Die in dem bestehenden Baustufenplan Bahrenfeld zeichnerisch getroffenen Festsetzungen sowie die in den Verordnungen zu diesem Plan getroffenen weiteren planungsrechtlichen Festsetzungen, bleiben im Übrigen bestehen.

### **Mischgebiet**

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

Eine der Zielsetzungen des Bebauungsplans ist es, schädliche Einwirkungen auf die Wohnnutzung im Plangebiet selbst, als auch auf die angrenzenden Bereiche, in denen Wohnnutzung vorherrscht und sich soziale Einrichtungen wie Schulen und Kindergärten befinden, zu vermeiden. Verdrängungsprozesse, die auf die vorhandene Gewerbestruktur einwirken, sollen abgewendet werden. Das vorhandene, der Nahversorgung dienende Gewerbe soll gestärkt werden. Vergnügungsstätten stellen in diesem Nutzungsgefüge sowohl durch ihre Erscheinung im Stadtbild wie auch durch die typischen Öffnungszeiten einen Fremdkörper dar und führen zu einer Belastung insbesondere der Wohnbevölkerung. Das gilt auch für Bordelle und bordellartige Betriebe. Diese werden in einem Wohnumfeld als Fremdkörper empfunden, abgehangene Scheiben und Auslagen sowie u.U. vermehrter Publikumsverkehr in den Abend- und Nachtstunden würden den Sozialraum samt Umfeld negativ beeinflussen. Ferner sind durch die Ansiedelung von Vergnügungsstätten Verdrängungsprozesse der ansässigen Betriebe zu befürchten, da Vergnügungsstätten i.d.R. höhere Einnahmen als Handel und Gewerbe verzeichnen können, was in der Folge zu dem sogenannten trading-down-Effekt führt. In §6 der Baunutzungsverordnung ist geregelt, dass Mischgebiete dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben dienen sollen. Die Gewerbebetriebe sollen das Wohnen nicht wesentlich stören. Diese Störung würde bei Zuzug von Vergnügungsstätten, aus den o.g. Gründen, eintreten.

Um eine derartige Fehlentwicklung in diesem Quartier zu vermeiden, soll das Plangebiet der Wohnnutzung vorbehalten bleiben und vorhandener Handel/Gewerbe geschützt werden. Aus städtebaulicher Sicht ist es vertretbar, dass sich Vergnügungsstätten in diesem Bereich nicht weiter ansiedeln können, da die schädlichen Auswirkungen auf das gesamte Quartier schwerer zu wiegen sind, als der Ausschluss dieser speziellen Nutzungen. Auch sind die Folgen eines trading-down-Effekts deutlich negativ spürbar und nur schwierig, und mit viel Aufwand, wieder zu beheben. Einer städtebaulichen Fehlentwicklung, wie sie an diesem Ort in jüngerer Vergangenheit herrschte, soll vorgebeugt werden.

### **Maß der baulichen Nutzung**

Durch den Bebauungsplan Bahrenfeld 74 werden für das Plangebiet keine Regelungen zum zulässigen Maß der baulichen Nutzung getroffen oder verändert. Die in dem bestehenden Baustufenplan Bahrenfeld getroffenen planungsrechtlichen Regelungen bleiben bestehen, vgl. § 3:

„Im Geltungsbereich des Bebauungsplans bleiben im Übrigen die bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen bestehen.“

### 5. **Abwägung**

Der hier geplante Ausschluss von Vergnügungsstätten sowie Bordellen und bordellartigen Betrieben schützt und stärkt die vorhandene Wohnnutzung, Handel und Gewerbe, als auch die sozialen Einrichtungen des Plangebiets. Zur Zeit entsteht an der Ecke Von-Sauer-Straße/Bahrenfelder Chaussee das Bahrenfelder Carrée mit ca. 280 Wohneinheiten und ebenerdigen Einzelhandelsflächen. Die daraus entstehende vergrößerte Bewohnerschaft im Plangebiet sowie Kunden des Einzelhandels werden das Bedürfnis haben, in einem qualitativvollen Umfeld zu wohnen und einzukaufen. In diesem Bereich entlang der Bahrenfelder Chaussee befand sich das sogenannte „Rotlichtdreieck“. An der Bahrenfelder Chaussee gab es mehrere Modellwohnungen die dem Rotlichtmilieu/der Prostitution zuzuschreiben waren. Ergebnis dieser Entwicklung war, dass es zahlreiche Leerstände in unmittelbarer Nachbarschaft gab. Gebäude und Grundstücke wurden vernachlässigt und nicht weiter instandgehalten oder gepflegt. Der trading-down-Effekt drohte weiter auszufern. Aus Sicht des Plangebers ist es aus städtebaulicher und stadtsociologischer Sicht daher geboten, die Hervorhebung des Schutzes von Wohnbevölkerung und der Versorgungsfunktion durch Gewerbebetriebe im Quartier höher zu gewichten, als die Ansiedlung von Vergnügungsstätten.

Es ist zudem zu berücksichtigen, dass Vergnügungsstätten 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 Gebiet vorrangig gewünschten Nutzungen (Gastronomie- und Dienstleistungsbetriebe) führen. Insbesondere kleinen, inhabergeführten Ladengeschäften, droht die Verdrängung bzw. wird eine Ansiedlung erschwert. Dies entspricht nicht der ursprünglichen planerischen Intention. Daher werden die Grundzüge der Planung, durch den Ausschluss der genannten Nutzungen, nicht berührt. Das Gegenteil ist der Fall, da eine gesunde Quartiersmischung von Handel/Gewerbe einerseits und Wohnen andererseits so geschützt und gefördert wird.

### 6. **Flächen- und Kostenangaben**

#### 6.1 Flächenangaben

Das Gebiet des Bebauungsplans ist ca. 10 Hektar groß.

#### 6.2 Kostenangaben

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