



# Freie und Hansestadt Hamburg

## Bezirksversammlung Altona

A/BVG/123.30-01

Drucksache 21-1413.1

Datum 26.11.2020

### **Beschluss**

**des Hauptausschusses stellvertretend für die Bezirksversammlung  
(§ 15 Absatz 3 BezVG)  
auf Empfehlung des Planungsausschusses**

#### **Bebauungsplan-Entwurf Bahrenfeld 74 (Textplan); Verlängerung der Veränderungssperre**

Das Bezirksamt Altona hat mit Aufstellungsbeschluss A07/17 vom 28.11.2017 die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens mit der Bezeichnung Bahrenfeld 74 (Textplan) beschlossen.

Ziel der Planung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, um die vorhandene Wohnnutzung zu stärken sowie einem wirtschaftlichen Verdrängungsprozess, dem die vorhandenen Ladengeschäfte und Gewerbebetriebe durch den Ausbau und Zuzug von Vergnügungsstätten, Spielhallen etc. ausgesetzt sein würden, entgegen zu wirken. Um dies zu erreichen, sollen Vergnügungsstätten in diesem Bereich ausgeschlossen werden.

Nach Aufstellungsbeschluss waren mehrere Vorbescheids- bzw. Bauanträge für Bauvorhaben im Plangebiet gestellt worden, die aus verschiedenen Gründen den Zielen der Planung widersprachen und für die daher eine Zurückstellung erwirkt wurde.

Aufgrund einer Häufung solcher Anträge wurde für das Plangebiet Bahrenfeld 74 eine Veränderungssperre gemäß § 14 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) für die Dauer von zwei Jahren erlassen. Diese trat am 30.03.2019 in Kraft und läuft am 29.03.2021 aus.

Mit Auslaufen der Veränderungssperre würde auch für die zuvor zurückgestellten Bauvorhaben eine Entsperrung erfolgen. Da aber diese Bauvorhaben weiterhin den Zielen des Bebauungsplans Bahrenfeld 74 (Textplan) widersprechen, besteht hier konkreter Handlungsbedarf.

Überdies gehen nach wie vor weitere, den Zielen der Planung widersprechende Vorbescheids- bzw. Bauanträge ein. Diese müssten, bei Wegfallen der Veränderungssperre, jeweils einzeln zurückgestellt werden.

Aus diesen Gründen ist es zur Abwehr aller den Planungszielen entgegenstehenden Bauvorhaben erforderlich, die Veränderungssperre zu verlängern.

Aktueller Verfahrensstand ist die Vorbereitung der öffentlichen Auslegung nach § 3 Absatz 2 BauGB.

**Der Verordnung über die Verlängerung der Veränderungssperre Bahrenfeld 74 wird zugestimmt.**

#### **Anlagen:**

Verordnung

Begründung mit Lageplan

# **Verordnung über die Verlängerung der Veränderungssperre Bahrenfeld 74**

Vom **xx. xx.** 2020

Auf Grund von § 14, § 16 Absatz 1 und § 17 Absatz 1 Satz 3 des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3635), zuletzt geändert am 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728, 1793), in Verbindung mit § 4 des Bauleitplanfeststellungsgesetzes in der Fassung vom 30. November 1999 (HmbGVBl. S. 271), zuletzt geändert am 26. Juni 2020 (HmbGVBl. S. 380, 383), sowie § 1 der Weiterübertragungsverordnung-Bau vom 8. August 2006 (HmbGVBl. S. 481), zuletzt geändert am 20. Februar 2020 (HmbGVBl. S. 148, 155), wird verordnet:

## **Einziger Paragraph**

- (1) Die durch Verordnung über die Veränderungssperre Bahrenfeld 74 vom 18. März 2019 (HmbGVBl. Nr. 9 vom 29. März 2019, S. 193) festgesetzte Veränderungssperre für den vorgesehenen Geltungsbereich des Bebauungsplans Bahrenfeld 74 wird um ein Jahr verlängert.
- (2) Die Veränderungssperre nach Absatz 1 hat zum Inhalt, dass
  1. Vorhaben im Sinne des § 29 des Baugesetzbuchs nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden dürfen,
  2. erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, nicht vorgenommen werden dürfen.
- (3) Es wird auf Folgendes hingewiesen:
  1. Ein Entschädigungsberechtigter kann Entschädigung verlangen, wenn die in § 18 Absatz 1 Satz 1 des Baugesetzbuchs bezeichneten Nachteile eingetreten sind. Er kann die Fälligkeit des Anspruchs dadurch herbeiführen, dass er die Leistung der Entschädigung schriftlich bei dem örtlich zuständigen Bezirksamt beantragt. Das Erlöschen eines Entschädigungsanspruchs richtet sich nach § 18 Absatz 3 des Baugesetzbuchs.
  2. Unbeachtlich ist eine nach § 214 Absatz 1 Satz 1 Nummern 1 bis 3 des Baugesetzbuchs beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit der Bekanntmachung dieser Verordnung schriftlich gegenüber dem örtlich zuständigen Bezirksamt unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden ist.

Hamburg, den **xx.xx.**2020

**Das Bezirksamt Altona**

## **Begründung zur Verordnung über die Verlängerung über die Veränderungssperre Bahrenfeld 74**

vom xx.xx.2020

**Gebiet zwischen Bahrenfelder Chaussee - Von-Sauer-Straße - Silcherstraße (Bezirk Altona, Ortsteil 216)**

### **I.**

Zur Sicherung der Planungskonzeption des Bebauungsplans Bahrenfeld 74 wird die Verlängerung der Veränderungssperre Bahrenfeld 74 vom 18. März. 2019, die am 29. März 2021 ausläuft, um ein Jahr notwendig. Die Gründe ergeben sich aus den nachstehenden Ausführungen.

1. Das Bezirksamt Altona hat mit dem Aufstellungsbeschluss A07/17 vom 08. November 2017 (Amtl. Anz. Nr. 92, S. 2022) die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens zur Änderung des bestehenden Bebauungsplanes für das Gebiet zwischen Bahrenfelder Chaussee - Von-Sauer-Straße - Silcherstraße (Bezirk Altona, Ortsteil 216) beschlossen.

Mit dem Bebauungsplanverfahren Bahrenfeld 74 (Textplan) ist es vorgesehen, die vorhandene, festgesetzte Nutzung (Mischgebiet) im Plangebiet zu stärken und zu schützen. Ein möglicher „Trading-Down“- Effekt im Plangebiet, als auch in angrenzenden Bereichen, soll verhindert werden. Denn, Vergnügungsstätten führen typischerweise zu einer Beeinträchtigung des Stadtbildes (verklebte Scheiben, keine Orientierung zum öffentlichen Raum) und zu immissionsschutzrechtlichen Konflikten aufgrund der Öffnungszeiten in den Abend- und Nachtstunden. Vergnügungsstätten erzielen vergleichsweise hohe Gewinne und sind somit in der Lage, höhere Mieten zu zahlen als andere Gewerbebetriebe. Insbesondere kleinere, inhabergeführte Ladengeschäfte, die zur Attraktivität und zum besonderen Charakter eines Quartiers beitragen, könnten verdrängt werden. Bei einem Zuzug von Vergnügungsstätten ist ebenfalls mit Mietpreisverzerrungen, Beeinträchtigungen des Standortimages, Nutzungskonflikten sowie Lärmbelastungen zu rechnen.

Die Nutzungsstruktur würde sich durch Wettbüros und Spielhallen deutlich ändern, das Sicherheitsempfinden der dort wohnenden Bevölkerung würde beeinträchtigt werden. Vergnügungsstätten in unmittelbarer Nähe und fußläufiger Entfernung zu dicht besiedelten Gebieten, würden dem Ziel einer Gebietsaufwertung des gesamten Bereiches zu wider laufen.

Im Vergnügungsstättenkonzept für den Bezirk Altona wird das Plangebiet zwischen Silcherstraße, Haydnstraße und Von-Sauer-Straße als Ausschlussgebiet für Wettbüros und Spielhallen angeführt. Das Gebiet zwischen Haydnstraße, Bahrenfelder Chaussee und Von-Sauer-Straße wird jedoch als Eignungsgebiet für Spielhallen und Wettbüros dargestellt. Von dieser Einschätzung des Vergnügungsstättenkonzepts wird aus planerischer Sicht abgewichen und zwar aus folgenden Gründen: Die Wohnnutzung in diesem Bereich überwiegt und die Schule Mendelssohnstraße und die Stadtteilschule Bahrenfeld befinden sich in räumlicher Nähe zu dem Gebiet zwischen Haydnstraße, Bahrenfelder Chaussee und Von-Sauer-Straße (Eignungsgebiet). Das sogenannte Eignungsgebiet ist so gesehen von Norden und Süden durch sensible Schulnutzung eingekesselt. Somit besitzt die Realnutzung eine städtebaulich nicht

robuste Struktur, die eine große Störwirkung durch betreffende Einrichtungen erwarten lässt. Eine daraus resultierende negative Gebietsentwicklung ist zu befürchten. Aus Sicht des Bezirks Altonas machen die vorliegenden Gründe in diesem Einzelfall eine Abweichung vom Vergnügungsstättenkonzept erforderlich. Denn entsprechend den Kriterien des Vergnügungsstättenkonzepts, gelten als Ausschlussgebiete u. a. durch Wohnnutzung geprägte Bereiche. Ein Ausschluss von Vergnügungsstätten ist somit auch hier vonnöten.

Ferner soll dem wirtschaftlichen Verdrängungsprozess, dem die vorhandenen Ladengeschäfte durch den Zuzug von derartigen Betrieben ausgesetzt sein würden, entgegen gewirkt werden. Denn, das Sicherheitsempfinden von Kunden der dort ansässigen Unternehmen, Einzelhändler usw. würde ebenfalls durch die Ansiedlung von Vergnügungsstätten beeinträchtigt werden.

Die Tatsache, dass sich in diesem Bereich überwiegend Wohnnutzung befindet, als auch der Umstand, dass Kindertagesheime und Schulen im Gebiet selbst als auch in der näheren Umgebung (drei Kitas im Plangebiet, sowie die Stadtteilschule Bahrenfeld nördlich und die Grundschule Mendelssohnstraße südlich des Plangebietes) angesiedelt sind, verdeutlicht das hohe Maß an Schutzbedürftigkeit gegenüber Nutzungen aller Art von Vergnügungsstätten.

Die Mitglieder, Besucher und Angehörigen dieser Einrichtungen wären dieser negativen Entwicklung ausgesetzt.

Das Hamburger Spielhallengesetz (HmbSpielhallenG) sieht zwar vor, dass Spielhallen oder ähnliche Unternehmen einen gegenseitigen Abstand von 500m nicht unterschreiten dürfen, und das Spielhallen nicht in räumlicher Nähe zu Einrichtungen die ihrer Art nach oder tatsächlich vorwiegend von Kindern und Jugendlichen aufgesucht werden, entstehen dürfen. Da aber nicht davon auszugehen ist, dass sich diese Kinder- und Jugendeinrichtungen für immer an ihrem jetzigen Standort befinden, und sich somit die Abstände in Zukunft gänzlich anders darstellen können als zur Zeit, ist es vonnöten, bestimmte Bereiche per Bebauungsplan von bestimmten Nutzungen freizuhalten, bzw. das jetzige Umfeld davor zu schützen. Auch ist fraglich, ob die Abstandsregelung des HmbSpielhallenG mit der Beschreibung „räumlicher Nähe“ ausreichend definiert ist und nicht doch zu viel Ermessensspielraum lässt.

Um die Belastung des Plangebiets, der Bewohner und der städtebaulichen Entwicklung nicht zu verschärfen, ist ein Ausschluss von Vergnügungsstätten etc. erforderlich.

Aus diesen Gründen ist es zur weiteren Sicherung der Planungsziele erforderlich, die Veränderungssperre Bahrenfeld 74 zu verlängern.

## II.

Die Veränderungssperre tritt außer Kraft, sobald und soweit der Bebauungsplan festgestellt wird (§ 17 Absatz 5 BauGB). Auch in der Zwischenzeit können bauliche Anlagen ausnahmsweise zugelassen werden, wenn nicht überwiegende öffentliche Belange entgegenstehen; bereits genehmigte Vorhaben, Unterhaltungsarbeiten und die Fortführung bisher ausgeübter Nutzungen bleiben unberührt (§ 14 Absätze 2 und 3 BauGB).

## III.

Die Bezirksversammlung Altona hat am **xx. Monat** 2020 den Erlass der Verlängerung der Veränderungssperre Bahrenfeld 74 beschlossen. Die gesetzlichen Voraussetzungen für den Erlass der Veränderungssperre durch das Bezirksamt liegen gemäß § 6 Absatz 2 des Bauleitplanfeststellungsgesetzes in der Fassung vom 30. November 1999 (HmbGVBl. S. 271), zuletzt geändert am 26. Juni 2020 (HmbGVBl. S. 380, 383), vor.

Anlage zur Verordnung über die Verlängerung der Veränderungssperre  
Bahrenfeld 74  
Maßstab 1:5000

