

Begründung zur Verordnung über die Verlängerung über die Veränderungssperre Bahrenfeld 74

vom xx.xx.2020

Gebiet zwischen Bahrenfelder Chaussee - Von-Sauer-Straße - Silberstraße (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 - Silberstraße (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 Silberstraße, 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

