Stand: 29. März 2019

Begründung zur Änderung des Bebauungsplans Blankenese 34

INHALTSVERZEICHNIS

1 Anlass und Zweck der Planaufstellung 3

2 Grundlage und Verfahrensablauf 4

3 Planerische Rahmenbedingungen 4

3.1 Raumordnung und Landesplanung 4

3.1.1 Flächennutzungsplan 4

3.1.2 Landschaftsprogramm 4

3.2 Rechtlich beachtliche Rahmenbedingungen 4

3.2.1 Bestehender Bebauungsplan 4

3.2.2 Denkmalschutz 5

3.3 Planerisch beachtliche Rahmenbedingungen 5

3.3.1 Übergeordnete Programm- und Entwicklungspläne 5

3.3.2 Vergnügungsstättenkonzept 5

3.4 Angaben zum Bestand 5

3.4.1 Lage 5

3.4.2 Gegenwärtige Nutzung / Bestand 5

4 Umweltprüfung 6

5 Planinhalt und Abwägung 6

5.1 Art der baulichen Nutzung 6

5.2 Weitere Festsetzungen 9

5.3 Naturschutzfachliche Gesamtbetrachtung 9

6 Maßnahmen zur Verwirklichung / Bodenordnung 9

7 Aufhebung / Änderung bestehender Bebauungspläne 9

8 Flächen- und Kostenangaben 9

8.1 Flächenangaben 9

8.2 Kostenangaben 9

1 Anlass und Zweck der Planaufstellung

Das Planverfahren dient dem Ausschluss von Wettbüros sowie Bordellen und bordellartigen Betrieben in dem Kerngebiet innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Blankenese 34 vom 21. Februar 2006 (HmbGVBl. S. 88), 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 Ansiedelung von Wettbüros und 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 und die Funktionsmischung 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).

Das Kerngebiet des Bebauungsplans Blankenese 34 liegt innerhalb eines dieser Ausschlussgebiete. Hier sind jedoch aufgrund der planungsrechtlichen Regelungen des Bebauungsplans 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 1990 als „sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe“ eingestuft werden, und deshalb in dem im Geltungsbereich gelegenen Kerngebiet allgemein zulässig sind.

Angesichts der oben beschriebenen Prozesse auf gesamtstädtischer Ebene ist daher auch in dem Kerngebiet im Geltungsbereich eine Entwicklung zu befürchten, die dem städtebaulichen Ziel zuwiderläuft, die Versorgungsfunktion des Bereichs zu schützen und seine Attraktivität zu steigern. Mit der Änderung des Bebauungsplans soll daher die planungsrechtliche Voraussetzung geschaffen werden auch 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 Kerngebiets im Bebauungsplan Blankenese 34 zu befürchtende Ansiedlung von Wettbüros. Das Planverfahren dient jedoch gleichermaßen dem Ausschluss von Bordellen und bordellartigen Betrieben, weil die von diesen Betrieben ausgehenden städtebaulichen Auswirkungen mit denen von 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 unmittelbarer Umgebung befindlichen Wohn-

nutzung nötig. Um dies zu erreichen, sollen die Einrichtungen im Geltungsbereich ausgeschlossen werden.

2 Grundlage und Verfahrensablauf

Der Bebauungsplan Blankenese 34 wurde am 21. Februar 2006 (HmbGVBl. S. 88) festgestellt.

Grundlage für die Änderung des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3635).

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 Blankenese 34 wurde durch den Aufstellungsbeschluss A04/18 (Amtl. Anz. 2018 S. 2663) vom 23. November 2018 eingeleitet. Auf die frühzeitige öffentliche Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Absatz 1 BauGB wurde mit Beschluss des Planungsausschusses vom 19. Dezember 2018 verzichtet, da die Grundzüge der Planung nicht berührt sind. Die öffentliche Auslegung des Plans hat nach der Bekanntmachung vom XY (Amtl. Anz. 2018 S. XY) 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 von der Planänderung betroffene Kerngebiet innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Blankenese 34 „Gemischte Bauflächen, deren Charakter als Dienstleistungszentren für die Wohnbevölkerung und für die Wirtschaft durch besondere Festsetzungen gesichert werden soll“ dar.

3.1.2 Landschaftsprogramm

Das Landschaftsprogramm für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 (HmbGVBl. S. 363) stellt das von der Planänderung betroffene Kerngebiet innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Blankenese 34 als Milieu „Verdichteter Stadtraum“ dar. Als milieuübergreifende Funktion wird „Schutz des Landschaftsbildes“ dargestellt.

In der Karte Arten- und Biotopschutz werden die Biotopentwicklungsräume „Geschlossene und sonstige Bebauung (11)“ und „Offene Wohnbebauung mit parkartigen Strukturen (11)“ dargestellt.

3.2 Rechtlich beachtliche Rahmenbedingungen

3.2.1 Bestehender Bebauungsplan

Es gilt der Bebauungsplan Blankenese 34 vom 21. Februar 2006. Er setzt neben Straßenverkehrsflächen ausschließlich ein Kerngebiet fest. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Festsetzungen zur Geschossigkeit und eine Grundflächenzahl von 1,0 begrenzt.

Durch die textliche Festsetzung § 2 Nummer 1 sind „Spielhallen und ähnliche Unternehmen im Sinne von § 33 i 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, sowie gewerbliche Freizeiteinrichtungen (wie Squash- und Tennishallen, Bowlingbahnen) (…)“ unzulässig. Die Festsetzung wurde getroffen, um eine Verkaufsflächenverdrängung zu verhindern und einen Verlust der Anziehungskraft des Kerngebiets am Blankeneser Bahnhof zu vermeiden. Da die Festsetzung § 2 Nummer 1 des Bebauungsplans Wettbüros nicht erfasst, sind

diese gemäß der geltenden Baunutzungsverordnung vom 23. Januar 1990 allgemein zulässig. Dies entspricht jedoch ausweislich der Begründung nicht der ursprünglichen planerischen Intention. Bordelle und bordellartige Betriebe sind als „sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe“ ebenfalls allgemein zulässig.

Von der vorgesehenen Planänderung ist nur die Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung betroffen.

3.2.2 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich befinden sich keine auf der Grundlage des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 5. April 2013 (HmbGVBl. S. 142) geschützten Gebäude. Allerdings liegt dem Plangebiet an der Blankeneser Landstraße 5 ein geschütztes Wohnhaus aus der Zeit um 1900 gegenüber, für das der Umgebungsschutz gemäß § 8 DSchG gilt. Des Weiteren grenzt mit dem Goßlers Park unmittelbar westlich ein geschütztes Gartendenkmal an das Plangebiet an.

3.3 Planerisch beachtliche Rahmenbedingungen

3.3.1 Übergeordnete Programm- und Entwicklungspläne

Das Kerngebiet im Geltungsbereich des Bebauungsplans Blankenese 34 ist Teil des im Zentrenkonzept der Stadt Hamburg dargestellten Stadtteilzentrums Blankenese (C-Zentrum).

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 das Kerngebiet im Geltungsbereich des Bebauungsplans Blankenese 34 als Ausschlussgebiet für die Ansiedlung von Spielhallen und Wettbüros dargestellt.

3.4 Angaben zum Bestand

3.4.1 Lage

Das Plangebiet befindet sich in einer Entfernung von etwa 12,5 km zur Hamburger Innenstadt und liegt unmittelbar angrenzend an den S-Bahnhof Blankenese. Das Plangebiet ist etwa 0,3 ha groß, das im Geltungsbereich gelegene Kerngebiet umfasst eine Fläche von etwa 0,2 ha.

Das Plangebiet 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 Zentrums Blankeneses in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof Blankenese und dient als zentraler Versorgungsbereich für Blankenese.

Das im Plangebiet gelegene planungsrechtlich festgesetzte Kerngebiet liegt im Kreuzungsbereich Blankeneser Landstraße / Sülldorfer Kirchweg im unmittelbaren Umfeld des S-Bahnhofs Blankenese. Es ist durch eine in der Straßenansicht überwiegend viergeschossige Bebauung aus den 2000er Jahren geprägt. In den zu den Straßen ausgerichteten Erdgeschossflächen befinden sich Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote, die den optischen Schlusspunkt bzw. Auftakt der Achse Blankeneser Bahnhofsstraße bilden, obwohl sie nicht in der Hauptlaufrichtung von Passanten liegen. Im Zusammenspiel mit den anderen Neubauten am Bahnhof übernehmen die Nutzungen jedoch eine wichtige Funktion innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Blankeneses. In den oberen Geschossen des Gebäudekomplexes und in den rückwärtigen Bereichen sind überwiegend Wohnungen sowie Praxen und Büros vorhanden, sodass das Kerngebiet insgesamt einen hohen Wohnanteil aufweist. In dem Gebäudekomplex befindet sich zudem ein Standort der Hamburger Bücherhallen.

Die unmittelbare Umgebung des Plangebiets ist im Süden und Westen durch eine der zentralen Lage entsprechenden Mischung aus Wohnen in den oberen Geschossen und Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistung in den Erdgeschossen geprägt, wobei sich hier im Gegensatz zu dem überwiegend aus (lokalen) Einzelhandelsketten bzw. Dienstleistern bestehenden Besatz innerhalb des Plangebiets ver-

mehrt auch inhabergeführte Geschäfte finden. Im Übrigen sind im Umfeld in erster Linie Wohnnutzungen in freistehenden Villen aus der Gründerzeit vorhanden. Westlich des Plangebiets liegt der Goßlers Park.

In dem Kerngebiet sind keine Spielhallen, Wettbüros oder Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, ansässig. 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 Gebiets-charakter 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 das im Geltungsbereich gelegene Kerngebiet gilt die BauNVO 1990. Hier sind Vergnügungsstätten allgemein zulässig. Auch Bordelle und bordellartige Betriebe sind als „sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe“ allgemein zulässig.

Bei dem Kerngebiet handelt es sich wie dargelegt (s. Ziffer 3.3.1) um einen Teil des Stadtteilzentrums. Die Zulässigkeit von bestimmten Vergnügungsstätten sowie Bordellen und bordellartigen Betrieben ist hier problematisch, weil ihre negativen städtebaulichen Auswirkungen in besonderer Weise zum Tragen kommen.

Dementsprechend wurden im Bebauungsplan bereits 2006 durch die textliche Festsetzung § 2 Nummer 1 „Spielhallen und ähnliche Unternehmen im Sinne von § 33 i 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“ für unzulässig erklärt. Wettbüros sowie Bordelle und bordellartige Betriebe sind durch diese Festsetzung jedoch nicht erfasst und waren daher bislang allgemein zulässig.

Durch Wettbüros kann es aber 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 Vergnügungsstätten, 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 der Blankeneser Bahnhofstraße bzw. die optisch präsente Lage am Bahnhof und der Blankeneser Landstraße 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 und des Bahnhofsumfelds unterbrechen und als Zäsuren wirken. 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 Erdge-

schosszone 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 in dem Kerngebiet vorhandenen Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe führen, d.h. der im Gebiet vorrangig gewünschten Nutzungen. Insbesondere kleinen, inhabergeführten Ladengeschäften, die zur Attraktivität und zum besonderen Charakter des Versorgungszentrums Blankenese beitragen, wird eine Ansiedlung erschwert. Dies entspricht nicht der ursprünglichen planerischen Intention.

Es ist ein Rückgang der Angebots- und Nutzungsvielfalt zu befürchten. Durch die Ansiedlung von Wettbüros sowie Bordellen und bordellartigen Betrieben würde die Gefahr eines sogenannten „Trading-Down"-Effekts entstehen, da sie das geschäftliche Niveau ihrer unmittelbaren Umgebung absenken. Diesen Einrichtungen haftet grundsätzlich ein negatives Image an, sodass sich auch nachbarschaftliche Konflikte mit anderen seriösen Einzelhandelsgeschäften und Dienstleistungsbetrieben, gerade mit solchen, die aufgrund eines Kunden- und Besucherverkehrs auf ein eher repräsentatives Umfeld angewiesen sind (z.B. auch Arzt- oder Rechtsanwaltspraxen), ergeben können. Eine hochwertige Vermietung oder ein Verkauf könnte aufgrund benachbarter Wettbüros sowie 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 der aktuell auf gesamtstädtischer Ebene zu beobachtenden Tendenzen zu befürchten (siehe Ziffer 1). Das in Hinblick auf seine Nutzungsstruktur grundsätzlich stabile und für die Kunden attraktive Umfeld, in dem gleichwertige Nutzungen von gegenseitigen Synergieeffekten profitieren, könnte somit empfindlich gestört werden. Auch dies entspricht nicht der ursprünglichen planerischen Intention. Das Bahnhofsumfeld soll 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 alternden 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 Autotürenschlagen, Musikabspielen, lautes Rufen und auch dadurch, dass sich die Besucher der Einrichtungen auch in den Nachtstunden im öffentlichen Raum zum Beispiel über Wetteinsätze 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. Durch den Ausschluss von Wettbüros sowie Bordellen und bordellartigen Betrieben sollen somit auch die in dem Kerngebiet und seinem unmittelbaren Umfeld vorhandenen Wohnnutzungen vor den negativen Auswirkungen dieser Einrichtungen geschützt werden.

Die benannten negativen Auswirkungen von Wettbüros sowie Bordellen und bordellenartigen Betrieben kommen wegen der verstärkten Sichtbarkeit im Bahnhofsumfeld 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 Kerngebiet zukünftig nicht mehr

zulässig sein und mit einer entsprechenden Festsetzung durch die Verordnung zur Änderung der Verordnung über den Bebauungsplan Blankenese 34 für das durch den Bebauungsplan Blankenese 34 festgesetzte Kerngebiet ausgeschlossen werden. Dafür wird in § 2 Nummer 1 der Verordnung folgender Satz angefügt:

„Weiterhin sind im Kerngebiet Wettbüros sowie Bordelle und bordellartige Betriebe unzulässig.“[1] (vgl. § 2 Nummer 1)

Alle anderen Festsetzungen des Bebauungsplans werden durch die Textplanänderung nicht berührt und sollen unverändert bestehen bleiben (s. Ziffer 5.2). Es sind somit im Kerngebiet zukünftig weiterhin

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Vergnügungsstätten (abgesehen von Spielhallen, Wettbüros sowie Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist),
- sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe (abgesehen von Bordellen und bordellartigen Betrieben und sonstigen gewerblichen Freizeiteinrichtungen wie Squash- und Tennishallen, Bowlingbahnen),
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
- sonstige Wohnungen nach Maßgabe von Festsetzungen des Bebauungsplans (gemäß § 2 Nummer 4 im Bereich der mit „(A)“ bezeichneten Fläche mindestens 750 m^2 Geschossfläche) zulässig.

Ausnahmsweise können auch andere Wohnungen zukünftig weiterhin zugelassen werden.

Durch die Festsetzung wird die ursprüngliche Zielsetzung des Bebauungsplans Blankenese 34, im Kerngebiet am Bahnhof 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 entgegenzuwirken, gestärkt. Der Charakter des Kerngebiets 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 allgemein zulässig.

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

---

[1] Rechtsgrundlage: § 1 Abs. 9 i.V.m. Abs. 5 BauNVO

5.2 Weitere Festsetzungen

Wie oben bereits beschrieben (vgl. Ziffer 3.2.1) trifft der Bebauungsplan Blankenese 34 neben Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung auch Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung, zu überbaubaren Grundstücksflächen, zur geschlossenen Bauweise usw.

Die Änderung des Bebauungsplans Blankenese 34 umfasst ausschließlich die Art der dort festgesetzten Nutzung. 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 des Bebauungsplans Blankenese 34 eingegriffen.

5.3 Naturschutzfachliche Gesamtbetrachtung

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

Der bestehende Bebauungsplan Blankenese 34 wird geändert. Bestehende Bebauungspläne werden nicht aufgehoben.

8 Flächen- und Kostenangaben

8.1 Flächenangaben

Das von der Änderung des Bebauungsplans betroffene Gebiet ist etwa 0,2 ha groß.

8.2 Kostenangaben

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