

Begründung
zur Änderung des Bebauungsplans
Ottensen 43

Inhaltsverzeichnis:

1.	<u>Grundlage und Verfahrensablauf</u>	2
2.	<u>Anlass und Ziel der Planung</u>	2
3.	<u>Planerische Rahmenbedingungen</u>	2
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
4.	<u>Planinhalt und Abwägung</u>	4
5.	<u>Flächen- und Kostenangaben</u>	5
5.1	Flächenangaben	5
5.2	Kostenangaben	5

1. Grundlage und Verfahrensablauf

Grundlage der Bebauungsplan-Änderung 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), in Verbindung mit § 3 Absatz 1 des Bauleitplanfeststellungsgesetzes in der Fassung vom 30. November 1999 (HmbGVBl. S. 271), zuletzt geändert am 20. Februar 2020 (HmbGVBl. S. 148, 155).

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 umfasst bzw. befindet sich in unmittelbarer Nähe zum zentralen Versorgungszentrum Ottensen. Ferner befinden sich mehrere Kindertagesheime/Kindergärten, Schulen (Bahrenfelder Straße, Rudolf Steiner Schule), eine Bücherhalle, eine Kirche mit Gemeindehaus sowie mehrere Spielplätze im Plangebiet selbst als auch im unmittelbaren Einzugsbereich des Plangebietes. Es ist daher vorgesehen, die im Plangebiet vorhandene Wohn- und gewerbliche Nutzung 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.

Vergnügungsstätten, 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 Dienstleistungsangebote widerspiegelt.

Eine derartige Entwicklung ist für das Plangebiet zu vermeiden. Die hier vorliegende zentrale und gut erreichbare Versorgungslage des dicht besiedelten Gebietes soll erhalten und aufgewertet werden und einem diversifizierenden Angebot von Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben vorbehalten bleiben.

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 westliche und südwestliche Plangebiet „Gemischte Bauflächen“ und für das restliche 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 Plangebiet das Milieu „Verdichteter Stadtraum“ überlagert mit der Milieuübergreifenden Funktion "Entwicklungsbereich Naturhaushalt" dar.

Die Karte Arten- und Biotopschutz stellt den Biotopentwicklungsraum 13a „Geschlossene und sonstige Bebauung mit sehr geringem Grünanteil“ dar.

3.2 Andere rechtlich beachtliche Tatbestände

3.2.1 Bestehende Bebauungspläne

Im Plangebiet gilt der Bebauungsplan Ottensen 43 von 2010. Das Plangebiet unterteilt sich in einen westlichen Bereich entlang der Bahrenfelder Straße (Kerngebiet, geschlossene Bauweise, mit überwiegend zwingend drei bis vier Geschossen und zwingender Wohnungen über dem dritten Geschoss.

Daran östlich angrenzend sind besondere und allgemeine Wohngebiete angrenzend. Diese sind ebenfalls von drei bis vier Geschossen sowie zwingend viergeschossig festgesetzt.

Es sind viele Denkmäler vorhanden, sowohl eine Einzelanlage als auch mehrere Ensembles. Ein Großteil der Baublöcke ist als Erhaltungsbereich festgesetzt.

Im nordöstlichen Bereich des Gebietes befindet sich noch eine Mischgebietsfläche, auf der sich das erkannte Einzeldenkmal befindet.

Außerdem sind private Grünflächen in den Blockinnenbereichen als auch Spielplätze festgesetzt. Da hinzu sind drei Flächen für den Gemeinbedarf festgesetzt (zwei Kindertagesheime sowie eine Kirche mit Gemeindehaus und Schule).

3.3 Andere planerisch beachtliche Tatbestände

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

3.4 Angaben zum Bestand

Entlang der Bahrenfelder Straße sind erdgeschossig Einzelhandelsgeschäfte und Dienstleistungsbetriebe, in den Obergeschossen meist Wohnungen in überwiegend drei- bis viergeschossigen Gebäuden vorhanden. Der restliche Bereich dient dem Wohnen, mit Ausnahme der Kindertagesheime (Zeißstraße und Kleine Rainstraße) sowie der Kirche (Bei der Osterkirche).

4. **Planinhalt und Abwägung**

Das bestehende Planungsrecht wird geändert (§ 2 Nummer 20).

Ausschluss von Spielhallen, Wettbüros, Internetcafés und weiteren Nutzungen

§ 2 Nummer 20:

„20. Im Kerngebiet sowie im Mischgebiet sind Wettbüros, Spielhallen und Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, sowie Bordelle und bordellartige Betriebe unzulässig. Ausnahmen für Vergnügungsstätten nach § 6 Absatz 3 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787), werden ausgeschlossen.“

Kerngebiet/ Mischgebiet

Die Zweckbestimmungen „Kerngebiet“ als auch „Mischgebiet“ sind, 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, Verdrängungsprozesse, die auf die vorhandene Gewerbestruktur einwirken, abzuwenden. Das vorhandene, der Nahversorgung dienende Gewerbe soll gestärkt werden. 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, sollen vermieden werden. Vergnügungsstätten wie auch Bordelle und bordellartige Betriebe 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. Ferner sind durch die Ansiedelung von Vergnügungsstätten Verdrängungsprozesse der ansässigen Betriebe zu befürchten, was in der Folge zu dem sogenannten trading-down-Effekt führt.

Um eine derartige Fehlentwicklung in diesem zentralen Quartier zu vermeiden, soll das Plangebiet einem diversifizierten Angebot von Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben vorbehalten bleiben.

Maß der baulichen Nutzung

Keine Angaben

5. Flächen- und Kostenangaben

5.1 Flächenangaben

Das Gebiet der Planänderung ist ca. 13,9 Hektar groß.

5.2 Kostenangaben

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