

Verordnung
zur Änderung des Gesetzes
über den Bebauungsplan Sülldorf 9
Vom ...

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3635), zuletzt geändert am 20. Dezember 2023 (BGBl. I Nr. 394, S. 1, 28), in Verbindung mit § 3 Absätze 1 und 3 des Bauleitplanfeststellungsgesetzes in der Fassung vom 30. November 1999 (HmbGVBl. S. 271), zuletzt geändert am 9. Februar 2022 (HmbGVBl. S. 104), und § 1 der Weiterübertragungsverordnung-Bau vom 8. August 2006 (HmbGVBl. S. 481), zuletzt geändert am 24. September 2024 (HmbGVBl. S. 490), wird verordnet:

§ 1

Das Gesetz über den Bebauungsplan Sülldorf 9 vom 12. November 1987 (HmbGVBl. S. 203) wird wie folgt geändert:

1. Die beigefügte „Anlage zur Verordnung zur Änderung des Gesetzes über den Bebauungsplan Sülldorf 9“ wird dem Gesetz hinzugefügt.
2. In § 2 wird die folgende Nummer 4 angefügt:
„ 4. In den Kerngebieten sind Spielhallen, Wettbüros sowie Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, unzulässig.“

§ 2

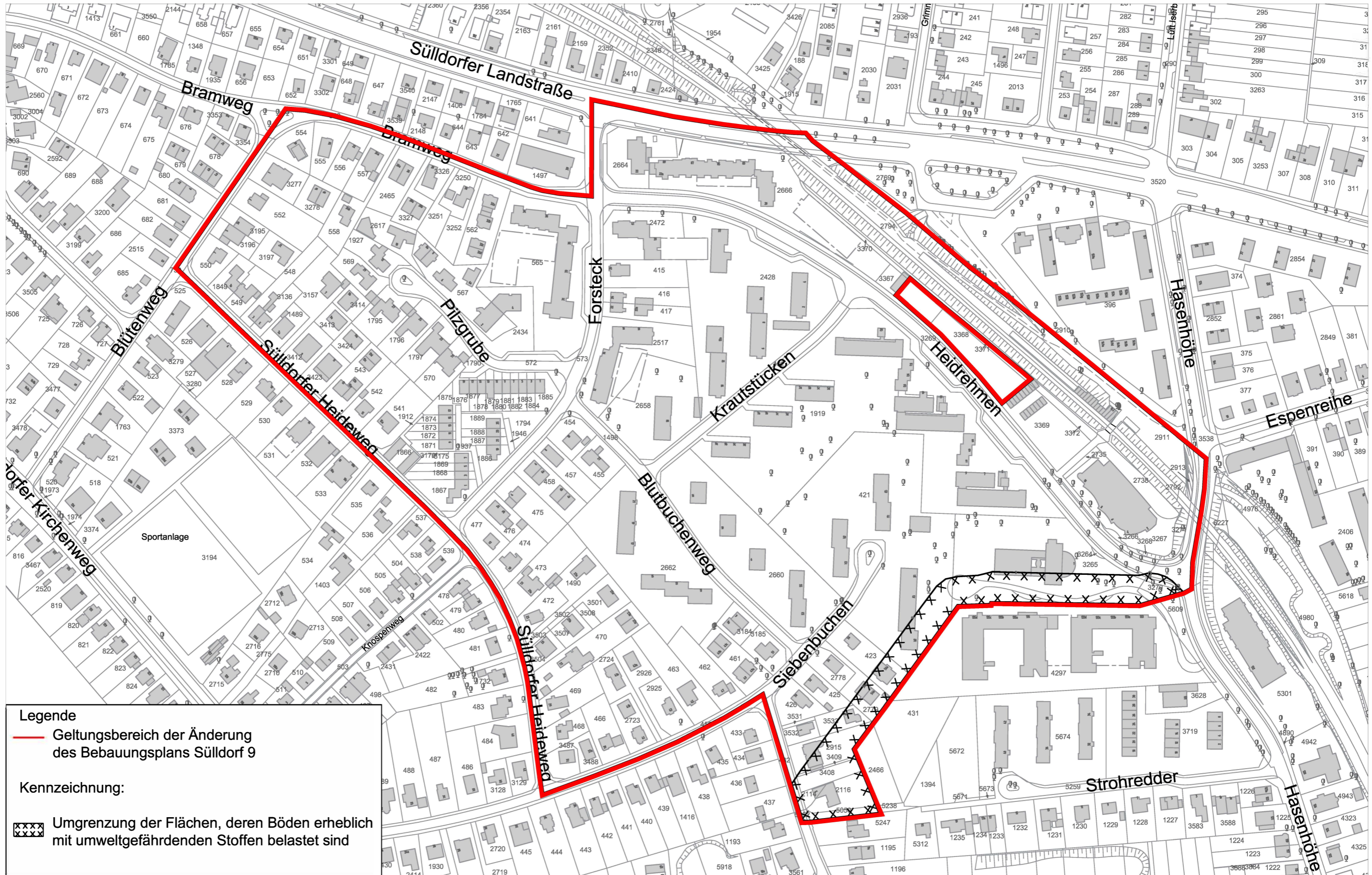
Es wird auf Folgendes hingewiesen:

1. Die Begründung der Änderung des Bebauungsplans wird beim Staatsarchiv zur kostenfreien Einsicht für jedermann niedergelegt. Die Begründung der Planänderung

kann auch beim örtlich zuständigen Bezirksamt während der Dienststunden kostenfrei eingesehen werden. Soweit zusätzliche Abdrucke beim Bezirksamt vorhanden sind, können sie gegen Kostenerstattung erworben werden.

2. Wenn die in den §§ 39 bis 42 des Baugesetzbuchs bezeichneten Vermögensnachteile eingetreten sind, kann ein Entschädigungsberechtigter Entschädigung verlangen. Er kann die Fälligkeit des Anspruchs dadurch herbeiführen, dass er die Leistung der Entschädigung schriftlich bei dem Entschädigungspflichtigen beantragt. Ein Entschädigungsanspruch erlischt, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die in Satz 1 bezeichneten Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruchs herbeigeführt wird.
3. Unbeachtlich werden:
 - a) eine nach § 214 Absatz 1 Satz 1 Nummern 1 bis 3 des Baugesetzbuchs beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
 - b) eine unter Berücksichtigung des § 214 Absatz 2 des Baugesetzbuchs beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und
 - c) nach § 214 Absatz 3 Satz 2 des Baugesetzbuchs beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit der Bekanntmachung der Änderung des Bebauungsplans schriftlich gegenüber dem örtlich zuständigen Bezirksamt unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind.
4. In der beigefügten „Anlage zur Verordnung zur Änderung des Gesetzes über den Bebauungsplan Sülldorf 9“ sind die „Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“ gekennzeichnet.

Anlage zur Verordnung zur Änderung des Gesetzes über den Bebauungsplan Sülldorf 9



**Begründung
zur Änderung des
Bebauungsplans
Sülldorf 9**

INHALTSVERZEICHNIS

1	Anlass und Zweck der Planaufstellung	3
2	Grundlage und Verfahrensablauf	3
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	Baumschutz	5
3.2.3	Altlasten und altlastenverdächtige Flächen.....	5
3.3	Planerisch beachtliche Rahmenbedingungen	5
3.3.1	Vergnügungsstättenkonzept	5
3.4	Angaben zum Bestand	5
3.4.1	Lage	5
3.4.2	Gegenwärtige Nutzung / Bestand	5
4	Umweltprüfung	5
5	Planinhalt und Abwägung	6
5.1	Art der baulichen Nutzung	6
5.2	Weitere Festsetzungen	8
5.3	Altlasten und altlastenverdächtige Flächen	8
5.4	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 Spielhallen, Wettbüros, Vorführ- und Geschäftsräumen, deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, in den Kerngebieten innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Sülldorf 9 vom 12. November 1987 (HmbGVBl. S. 203), 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).

Die Kerngebiete des Bebauungsplans Sülldorf 9 liegen innerhalb eines dieser Ausschlussgebiete. Hier sind jedoch aufgrund der planungsrechtlichen Regelungen des Bebauungsplans Spielhallen und Wettbüros sowie der Art nach verwandte Einrichtungen wie Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, allgemein zulässig.

Unmittelbarer Anlass der Planung ist die aufgrund der veränderten gesetzlichen Grundlagen sowie der Lage der Kerngebiete im Bebauungsplan Sülldorf 9 zu befürchtende Ansiedlung von Wettbüros. Das Planverfahren dient jedoch gleichermaßen dem Ausschluss von Spielhallen, Vorführ- und Geschäftsräumen, deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, weil die von diesen Betrieben ausgehenden städtebaulichen Auswirkungen mit denen von Wettbüros vergleichbar sind (s. Ziffer 5).

Das Planverfahren hat insbesondere zum Ziel, das Wohnen innerhalb der Kerngebiete und das überwiegend durch Wohnen geprägte unmittelbare Umfeld zu schützen.

2 Grundlage und Verfahrensablauf

Der Bebauungsplan Sülldorf 9 wurde am 12. November 1987 (HmbGVBl. S. 203) festgestellt.

Grundlage für die Änderung des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3635), zuletzt geändert am 20. Dezember 2023 (BGBl. I Nr. 394, S. 1, 28).

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

Anlage 1

sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft und der Verwaltung“ zu dienen. Diese Zweckbestimmung bleibt auch dann erhalten, wenn ein Teil der allgemein zulässigen Vergnügungsstätten ausgeschlossen werden. Eine Umweltprüfung ist somit entbehrlich. Die Änderung erfolgt in Form einer Textplanänderung.

Das Planverfahren zur Änderung des Bebauungsplans Sülldorf 9 wurde durch den Aufstellungsbeschluss A14/18 (Amtl. Anz. 2019 S. 223) vom 19. Februar 2019 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 Beteiligung der Öffentlichkeit am Bebauungsplan hat nach der Bekanntmachung vom 2. Juli 2024 (Amtl. Anz. 53 S. 1036) 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 den Planänderungsbereich „Wohnbauflächen“ sowie „Sonstige Hauptverkehrsstraßen“ und „Bahnlinien“ dar.

Es bestehen Abweichungen vom Flächennutzungsplan hinsichtlich der festgesetzten Nutzungsart. Diese werden jedoch nicht durch die angestrebte Planänderung erstmals etabliert. Zudem bleibt aufgrund der geringen Größe der Teilfläche die Grundkonzeption des Flächennutzungsplans gewahrt. Die städtebaulich geordnete Entwicklung der Stadt Hamburg wird nicht beeinträchtigt.

3.1.2 Landschaftsprogramm

Das Landschaftsprogramm für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 (HmbGVBl. S. 363) stellt den Planänderungsbereich als Milieu „Etagenwohnen“, „Gartenbezogenes Wohnen“, „Gleisanlage oberirdisch“ und „Sonstige Hauptverkehrsstraße“ dar. Als milieuübergreifende Funktionen werden „Grüne Wegeverbindung“, „Entwicklungsbereich Naturhaushalt“ sowie „Wasserschutzgebiet, geplant“ und „Wasserschutzgebiet/Bewirtschaftungsplan“ dargestellt. In der Karte Arten- und Biotopschutz werden die Biotopentwicklungsräume „Städtisch geprägte Bereiche (11)“, „Offene Wohnbebauung“ (11), „Hauptverkehrsstraßen (14)“ und „Gleisanlagen (14)“ dargestellt.

Es bestehen Abweichungen vom Landschaftsprogramm hinsichtlich der festgesetzten Nutzungsart. Diesbezüglich gilt das selbe wie unter Ziffer 3.1.1 für den Flächennutzungsplan ausgeführt.

3.2 Rechtlich beachtliche Rahmenbedingungen

3.2.1 Bestehender Bebauungsplan

Es gilt der Bebauungsplan Sülldorf 9 vom 12. November 1987. Für den Geltungsbereich sind Kerngebiete, Reine Wohngebiete, ein Allgemeines Wohngebiet und Straßenverkehrsflächen festgesetzt. In den Kerngebieten wird das Maß der baulichen Nutzung durch Festsetzungen zur Geschossigkeit begrenzt (I, II und XII).

Gemäß der im Planänderungsbereich geltenden Baunutzungsverordnung vom 15. September 1977 sind in Kerngebieten Vergnügungsstätten und damit Spielhallen, Wettbüros, Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, allgemein zulässig.

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

3.2.2 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Sülldorf 9 befinden sich die Bodendenkmäler Sülldorf 124 (Denkmal-ID 2480), Sülldorf 18 (Denkmal-ID 2484) und Sülldorf 34 (Denkmal-ID 2500). Geplante Baumaßnahmen, die mit Bodeneingriffen verbunden sind, bedürfen von daher der denkmalrechtlichen Genehmigung nach § 14 Hamburgisches Denkmalschutzgesetz vom 5. April 2013 durch das Archäologische Museum Hamburg.

Anlage 1

In den anderen Bereichen befinden sich keine bekannten Bodendenkmäler. Außerhalb von eingetragenen Bodendenkmälern ist insbesondere § 17 Absatz 1 und 2 des Hamburgischen Denkmalschutzgesetzes (DSchG) zu berücksichtigen.

3.2.3 Baumschutz

Für die im Geltungsbereich vorhandenen Bäume und Hecken gilt die Hamburgische Baumschutzverordnung vom 28. Februar 2023 (HmbGVBl. S 81, 126).

3.2.4 Altlasten und altlastenverdächtige Flächen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich laut Altlasthinweiskataster der Freien und Hansestadt Hamburg zum einen eine Gaswanderungszone und zum anderen ein Altablagerungsbereich einer ehemaligen Kiesgrube, die mit verschiedensten Abfällen verfüllt wurde. (s. Ziffer 5.3)

3.3 Planerisch beachtliche Rahmenbedingungen

3.3.1 Vergnügungstättenkonzept

Im Vergnügungstättenkonzept 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 werden die Kerngebiete im Geltungsbereich des Bebauungsplans Sülldorf 9 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, die Entfernung zum S-Bahnhof Iserbrook beträgt 250 m und zum Bezirkszentrum um den Bahnhof Altona etwa 8,8 km. Der Geltungsbereich ist etwa 20,5 ha groß. Er liegt am südlichen Rand des Stadtteils Sülldorf.

Das Plangebiet liegt laut des Vergnügungstättenkonzepts innerhalb eines Bereichs, der für die Ansiedlung von Spielhallen und Wettbüros potenziell attraktiv ist.

3.4.2 Gegenwärtige Nutzung / Bestand

Die von der Planänderung betroffenen Kerngebiete werden östlich der Straße Heidrehm durch medizinische Nutzungen (Praxen und Apotheke) in einem eingeschossigen Baukörper, westlich durch zweigeschossige Ladenzeilen mit Einzelhandel- und Dienstleistung im Erdgeschoss und Wohnungen in dem darüber liegenden Geschoss genutzt. Des Weiteren ist ein eingeschossiges Bürogebäude vorhanden, das von der Verwaltung der Genossenschaft, der die umliegenden Wohnungsbestände gehören, genutzt wird. Die übrigen Teile des Plangebiets sind entsprechend der planungsrechtlichen Ausweisung ausschließlich durch Wohnen genutzt.

Auch die Umgebung des Plangebiets dient zum weit überwiegenden Teil Wohnzwecken, so dass in der Gesamtbetrachtung der Örtlichkeit der Eindruck eines durch Wohnen geprägten Gebiets entsteht.

In den Kerngebieten des Bebauungsplans Sülldorf 9 sind keine Spielhallen, Wettbüros oder Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, ansässig.

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 Gebietscharakter bestimmenden Nutzungen. Die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13 BauGB sind des Weiteren gegeben, weil

Anlage 1

- 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

Aufgrund des fehlenden Planerfordernisses wird der Teil B des Geltungsbereichs der Verordnung über den Bebauungsplan Sülldorf 17 / Blankenese 32 vom 16. September 2005 (HmbGVBl. S. 403) aus dem Geltungsbereich herausgenommen. Dieser Teil wird wie folgt begrenzt: Nordostgrenze des Flurstücks 2736, über die Flurstücke 2736 und 2733, Südwestgrenze des Flurstücks 2733, über das Flurstück 2736 der Gemarkung Sülldorf.

5.1 Art der baulichen Nutzung

Für die im Geltungsbereich gelegenen Kerngebiete gilt die BauNVO 1977. Hier sind Vergnügungsstätten und damit Spielhallen, Wettbüros und Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, allgemein zulässig.

Die Kerngebiete sind wie dargelegt (s. Ziffer 3.4.2) zum Teil durch Wohnen genutzt und ausschließlich von Wohnnutzungen umgeben und somit ein überwiegend durch Wohnen geprägter Bereich im Sinne des Vergnügungsstättengutachtens. Die Zulässigkeit von Spielhallen, Wettbüros und Vorführ- und Geschäftsräumen, deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, ist hier problematisch, weil ihre negativen städtebaulichen Auswirkungen in besonderer Weise zum Tragen kommen.

Durch Spielhallen, Wettbüros und Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, kann es 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 Fenstergestaltung – Kunden anzuwerben versuchen. Zugleich sind die Fenster von Vergnügungsstätten aufgrund gesetzlicher Vorgaben in der Regel verklebt oder verhängt und somit uneinsehbar, was sich in die städtebauliche Struktur der Umgebung stadtgestalterisch nicht einfügt. Durch die geschlossenen Fassaden können zudem die moralischen Vorbehalte gegenüber dieser Nutzung verstärkt werden, was wiederum zu einer Verschlechterung des Images des Standorts bzw. der umgebenden Wohnnutzungen führen kann.

Durch die Ansiedlung von Spielhallen, Wettbüros und Vorführ- und Geschäftsräumen, deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, würde die Gefahr von Abwertungsprozessen angrenzender Wohnlagen entstehen, da sie das Niveau ihrer unmittelbaren Umgebung absenken. Diesen Einrichtungen haftet grundsätzlich ein negatives Image an, sodass sich auch nachbarschaftliche Konflikte ergeben können. So sind aufgrund der moralischen Urteile über Vergnügungsstätten sowie deren Nutzer und die stets in diesem Zusammenhang immer präsenten Suchtproblematiken auch stadtsociologische Problemlagen zu befürchten, die zu einer Verschlechterung des Images des Quartiers und damit auch zu Abwertungstendenzen führen können. Die Vermietung von Wohnungen könnte aufgrund benachbarter Spielhallen, Wettbüros und Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, erschwert werden.

Es ist zudem zu berücksichtigen, dass Spielhallen, Wettbüros und Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, 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 könnte je nach Gestaltung der Nutzungsrechte für die in den Kerngebieten gelegenen Gewerbeinheiten zu

Anlage 1

einer Verdrängung der ansässigen Betriebe führen bzw. bei einem Nutzerwechsel die Neuansiedlung einer anderen, wohngebietsverträglichen Gewerbenutzung erschweren.

Gerade in überwiegend durch Wohnen geprägten Gebieten, in denen es nur wenige Ladenlokale bzw. gewerbliche Räumlichkeiten gibt, die sich für die Einrichtung der wohnortnahen Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs eignen würden (kleiner Laden, Kiosk), sollte eine Inanspruchnahme durch grundsätzlich dem Wohnen fremde Nutzungen vermieden 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.

Durch die Nutzer einer Vergnügungsstätte wird zudem Unruhe in das Quartier getragen. Üblicherweise werden nicht nur die Bewohner des unmittelbaren Umfelds die Einrichtung besuchen; sie richtet sich an einen weiteren Personenkreis, so dass ein erhöhtes Verkehrsaufkommen zu erwarten ist. Es ist daher auch mit einer Zunahme des Parkplatzsuchverkehrs und des Parkdrucks zu rechnen. Aus allen zusätzlichen Verkehrsbewegungen resultieren zudem immer Lärmbelastungen für umgebende Wohnungen.

Problematisch ist des Weiteren, dass bei Spielhallen, Wettbüros und Vorführ- und Geschäftsräumen, deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, auch mit einer nächtlichen Nutzung zu rechnen ist. So werden Verkehrsproblematiken (Parkdruck, Parkplatzsuchverkehr, Verkehrslärm) auf den besonders sensiblen Nachtzeitraum ausgedehnt. Lärmbelästigungen entstehen außerdem durch Autotürenschnellen, 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 Spielhallen, Wettbüros und Vorführ- und Geschäftsräumen, deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, sollen somit auch die in den Kerngebieten und ihrem unmittelbaren Umfeld vorhandenen Wohnnutzungen vor den negativen Auswirkungen dieser Einrichtungen geschützt werden.

Um die beschriebenen städtebaulichen Fehlentwicklungen zu verhindern und die zu erwartenden städtebaulichen Spannungen zu vermeiden, sollen diese Einrichtungen in den Kerngebieten zukünftig nicht mehr zulässig sein und mit einer entsprechenden Festsetzung durch die Verordnung zur Änderung des Gesetzes über den Bebauungsplan Sülldorf 9 für die durch den Bebauungsplan Sülldorf 9 festgesetzten Kerngebiete ausgeschlossen werden. Dafür wird § 2 des Gesetzes um die folgende Nummer 4 ergänzt:

„In den Kerngebieten sind Spielhallen, Wettbüros sowie Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, unzulässig.“¹

Alle anderen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung des Bebauungsplans werden durch die Textplanänderung nicht berührt und sollen unverändert bestehen bleiben (s. Ziffer 5.2). Es sind somit in den Kerngebieten des Bebauungsplans Sülldorf 9 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 störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,

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

Anlage 1

Ausnahmsweise können zukünftig weiterhin andere Tankstellen und Wohnungen zugelassen werden.

Durch die neue Festsetzung § 2 Nummer 4 wird die ursprüngliche Zielsetzung des Bebauungsplans Sülldorf 9, auf rückwärtigen Grundstücksteilen Bauplätze für Einfamilienhäuser zu schaffen und zugleich vorhandene Läden und Verwaltungsgebäude planungsrechtlich zu sichern, nicht in Frage gestellt. Der Charakter der Kerngebiete wird durch die Planänderung nicht in Frage gestellt.

Die neue Festsetzung § 2 Nummer 4 ist planerisch zurückhaltend und angemessen, weil zum Schutz der planerisch gewünschten bzw. im Plangebiet und insbesondere in seinem Umfeld 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.

Durch die Planänderung erfolgt kein Eingriff in bestehende Nutzungsrechte, da im Plangebiet keine Spielhallen, Wettbüros und Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, 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 Spielhallen, Wettbüros und Vorführ- und Geschäftsräumen, deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, 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 Spielhallen, Wettbüros und Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, weiterhin ansiedeln. Es kommt somit nicht zu einer unverhältnismäßigen Einschränkung dieser Einrichtungen.

Der Ausschluss von Spielhallen, Wettbüros und Vorführ- und Geschäftsräumen, deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist ist somit geeignet, das angestrebte Planungsziel einer Freihaltung bestimmter Ausschlussgebiete zum Schutz der dort vorhandenen Nutzungen zu verwirklichen.

5.2 Weitere Festsetzungen

Wie oben bereits beschrieben (vgl. Ziffer 3.2.1), trifft der Bebauungsplan Sülldorf 9 neben Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung auch Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung, zu überbaubaren Grundstücksflächen usw.

Die Änderung des Bebauungsplans Sülldorf 9 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 Spielhallen, Wettbüros und Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist.

5.3 Altlasten und altlastenverdächtige Flächen

Im Bebauungsplan werden nach § 9 Absatz 5 Nummer 3 BauGB die Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind, gekennzeichnet. Dabei handelt es sich um folgende Flächen:

Zum einen befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes die Gaswanderungszone der Altablagerung Hasenhöhe, Altlast 5438-005/00. Bei der Altablagerung handelt es sich um eine ehemalige Kiesgrube, die zwischen 1963 und 1984 mit Aushubboden, Bauschutt und Beimengungen von hausmüllähnlichen Abfällen sowie Gartenabfällen verfüllt wurde. Die Mächtigkeit der Verfüllung beträgt bis zu 18 m. Der südliche Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ragt zum anderen in den südlichen Altablagerungsbereich hinein. Hier ist von einer geringeren Verfüllungsmächtigkeit auszugehen. Untersuchungen auf der Altablagerung ergaben, dass im Deponiekörper noch langfristig eine stabile Deponiegasproduktion

Anlage 1

stattfindet. Das Deponiegas ist im Allgemeinen nur im Deponiebereich selbst anzutreffen. Es kann im Untergrund aber unter bestimmten Voraussetzungen, wie Versiegelung der Deponieoberfläche und durchlässiger Boden, in seitlich angrenzende Grundstücksbereiche wandern (sog. 20 Meter Gaswanderungszone).

Bei der Errichtung von Gebäuden in der Gaswanderungszone und auf der Altlast sind daher vorsorglich bauliche Sicherungsmaßnahmen zur Verhinderung von Gasansammlungen unter den baulichen Anlagen und Gaseintritten in das Gebäude vorzusehen (§ 16 HBauO). Die detaillierten Sicherungsmaßnahmen werden von der Behörde für Umwelt und Energie, Amt für Naturschutz, Grünplanung und Bodenschutz, im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren festgelegt.

Bei der Herrichtung von Kinderspielflächen und Hausgärten/Nutzgartenbereichen auf der Altlast ist sicherzustellen, dass der Oberboden für die sensible Nutzung geeignet ist. Insbesondere muss eine Gefährdung durch Schadstoffe für den Wirkungspfad Boden – Mensch gemäß Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) ausgeschlossen werden.

Bei Baumaßnahmen und Erdarbeiten auf der Altlast ist mit Mehrkosten für die Entsorgung von schadstoffbelastetem Bodenaushub, für das Aufbringen von unbelastetem Oberboden und für spezielle Gründungs- und Gassicherungsmaßnahmen zu rechnen.

5.4 Naturschutzfachliche Gesamtbetrachtung

Die Änderung des Bebauungsplans bereitet keine zusätzlichen Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft vor, da die von der Planänderung betroffenen Kerngebiete bereits bebaut und als solche festgesetzt sind und lediglich das zulässige Nutzungsspektrum eingeschränkt wird. Die planungsrechtlich gesicherte gemischte Hauptnutzung bleibt weiterhin erhalten. Der Ausschluss von Spielhallen, Wettbüros und Vorführ- und Geschäftsräumen, deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, 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 Sülldorf 9 wird geändert. Bestehende Bebauungspläne werden nicht aufgehoben.

8 Flächen- und Kostenangaben

8.1 Flächenangaben

Das von der Änderung des Bebauungsplans betroffene Gebiet ist etwa 20,5 ha groß.

8.2 Kostenangaben

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