

ENTWURF ZUR BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

**Begründung
zur Änderung des
Bebauungsplans
Rissen 39**

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
3.2.3	Baumschutz	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	6
3.4.1	Lage	6
3.4.2	Gegenwärtige Nutzung / Bestand	6
3.4.3	Technische Infrastruktur – Fernwärme	6
4	Umweltprüfung	6
5	Planinhalt und Abwägung	7
5.1	Art der baulichen Nutzung	7
5.2	Weitere Festsetzungen	9
5.3	Naturschutzfachliche Gesamtbetrachtung	10
6	Maßnahmen zur Verwirklichung / Bodenordnung	10
7	Aufhebung / Änderung bestehender Bebauungspläne	10
8	Flächen- und Kostenangaben	10
8.1	Flächenangaben	10
8.2	Kostenangaben	10

1 Anlass und Zweck der Planaufstellung

Das Planverfahren dient dem Ausschluss von Wettbüros sowie Bordellen und bordellartigen Betrieben in den Kerngebieten des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Rissen 39 vom 12. Juni 2002 (HmbGVBl. S. 113), 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 Grundgesetz (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).

Der südliche und mittlere Bereich der Kerngebiete des Bebauungsplans Rissen 39 liegt innerhalb eines dieser Ausschlussgebiete, der nördliche Bereich liegt in einem Eignungsgebiet (s. Ziffer 3.3.2). In gesamten Kerngebieten des Geltungsbereichs sind jedoch aufgrund der planungsrechtlichen Regelungen des Bebauungsplans Wettbüros sowie Bordelle und bordellartige Betriebe, die gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1990 als „sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe“ eingestuft werden, allgemein zulässig.

Angesichts der oben beschriebenen Prozesse auf gesamtstädtischer Ebene ist daher 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, 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 der Kerngebiete im Bebauungsplan Rissen 39 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 Rissen 39 wurde am 12. Juni 2002 (HmbGVBl. S. 113) 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 1990 „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 Rissen 39 wurde durch den Aufstellungsbeschluss A07/18 vom 6. September 2018 (Amtl. Anz. Nr. 75, S. 2307) 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 XY (Amtl. Anz. Nr. XY, 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 die Kerngebiete innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Rissen 39 „Wohnbauflächen“, „Gemischte Bauflächen, deren Charakter als Dienstleistungszentren für die Wohnbevölkerung und für die Wirtschaft durch besondere Festsetzungen gesichert werden soll“ und „Gemischte Bauflächen“ dar.

3.1.2 Landschaftsprogramm

Das Landschaftsprogramm für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 (HmbGVBl. S. 363) stellt die von der Planänderung betroffenen Kerngebiete innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Rissen 39 als Milieu „Verdichteter Stadtraum“ und für einen schmalen Streifen im nördlichen Bereich als „Autobahn oder autobahnähnliche Straße“ dar. Als milieuübergreifende Funktion wird für den Bereich nördlich der Wedeler Landstraße „Entwicklungsbereich Naturhaushalt“ dargestellt. Entlang der Wedeler Landstraße verläuft eine „Grüne Wegeverbindung“. Das Plangebiet liegt vollständig in einem Wasserschutzgebiet. Im äußersten Nordwesten der Kerngebiete ist ein kleiner Teilbereich als Fläche mit Klärungsbedarf gegenüber dem Flächennutzungsplan gekennzeichnet.

In der Karte Arten- und Biotopschutz werden die Biotopentwicklungsräume „Geschlossene und sonstige Bebauung (11)“ und „Autobahnen u.ä. (14)“ sowie eine übergeordnete Verbindungslinie dargestellt.

3.2 Rechtlich beachtliche Rahmenbedingungen

3.2.1 Bestehender Bebauungsplan

Es gilt der Bebauungsplan Rissen 39 vom 12. Juni 2002. Er setzt unter anderem überwiegend Kerngebiete fest. Das Maß der baulichen Nutzung wird dort durch Festsetzungen zur Geschossigkeit und Grundflächenzahlen zwischen 0,5 und 0,8 begrenzt. In den Kerngebieten sind laut Festsetzung Wohnungen oberhalb des ersten Vollgeschosses zulässig. Teile der Kerngebietsfläche liegen in festgesetzten städtebaulichen Erhaltungsbereichen, in dem die ortstypischen bäuerlichen und gründerzeitlichen Zeugnisse der Besiedlung Rissens erhalten werden sollen.

Durch die textliche Festsetzung § 2 Nummer 2 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“ unzulässig. Die Festsetzung wurde getroffen, um die Funktionsfähigkeit des Zentrums zu sichern und das Gebiet vor nachteiligen Strukturveränderungen zu bewahren. Da die Festsetzung § 2 Nummer 2 des Bebauungsplans Wettbüros nicht erfasst, sind diese gemäß der im Kerngebiet 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

In den Kerngebieten des Bebauungsplans Rissen 39 befinden sich keine auf der Grundlage des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 5. April 2013 (HmbGVBl. S. 142), zuletzt geändert am 19. November 2024 (HmbGVBl. S. 594, 600), geschützten Denkmäler.

Allerdings liegen im unmittelbaren Umfeld u.a. an der Wedeler Landstraße Nr. 2 (Schulgebäude von 1875) und Nr. 3 (Altenteilerhaus von etwa 1800), an der Rissener Dorfstraße Nr. 2 und Nr. 4 (Johanneskirche und Pastorat), an der Wedeler Landstraße 53 a-k (Ladenzentrum mit Geschäftspavillons von 1968/69) sowie an der Straße Mechelnbusch (Gartensiedlung Mechelnbusch von 1949-54) mehrere Einzeldenkmäler und Denkmalensemble für die der Umgebungsschutz gemäß § 8 DSchG gilt.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Rissen 39 befinden sich keine eingetragenen Bodendenkmäler. Außerhalb von eingetragenen Bodendenkmälern ist insbesondere § 17 Absatz 1 und 2 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).

3.3 Planerisch beachtliche Rahmenbedingungen

3.3.1 Übergeordnete Programm- und Entwicklungspläne

Die Kerngebiete im Geltungsbereich des Bebauungsplans Rissen 39 sind Teil des im Zentrenkonzept der Stadt Hamburg dargestellten Stadtteilzentrums Rissen (C-Zentrum).

3.3.2 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 wird der südliche Bereich der Kerngebiete im Geltungsbereich des Bebauungsplans Rissen 39 als Ausschlussgebiet für die Ansiedlung von Spielhallen und Wettbüros dargestellt. Der nördlich der Wedeler Landstraße gelegene Teil der Kerngebiete, in dem der Charakter des zentralen Versorgungsbereichs weniger deutlich ausgeprägt ist, wurde hingegen nicht als Ausschlussgebiet eingeordnet.

Das Vergnügungstättenkonzept stellt jedoch keine abschließende Bewertung dar, sondern erlaubt ausdrücklich eine Einzelfallbetrachtung. Im Ergebnis dieser Einzelfallbetrachtung wurde der nördliche Kerngebietenbereich in die Änderung einbezogen, weil die räumlichen und funktionalen Verflechtungen zwischen beiden Teilen der festgesetzten Kerngebiete so eng sind, dass der auf einen Teilbereich beschränkte Ausschluss die Erreichung der städtebaulichen Zielsetzung nicht sicherstellen könnte (siehe Ziffern 1 und 5.1). Unter anderem soll die in beiden Teilbereichen vorhandene Wohnnutzung vor einer Ansiedlung von Wettbüros geschützt werden.

3.4 Angaben zum Bestand

3.4.1 Lage

Das Plangebiet befindet sich in einer Entfernung von etwa 16,5 km zur Hamburger Innenstadt und zum Bahnhof Altona etwa 13,5 km. Es liegt – durch die Sülldorfer Landstraße getrennt – unmittelbar am S-Bahnhof Rissen. Das Plangebiet ist etwa 9,75 ha groß, die im Geltungsbereich gelegenen Kerngebiete umfassen eine Fläche von etwa 6,33 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 Rissens in unmittelbarer Nähe zum S-Bahnhof Rissen und dient als zentraler Versorgungsbereich für Rissen.

Die von der Änderung betroffenen Kerngebiete liegen nördlich und südlich der Wedeler Landstraße, die in diesem Teil eine Fußgängerzone und die zentrale Einkaufsstraße in Rissen ist. Die Kerngebiete sind mit vorwiegend zwei- bis viergeschossigen Baukörpern unterschiedlichen Alters bebaut. In Teilen sind Überreste der ursprünglichen dörflichen Struktur erhalten. Vorwiegend befinden sich in den Erdgeschossen Einzelhandels-, Gastronomie- und Dienstleistungsangebote, während die Obergeschosse oft dem Wohnen dienen.

Die übrigen Teile des Plangebiets sind entsprechend der dort geltenden planungsrechtlichen Ausweisung überwiegend durch Wohnen genutzt.

Die unmittelbare Umgebung des Planänderungsbereichs ist vorwiegend von Wohnbauten in Form von Mehrfamilienhäusern geprägt.

In den Kerngebieten des Bebauungsplans Rissen 39 sind keine Wettbüros ansässig. Bordelle und bordellartige Betriebe sind im Plangebiet nicht bekannt. Im Grete-Neveermann-Weg befindet sich eine Spielhalle.

3.4.3 Technische Infrastruktur - Fernwärme

Im Plangebiet verlaufen Fernwärmeleitungen der Hamburger Energiewerke GmbH. Vor Beginn von Bau- oder Erdarbeiten sind aktuelle Leitungsauskünfte einzuholen. Weitergehende technische Vorgaben der Leitungsbetreiber sind zu beachten.

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

- 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 die im Geltungsbereich gelegenen Kerngebiete gilt die BauNVO 1990. Hier sind Vergnügungsstätten und damit Wettbüros allgemein zulässig. Auch Bordelle und bordellartige Betriebe sind als „sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe“ allgemein zulässig.

Bei den Kerngebieten handelt es sich wie dargelegt (s. Ziffer 3.4.2) um einen Teil des Stadtteilzentrums. Die Zulässigkeit von Wettbüros sowie Bordellen und bordellartigen Betrieben ist hier problematisch, weil ihre negativen städtebaulichen Auswirkungen in besonderer Weise zum Tragen kommen.

Dementsprechend wurden im Bebauungsplan bereits 2002 durch die textliche Festsetzung § 2 Nummer 2 „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. Die Einrichtungen 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 Wedeler 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 unterbrechen, als Zäsuren wirken und dadurch letztlich sogar die Lauffläche unterbrechen. 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 Erdgeschosszone 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 Kerngebieten des Geltungsbereichs vorhandenen Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe führen, d.h. der im Gebiet vorrangig gewünschten Nutzungen. Insbesondere kleinen, inhabergeführten Ladengeschäften, die zur Attraktivität und zum besonderen Charakter des Versorgungszentrums Rissen beitragen, droht die Verdrängung bzw. 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. Die Wedeler Landstraße 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 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 Wettbüros sowie Bordellen und bordellartigen Betrieben sollen somit auch die in Kerngebieten und ihren unmittelbaren Umfeld vorhandenen Wohnnutzungen vor den negativen Auswirkungen dieser Einrichtungen geschützt werden.

Auswirkungen durch ein negatives Image sind auch in Bezug auf soziale Einrichtungen zu befürchten. Im Planänderungsbereich befinden sich Kindertagesstätten in der Wedeler Landstraße 32 und Am Rissener Bahnhof 3, hier befindet sich ebenfalls eine Schülerhilfe. In fußläufiger Entfernung befinden sich Kindertagesstätten in der Wedeler Landstraße 2 und 7, der Rissener Dorfstraße 51 und der Straße Rissener Busch 38 sowie eine Kirchengemeinde (Jugendarbeit etc.) an der Rissener Dorfstraße. Südwestlich des Geltungsbereichs liegen zudem die Stadtteilschule und das Gymnasium Rissen. Diese Einrichtungen sind für die Beurteilung der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten sowie Bordellen und bordellartigen Betrieben zwar entweder grundsätzlich unerheblich oder zu weit vom Geltungsbereich entfernt, eine Beeinträchtigung durch die etwaige Ansiedlung und die damit verbundenen Imageprobleme kann jedoch nicht ausgeschlossen werden.

Die benannten negativen Auswirkungen von Wettbüros sowie Bordellen und bordellenartigen Betrieben kommen wegen der verstärkten Sichtbarkeit im Straßenzug Wedeler Landstraße 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 Planänderungsbereich zukünftig nicht mehr zulässig sein. Mit einer entsprechenden Festsetzung durch die „Verordnung zur Änderung des Bebauungsplans Rissen 39“ sollen die zuvor genannten Einrichtungen, für die in § 2 der „Verordnung über den Bebauungsplan Rissen 39“ festgesetzten Kerngebiete, ausgeschlossen werden. Dafür wird § 2 Nummer 2 der Verordnung um folgenden Satz ergänzt: *„Weiterhin sind im Kerngebiet Wettbüros sowie Bordelle und bordellartige Betriebe unzulässig.“*¹ (vgl. § 2 Nummer 2)

Alle anderen Festsetzungen 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 Rissen 39 zukünftig weiterhin

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,

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

- 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),
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
- sonstige Wohnungen nach Maßgabe von Festsetzungen des Bebauungsplans zulässig.

Ausnahmsweise können andere Wohnungen zukünftig weiterhin zugelassen werden.

Die auf der Grundlage von § 7 Absatz 4 Nummer 1 BauNVO i.V.m. § 2 Nummer 3 der Verordnung oberhalb des ersten Vollgeschosses allgemein zulässigen Wohnungen in den Kerngebieten sind unverändert zulässig.

Durch die Festsetzung wird die ursprüngliche Zielsetzung des Bebauungsplans Rissen 39, die in den Kerngebieten vorhandene, gemischte Hauptnutzung zu sichern und weiterzuentwickeln, nicht in Frage gestellt.

Darüber hinaus wird durch die Planänderung auch die ursprüngliche planerische Absicht, einer städtebaulich unerwünschten Fehlentwicklung und zentrumsgefährdenden Einflüssen unter anderem durch Attraktivitäts- und Imageverlust und eine Umorientierung der Käufer in andere Zentren entgegenzuwirken, unterstützt. Dies wurde bereits durch die bisherige Festsetzung § 2 Nummer 2 des Bebauungsplans Rissen 39 angestrebt, die Spielhallen und ähnliche Unternehmen ausschließt.

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 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). Am Grete-Neermann-Weg 2 befindet sich seit 1982 eine Spielhalle. Aufgrund des Bestandsschutzes konnte eine neue Konzession an diesem Standort bisher nicht versagt werden.

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.

5.2 Weitere Festsetzungen

Wie oben bereits beschrieben (vgl. Ziffer 3.2.1), trifft der Bebauungsplan Rissen 39 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 Rissen 39 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 Nut-

zungen vor unerwünschten Beeinträchtigungen durch Wettbüros sowie Bordelle und bordellartige Betriebe.

Durch die Planrechtsänderung wird nicht in die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplans Rissen 39 eingegriffen.

5.3 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 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 Rissen 39 wird geändert. Bestehende Bebauungspläne werden nicht aufgehoben.

8 Flächen- und Kostenangaben

8.1 Flächenangaben

Das von der Änderung des Bebauungsplans betroffene Gebiet ist etwa 6,33 ha groß.

8.2 Kostenangaben

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