

# **Begründung zur Änderung des Bebauungsplans Bergedorf 77**

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1</b>	<b>Anlass der Planung</b> .....	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Grundlage und Verfahrensablauf</b> .....	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>Planerische Rahmenbedingungen</b> .....	<b>4</b>
	<b>3.1 Raumordnung und Landesplanung</b> .....	<b>4</b>
	3.1.1 Flächennutzungsplan .....	4
	3.1.2 Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutz .....	4
	<b>3.2 Rechtlich beachtliche Rahmenbedingungen</b> .....	<b>5</b>
	3.2.1 Bestehende Bebauungspläne .....	5
	3.2.2 Altlastenverdächtige Flächen .....	5
	3.2.3 Kampfmittelverdacht .....	5
	3.2.4 Baumschutz .....	5
	<b>3.3 Planerisch beachtliche Rahmenbedingungen</b> .....	<b>6</b>
	3.3.1 Übergeordnete Programm- und Entwicklungspläne .....	6
	<b>3.4 Angaben zum Bestand</b> .....	<b>6</b>
<b>4</b>	<b>Planinhalt und Abwägung</b> .....	<b>7</b>
	<b>4.1 Vergnügungsstätten, Bordelle und bordellähnliche Nutzungen</b> .....	<b>7</b>
	4.1.1 Hintergründe .....	7
	4.1.2 Kategorisierung von Gewerbegebieten in Bergedorf .....	8
	4.1.3 Einordnung des Gewerbegebiets Curslackter Neuer Deich .....	9
	4.1.4 Festsetzung einer geeigneten Fläche für nicht-kerngebietstypische Vergnügungsstätten .....	10
	4.1.5 Festsetzungen .....	11
	<b>4.2 Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege</b> .....	<b>13</b>
	<b>4.3 Sonstige Auswirkungen des Bebauungsplans</b> .....	<b>14</b>
<b>5</b>	<b>Maßnahmen zur Verwirklichung, Bodenordnung</b> .....	<b>16</b>
<b>6</b>	<b>Flächen- und Kostenangaben</b> .....	<b>16</b>
	<b>6.1 Flächenangaben</b> .....	<b>16</b>
	<b>6.2 Kostenangaben</b> .....	<b>17</b>

## **1 Anlass der Planung**

Der Bezirk hatte das „Vergnügungsstättenkonzept Bergedorf“ zur städtebaulichen Steuerung von Vergnügungsstätten, Bordellen und Erotikläden erarbeitet, welches im Jahr 2013 von der Bezirksversammlung beschlossen wurde. Anlass hierfür war der in jüngerer Vergangenheit zu beobachtende bundesweite Trend der Zunahme von Vergnügungsstätten, der auch vor Bergedorf nicht Halt macht. Durch die Ausbreitung solcher Einrichtungen können häufig Effekte wie Mietpreisverzerrung, Ortsbildveränderungen oder Ballungstendenzen der Vergnügungsstätten auftreten, die eine Veränderung des städtebaulichen Charakters sowie Konflikte mit Nutzungen wie dem produzierenden Gewerbe, Wohnen, Schulen oder Kindergärten und somit eine Abwertung der betroffenen Stadtquartiere zur Folge haben können.

Dem Bezirk bieten sich jedoch Steuerungsmöglichkeiten durch Festsetzungen in den Bebauungsplänen, um Fehlentwicklungen entgegenzuwirken. Solche Regelungen sollen jedoch nicht willkürlich getroffen werden oder zu einem flächendeckenden Ausschluss sämtlicher Vergnügungsstätten in einem Gemeindegebiet führen, sie müssen vielmehr städtebaulich begründet sein. Das Vergnügungsstättenkonzept Bergedorf bietet dem Bezirk die entsprechende planerische Grundlage, um zu entscheiden, inwiefern Nutzungen an ausgewählten Orten verträglich sind oder ausgeschlossen bzw. auf einen anderen Bereich beschränkt werden sollten.

In den festgesetzten Gewerbegebieten des bestehenden Bebauungsplanes Bergedorf 77 östlich Curslacker Neuer Deich und südlich Frascatiplatz ist die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten und Bordellen nicht geregelt, sodass sie grundsätzlich zulässig sind. Auf Grund von geäußerten Bauabsichten besteht insbesondere die Gefahr, dass sich eine Konzentration derartiger Einrichtungen im Plangebiet vollzieht, was neben den eingangs beschriebenen Abwärtstendenzen auch zur Förderung gebietsfremder Nutzungen, der Verringerung gewerblicher Nutzfläche und der Abwertung dieses gut angebunden Gewerbestandortes beitragen kann.

Zur Umsetzung des Vergnügungsstättenkonzepts im Plangeltungsbereich ist nach Abwägung gemäß § 1 Absatz 7 Baugesetzbuch (BauGB) eine Änderung dieses Bebauungsplans geboten.

Durch die Änderung des Bebauungsplans Bergedorf 77 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für weitere Aktivitäten zur Sicherung und Aufwertung des Gewerbestandortes Curslacker Neuer Deich geschaffen werden. Im Speziellen soll die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten sowie von sexuellen Dienstleistungs- und Einzelhandelsangeboten geregelt werden. Darüber hinaus sollen Festsetzungen zum Maß der Nutzung ergänzt und einige naturschutzfachliche Regelungen geändert werden, um unter Berücksichtigung der gewerblichen Funktionen insbesondere Beiträge für Verbesserungen des örtlichen Klimas und der gestalterischen Qualität von Freiflächen zu leisten.

## **2 Grundlage und Verfahrensablauf**

Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2415), zuletzt geändert am 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722, 1731).

In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan bauordnungsrechtliche und naturschutzrechtliche Festsetzungen.

Das Bebauungsplanverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss B 04/09 vom 17. Juli 2009 (Amtl. Anz. S. 1412) eingeleitet. Von einer frühzeitigen Bürgerbeteiligung mit Unterrichtung und Erörterung sowie einer Umweltprüfung wurde gemäß § 13 Absatz 2 und 3 BauGB abgesehen, weil die gesetzlichen Voraussetzungen dafür vorlagen.

Die öffentliche Auslegung erfolgte auf Grundlage der Bekanntmachung vom 12. Juni 2015 (Amtl. Anz. S. 991).

Eine Planzeichnung erübrigt sich, da ausschließlich textliche Regelungen getroffen werden, deren räumlicher Bezug im erforderlichen Fall aus der Anlage zur Verordnung über die Änderung der Verordnung über den Bebauungsplan Bergedorf 77 hervorgeht.

## **3 Planerische Rahmenbedingungen**

### **3.1 Raumordnung und Landesplanung**

#### **3.1.1 Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan in der Fassung der Neubekanntmachung vom 22. Oktober 1997 (HmbGVBl. S. 485) stellt in dem zu ändernden Bereich östlich der Straße Curslackner Neuer Deich und südlich des Frascatiplatzes „Gewerbliche Bauflächen“ dar. Die Straße Curslackner Neuer Deich ist als „Sonstige Hauptverkehrsstraße“ dargestellt.

#### **3.1.2 Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutz**

Das Landschaftsprogramm für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 (HmbGVBl. S. 363) stellt das Milieu "Gewerbe / Industrie und Hafen" dar. Die Straße Curslackner Neuer Deich ist als „Sonstige Hauptverkehrsstraße“ dargestellt. Zudem werden die milieuübergreifenden Funktionen „Entwicklungsbereich Naturhaushalt“ und „Wasserschutzgebiet / Bewirtschaftungsplan“ dargestellt.

In der Fachkarte Arten- und Biotopschutz ist der Biotopentwicklungsraum "Industrie-, Gewerbe- und Hafentflächen (14a)" dargestellt. Die Straße Curslackner Neuer Deich ist als „Hauptverkehrsstraße (14e)" dargestellt.

## **3.2 Rechtlich beachtliche Rahmenbedingungen**

### **3.2.1 Bestehende Bebauungspläne**

Für den Geltungsbereich gilt der Bebauungsplan Bergedorf 77 vom 10. Oktober 1989 (HmbGVBl. S. 201).

In den Gewerbegebieten sind jeweils eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8, Geschossflächenzahlen (GFZ) zwischen 1,6 und 2,0 und drei Vollgeschosse als Höchstgrenze festgesetzt. In zwei Gewerbegebieten ist die Gebäudehöhe auf 15 m begrenzt.

Der Busbetriebshof der Verkehrsbetriebe Hamburg Holstein (VHH) ist samt Zufahrt als Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Die maximale Höhe baulicher Anlagen liegt bei 20,5 m bzw. 21,5 m.

Im Norden ist für den Bereich des Umspannwerkes von Vattenfall eine Versorgungsfläche festgesetzt. Im Süden des Plangebietes sind die Flächen der Stadtentwässerung als Flächen für die Abwasserbeseitigung festgesetzt.

Erhaltungs- und Pflanzgebote sind zur Einfassung des Plangebietes – auch mit Blick auf die anschließende freie Landschaft – an unterschiedlichen Standorten festgesetzt.

### **3.2.2 Altlastenverdächtige Flächen**

Im Geltungsbereich befinden sich folgende Altlasten:

- 8028-008/01

Außerdem werden folgende Bereiche als altlastenverdächtige Flächen bewertet:

- 8026-010/03
- 8028-008/02
- 8028-013/01
- 8028-013/02

### **3.2.3 Kampfmittelverdacht**

Im Bebauungsplangebiet kann das Vorhandensein von Kampfmitteln aus dem II. Weltkrieg nicht ausgeschlossen werden, sodass der Grundeigentümer vor Eingriffen in den Baugrund resp. vor Beginn von Bauvorhaben die Kampfmittelfrage klären muss.

### **3.2.4 Baumschutz**

Für den Geltungsbereich gilt die Baumschutzverordnung vom 17. September 1948 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 791-i), zuletzt geändert am 11. Mai 2010 (HmbGVBl. S. 350, 359, 369).

### **3.3 Planerisch beachtliche Rahmenbedingungen**

#### **3.3.1 Übergeordnete Programm- und Entwicklungspläne**

Das Konzept zur städtebaulichen Steuerung von Vergnügungsstätten sowie sexuellen Dienstleistungs- und Einzelhandelsangeboten für den Bezirk Bergedorf (im Folgenden „Vergnügungsstättenkonzept“ genannt) wurde 2013 erarbeitet. Zuvor wurde bereits im Jahr 2010 eine „Städtebauliche Beurteilung von Spielhallen in Hamburg-Bergedorf - Curslacker Neuer Deich“ vorgenommen. Dieses Gutachten betrachtete den Bereich des Plangebietes jedoch isoliert.

#### **3.4 Angaben zum Bestand**

Der Geltungsbereich befindet sich im südöstlichen Bereich des Kernsiedlungsgebietes von Bergedorf. Bedingt durch seine Lage unmittelbar östlich vom Curslacker Neuen Deich (im Folgenden „CND“) – eine der Haupteinfallstraßen nach Bergedorf – und die geringe Entfernung zur Bundesautobahn-Anschlussstelle Bergedorf ist er nicht nur stark von Gewerbe, sondern auch vom Verkehr geprägt.

Das Gewerbegebiet wird unmittelbar vom CND im Westen sowie vom Neuen Weg im Norden erschlossen. Die Erschließung des rückwärtigen Busbetriebshofes erfolgt ebenfalls vom CND über eine gesonderte Betriebszufahrt („Pfeifenstiel“). Auf dem CND verkehren mehrere örtliche und überörtliche Buslinien.

Im Gewerbegebiet befinden sich derzeit folgende Nutzungen:

- Autohaus
- Spielhalle (mehrere Konzessionen)
- Wohnnutzungen
- Büronutzungen
- Betrieb für Asbestentsorgung, Abbrucharbeiten und Industriereinigung inkl. Werkstatt
- Einrichtungsfachmarkt
- Imbiss
- Karosserie- und Lackierbetrieb
- Baumarkt
- Busbetriebshof
- Umspannwerk
- Kirchengemeinde

Der östliche Teil des Geltungsbereichs wird im Bereich der Stellplatzflächen des Busbetriebshofes von 110 kV-Hochspannungsfreileitungen überquert.

Im südlichen Bereich liegen Flächen der Stadtentwässerung, innerhalb derer sich eine Abwasserbeseitigungsanlage (zukünftig teilweise außer Betrieb) befindet. Südlich daran anschließend sind derzeit temporäre Wohnunterkünfte zum Zweck der öffentlich-rechtlichen Unterbringung eingerichtet und Kleingärten angesiedelt.

Westlich angrenzend an das Plangebiet und auf der gegenüberliegenden Seite des CND befinden sich weitere gewerblich genutzte Flächen des Bebauungsplans Bergedorf 104 / Curslack 19. Nördlich schließt ein ehemaliges Bahngelände an, auf dem sich ein teilweise geschütztes Biotop gemäß § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474, 1536) i.V.m. § 14 Abs. 2 des Hamburgischen Gesetzes zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (HmbBNatSchAG) vom 11. Mai 2010 (HmbGVBl. S. 350, 402), zuletzt geändert am 13. Mai 2014 (HmbGVBl. S. 167) ausgebildet hat. Östlich schließen Kleingarten- und landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie ein vollständig geschütztes Biotop gemäß § 30 BNatSchG i.V.m. § 14 Abs. 2 HmbBNatSchAG an.

## **4 Planinhalt und Abwägung**

### **4.1 Vergnügungsstätten, Bordelle und bordellähnliche Nutzungen**

Ziel der Regelungen zur Art der Nutzung ist es, die vormals uneingeschränkte Zulässigkeit von Gewerbebetrieben aller Art einzuschränken und die planungsrechtlichen Grundlagen dafür zu schaffen, dass Vergnügungsstätten, Bordelle und bordellähnliche Nutzungen nur in einem geringen bzw. gebietsverträglichen Umfang zulässig sind oder vollständig ausgeschlossen werden.

#### **4.1.1 Hintergründe**

Der Bezirk Bergedorf mit seinen mehr als 120.000 Einwohnern wird in dem Vergnügungsstättenkonzept als eine kleinere „überschaubare“ Großstadt mit teilweise auch dörflichem Charakter beschrieben. Er ist geprägt durch nachbarschaftliches Miteinander mit vielen sozialen Einrichtungen und gemeinschaftlichem Engagement. Aufgrund seiner weitläufigen Landgebiete mit vielen Produktionsstätten des Gartenbaus wird der Bezirk auch als „Garten Hamburgs“ bezeichnet.

Ein städtebauliches Entwicklungsziel für den Wohnstandort Bergedorf ist auch der Ausbau von urbanem Wohnen im Zentrum und Wohnen auf dem Lande.

Bordellartige Nutzungen sind einerseits gemäß einschlägiger Rechtsprechung mit Wohnnutzungen stets unvereinbar. Erotikangebote im Kerngebiet sind in Bergedorf daher nicht vorstellbar, da dort fast überall Wohnungen zulässig sind. Zudem drohen Konflikte mit den zahlreichen sozialen Einrichtungen (v.a. Kinder- und Jugendeinrichtungen werden verdrängt bzw. Standorte für die Ansiedlung dieser Nutzungen abgewertet). Sie stellen schutzwürdige Nutzungen dar, so dass die städtebauliche Planung von erotikorientierten Angeboten besonders sorgfältig und sensibel erfolgen muss.

Andererseits kann auch in Gewerbegebieten eine ungesteuerte und uneingeschränkte Ansiedlung von Erotikangeboten die Ansiedlungsziele von klassischen Gewerbebetrieben negativ beeinflussen. Vor allem können sich im Zuge einer Agglomeration von Erotikangeboten negative städtebauliche Auswirkungen (wie z.B. Imageverlust, Trading

Down) noch verstärken und angestrebte Nutzungen verdrängen, sodass auch diesbezüglich eine Feinsteuerung und sorgfältige Prüfung geboten ist.

Daher ist es Ziel des Vergnügungsstättenkonzeptes u.a., Vergnügungsstätten, Bordelle und bordellähnliche Einrichtungen an problematischen Standortlagen auszuschließen sowie an Standorten, die aus städtebaulicher Sicht als weniger sensibel eingestuft werden, zuzulassen. Des Weiteren sollen bedeutsame Gewerbestandorte gesichert werden.

Für den Bezirk hat die Bestandsanalyse des Vergnügungsstättenkonzeptes ergeben, dass aufgrund des Angebots an erotikorientierten Vergnügungsstätten, Bordellen und bordellähnlichen Einrichtungen kein dringender Handlungsbedarf besteht. Jedoch ergibt sich durch die aktuell vermehrt vorliegenden Anfragen für die Neuansiedlung von Erotikgewerbe ein Erfordernis, diese Nutzungen städtebaulich zu steuern, da eine gewisse Marktdynamik nicht ausgeschlossen werden kann und von diesen Einrichtungen städtebaulich negative Auswirkungen ausgehen können. Laut Vergnügungsstättenkonzept zählen Mietpreisverzerrung sowie Auswirkungen auf das Ortsbild zu den möglichen Folgen. Zu den wahrscheinlichen Auswirkungen zählen insbesondere das Auftreten von Nutzungskonflikten, eine Veränderung des Image sowie die Tendenz zur Ballung (i.V.m. ähnlichen Nutzungen).

Insbesondere sind solche Nutzungen in der Lage, höhere Grundstückspreise und Mieten zu erwirtschaften als die vor Ort angesiedelten Unternehmen und Betriebe. Die Nachfrage nach diesen Angeboten lässt aber Rückschlüsse auf den Bedarf zu.

Als potenzielle Standorte für Vergnügungsstätten kommen u.a. Kern-, Misch- und Gewerbegebiete in Betracht. Bordelle und bordellartige Betriebe (ohne Unterhaltungsangebote) sind als Gewerbebetriebe aller Art im Gewerbegebiet grundsätzlich zulässig.

Die Gefahr einer Ausbreitung von "Rotlichtangeboten" ist mit dem gesamtstädtischen Charakter als „grünem, nachbarschaftlich geprägtem Wohnbezirk“ nicht vereinbar.

#### **4.1.2 Kategorisierung von Gewerbegebieten in Bergedorf**

Als mögliche Standorte für Vergnügungsstätten, Bordelle und bordellartige Betriebe wurden die in Bergedorf vorhandenen Gewerbegebiete im Rahmen des Vergnügungsstättenkonzeptes im Hinblick auf ihre gesamtstädtische und bezirkliche Bedeutsamkeit untersucht. Je nach aktuellem Besatz und dem angestrebten Nutzungsmix gemäß den Vorgaben des Gewerbeflächenentwicklungskonzeptes (GEEK) lassen sich die bezirklich bedeutsamen Gewerbegebiete in drei Kategorien einteilen, für die das Vergnügungsstättenkonzept unterschiedliche Empfehlungen vorsieht:

- Kategorie 1:  
Diese Gewerbegebiete haben einen klaren Branchenschwerpunkt, eine hochwertige Ausrichtung, eine günstige Verkehrsanbindung. Die gewerbegebietstypische Nutzung überwiegt. In diesen Gewerbegebieten sollen zukünftig Vergnügungsstätten und Bordelle unzulässig werden.
- Kategorie 2:

Diese Gewerbegebiete besitzen keinen eindeutigen Branchenschwerpunkt und sind in der Nähe zu anderen Gebietstypen wie Wohn-, Kern- und Mischgebieten angesiedelt. Hier herrscht eine stärkere Einzelhandelsprägung vor. In diesen Gewerbegebieten ist eine Zulässigkeit von nicht-kerngebietstypischen Vergnügungsstätten und eine Unzulässigkeit von Bordellen vorstellbar.

- Kategorie 3:

Diese Gewerbegebiete zeichnen sich nicht durch einen besonderen Anspruch auf Adressbildung und Image aus. Ihre Standorte befinden sich in einer Randlage außerhalb der Landgebiete ohne Nähe zu Wohn-, Kern- und Mischgebieten. Ein heterogener Nutzungsmix ist vorherrschend; der Anteil an klassischem Gewerbe liegt unter 50 %. In diesen Gewerbegebieten ist eine Zulässigkeit von nicht-kerngebietstypischen Vergnügungsstätten (Tanzbars, kleinere Festsäle, Billard-, Dart-, Kickerbars, Spielhallen < 100 m<sup>2</sup>, kleine Wettbüros) und / oder Bordellen denkbar.

#### **4.1.3 Einordnung des Gewerbegebiets Curslacker Neuer Deich**

Aufgrund der stark imagebildenden Wirkung von Bordellen und bordellartigen Betrieben sind diese Angebote lediglich in nur bezirklich bedeutsamen Gewerbegebieten der Kategorie 3 denkbar. Die Gewerbegebiete am CND sind hingegen den Kategorien 1 (Westseite / Schleusengrabenachse) und 2 (Ostseite / Bereich des Plangebiets Bergedorf 77) zuzuordnen.

Das Gewerbegebiet auf der CND-Ostseite zeichnet sich durch eine heterogene Zusammensetzung von unterschiedlichsten Gewerbebetrieben aus, ist aber auch durch gewerbegebietsuntypische Nutzungen, wie Wohnen oder Einzelhandel gekennzeichnet. Es befindet sich im südöstlichen Bereich des Kernsiedlungsgebietes von Bergedorf und wird von zwei Seiten durch unbebaute Gebiete und Kleingartenanlagen begrenzt. Derzeit sind Vergnügungsstätten allgemein zulässig. Für Bordelle und bordellartige Nutzungen bestehen auf Grundlage des geltenden Planrechts ebenfalls keine Einschränkungen.

Von gutachterlicher Seite wird festgestellt, dass eine Gebietsprägung und weitere Flächenversiegelung durch weitere Vergnügungsstätten im Gewerbegebiet Curslacker Neuer Deich den Entwicklungszielen aus dem Einzelhandels- sowie dem Gewerbeflächenkonzept entgegenstehen. Ein Imageverlust durch Ballung von Spielhallen, Erotikgewerbe mit entsprechendem Milieu ist zu verhindern, weswegen Handlungsbedarf zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklungsziele formuliert wird.

Daher wirkt die Bebauungsplanänderung im Einklang mit der gutachterlichen Empfehlung auf die Vermeidung einer Gebietsprägung durch Vergnügungsstätten sowie die Verdrängung von Handelsnutzungen hin. Zukünftig sollen lediglich nicht-kerngebietstypische Vergnügungsstätten nur noch innerhalb eines Teilbereiches zulässig sein. Bordellartige Betriebe sollen aus den o.g. Gründen gänzlich unzulässig sein, zumal auch Konflikte mit benachbarten sozialen Einrichtungen wie der im nördlichen Bereich des Plangebiets ansässigen Kirchengemeinde zu erwarten sind.

#### **4.1.4 Festsetzung einer geeigneten Fläche für nicht-kerngebietstypische Vergnügungsstätten**

Die Rechtsprechung unterscheidet im Planungsrecht zwischen kerngebiets- und nicht-kerngebietstypischen Vergnügungsstätten.

Unter kerngebietstypischen (großen) Vergnügungsstätten sind zentrale Dienstleistungsbetriebe im Unterhaltungssektor zu verstehen, die ein größeres Einzugsgebiet haben und ihre Erreichbarkeit auf ein größeres allgemeineres Publikum ausrichten. Vergnügungsstätten, die üblicherweise Störungen auslösen, müssen in Kerngebieten grundsätzlich hingenommen werden. Hierunter fallen definitionsgemäß auch Spielhallen mit einer Nutzfläche größer 100 m<sup>2</sup>, wobei der Schwellenwert keine starre Grenze, sondern einen Anhaltswert auf Grundlage der Beurteilung der örtlichen Situation darstellt.

Nicht-kerngebietstypische (kleine) Vergnügungsstätten sind auf ein lokales Einzugsgebiet ausgerichtet und dienen der üblichen Freizeitbeschäftigung in einem Gebiet. Ihre Auswirkungen / Störungen sind vergleichsweise gering einzustufen; sie sind daher noch gewerbegebietsverträglich. Hierunter fallen Spielhallen mit einer Nutzfläche kleiner 100 m<sup>2</sup>.

Darüber hinaus werden folgende Typen von Vergnügungsstätten unterschieden:

- spielorientierte Vergnügungsstätten = Spielhallen, Casinos, Wettbüros
- freizeitorientierte Vergnügungsstätten = Diskotheken, Multiplex-Kinos, Billard-, Dart-, Kickerbars (ohne Vereinskultur), Varietés und Festhallen
- erotikorientierte Vergnügungsstätten = Striptease-Lokale, Video-Shows, Sexkinos, Swingerclubs.

Die Bebauungsplanänderung lässt in § 2 Nummer 13 nicht-kerngebietstypische Vergnügungsstätten zu. Erotikorientierte Vergnügungsstätten, Bordelle und bordellartige Betriebe sind in § 2 Nummer 15 ausgeschlossen. Damit erfolgt eine Steuerung der Art der Nutzung im Gewerbegebiet.

Als nicht-kerngebietstypische Vergnügungsstätten sind Spielhallen mit weniger als 100 m<sup>2</sup> Nutzfläche, Wettbüros (Sportwetten), Billard-, Dart-, Kickerbars (ohne Vereinskultur) zulässig. Bei den übrigen aufgeführten Vergnügungsstätten (Casinos, Diskotheken, Multiplex-Kinos, Varietés und Festhallen) ist davon auszugehen, dass sie aufgrund ihrer Größe und ihres Einzugsbereichs eher im Kerngebiet anzutreffen sind.

Eine generelle Zulässigkeit aber kann eine ungesteuerte und mögliche uneingeschränkte Ansiedlung von Spielhallen, Wettbüros etc. bedeuten. Eine Agglomeration von Vergnügungsstätten kann die Ansiedlungsziele dieses Gewerbegebiets negativ beeinflussen. Negative städtebauliche Auswirkungen (Imageverlust, Trading Down) können angestrebte Nutzungen verdrängen.

Die Zulässigkeit von nicht-kerngebietstypischen Vergnügungsstätten soll daher auf einen Teilbereich des Gewerbegebiets beschränkt werden.

Der überwiegende Teil der gewerblichen Nutzungen ist entlang des Curslacker Neuen Deichs angesiedelt und auch über diesen erreichbar. Der übrige Teil ist im nördlichen Bereich gelegen und über den Neuen Weg erreichbar. Hier befinden sich ein Autohaus mit Werkstatt, ein Betrieb für Asbestentsorgung, Abbrucharbeiten und Industriereinigung, eine Werkstatt, mithin klassische Gewerbebetriebe, aber auch eine Kirchengemeinde, Wohnnutzung sowie eine Mehrfachspielhalle. Das Areal weist demzufolge bereits eine gewisse Prägung durch Vergnügungsstätten auf, ist aber wegen der rückwärtigen Lage dieser Vergnügungsstätten noch nicht von ihnen überprägt.

Eine Zulässigkeit von nicht-kerngebietstypischen Vergnügungsstätten lediglich im zuvor beschriebenen nördlichen Bereich des Gewerbegebiets ermöglicht, das übrige Gewerbegebiet weitestgehend für „klassische“ Gewerbebetriebe zu sichern und eventuelle negative städtebauliche Auswirkungen auf nur einen Bereich zu reduzieren, der bereits vorgeprägt ist, jedoch nicht im öffentlichen Fokus steht.

Daher sollen nicht-kerngebietstypische Vergnügungsstätten zwar zulässig bleiben, aber nur in einer öffentlich nicht unmittelbar wahrnehmbaren Randlage, mithin auf den Flurstücken 5405, 5406 sowie in Teilbereichen von 5202, 5203 und 5637. Zur Vermeidung einer möglichen Fernwirkung – auch von Werbeanlagen – soll sich die Zulässigkeit nicht direkt bis an den Neuen Weg erstrecken, sondern sich auf den rückwärtigen Bereich des Areals beschränken. Die westliche Grenze dieser mit „(V)“ bezeichneten Fläche wird in einem Abstand von 35 m parallel zum Neuen Weg verlaufen.

Die Struktur, die in dem Vergnügungsstättenkonzept zum Ausdruck kommt, soll gewahrt bleiben, damit der Bezirk Flächenpotentiale für ein breites Spektrum an gewerblichen Nutzungen anbieten kann, einschließlich Vergnügungsstätten.

#### **4.1.5 Festsetzungen**

Aus den vorgenannten Gründen wird § 2 der Verordnung wie folgt ergänzt:

*Ausnahmen für Vergnügungsstätten werden im Gewerbegebiet ausgeschlossen. Nicht-kerngebietstypische Vergnügungsstätten sind nur auf der in der Anlage mit „(V)“ bezeichneten Fläche zulässig. (vgl. § 2 Nummer 13)*

*Die genehmigten Spielhallen auf dem Flurstück 5405 (alt: 5204) der Gemarkung Bergedorf bleiben weiterhin zulässig; sie dürfen ihre Geschossfläche unter Beachtung der übrigen baurechtlichen Vorschriften jeweils um bis zu 10 v.H. der genehmigten Geschossfläche erweitern. Der Gebäudebestand darf baulich umgestaltet oder durch einen entsprechenden Neubau ersetzt werden. Die genehmigten Flächen für Werbung dürfen nicht vergrößert werden. (vgl. § 2 Nummer 14)*

*Im Gewerbegebiet sind Bordelle, bordellartige Betriebe sowie Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, unzulässig. (vgl. § 2 Nummer 15)*

Die innerhalb der mit „(V)“ bezeichneten Fläche ansässige Mehrfachspielhalle (insgesamt 7 Konzessionen) übersteigt mit ihrer Nutzfläche den Schwellenwert von 100 m<sup>2</sup>, gemäß dem

eine Spielhalle im Allgemeinen noch als nicht-kerngebietstypisch angesehen werden kann. Eine planungsrechtliche Sicherung einer Spielhalle mit solcher Größe würde den städtebaulichen Zielen widersprechen. Um betriebliche Belange zu berücksichtigen und nicht in die heute bestehenden Nutzungen erheblich einzugreifen, kann die Spielhalle ihre bisherige Nutzung jedoch über den baulichen Bestandsschutz hinaus in Zukunft weiterhin ausüben. Es sind Umbauten und geringfügige Erweiterungen möglich, so lange keine Nutzungsänderung in eine andere glücks- oder geldspielorientierte Nutzung erfolgt. Die Erweiterung der Geschossfläche wird auf 10 vom Hundert begrenzt, damit eine neue und überprägende städtebauliche Gestalt dieser Nutzung verhindert wird. Dabei soll die Präsentation der Nutzung im öffentlichen Raum aus Gründen der Gestaltung und des Gebietscharakters bzw. Images nicht vergrößert werden, auch um eine erhebliche Veränderung des Ortsbildes bei Erweiterungen zu vermeiden (vgl. § 2 Nummer 14 Satz 3). Neben diesem so genannten erweiterten Bestandsschutz steht Grundeigentümern darüber hinaus das Nutzungsspektrum eines Gewerbegebietes nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) für alternative Nutzungen zur Verfügung. Die betrieblichen Belange werden mit den übergeordneten Planungszielen insofern in Einklang gebracht, als dass sowohl die bestehende Nutzung planungsrechtlich gesichert wird als auch eine Neuausrichtung der Grundstücksfläche als Potenzial offen gehalten wird. Mit der Festsetzung des so genannten erweiterten Bestandsschutzes gemäß § 1 Absatz 10 BauNVO wird sichergestellt, dass der Bebauungsplan nicht in die heute ausgeübte Nutzung eingreift. Regelungen anderer Rechtsbereiche bleiben durch diesen grundsätzlichen planungsrechtlichen Bestandsschutz unberührt.

Die Existenz von Vergnügungsstätten und Sexangeboten beruht auf einer gesellschaftlichen Nachfrage. Ergänzend zur standortspezifischen Steuerung erfolgt die grundsätzliche Sicherstellung von Suchtprävention, Spielerschutz und Jugendschutz nicht im Städtebaurecht, sondern ist eine Aufgabe anderer Rechtsgebiete wie dem Gewerberecht (zum Beispiel Hamburgisches Gesetz zur Ausführung des Ersten Glücksspieländerungsstaatsvertrages - HmbGlüÄndStVAG für staatl. Glücksspiel, Spielbanken, Wettbüros oder das Gesetz zur Regelung des Rechts der Spielhallen im Land Hamburg - HmbSpielhG für Spielhallen) oder im Hinblick auf Kriminalität dem Ordnungs- und dem Strafrecht.

*Werbeanlagen sind nur für Betriebe zulässig, die in den Gewerbegebieten, auf den Versorgungsflächen, auf den Flächen für die Abwasserbeseitigung und den Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ansässig sind. Werbeanlagen dürfen die auf den jeweiligen Baugrundstücken vorhandene maximale Traufhöhe nicht überschreiten. Werbeanlagen mit Wechsellicht sind unzulässig. (vgl. § 2 Nummer 16)*

*In den Gewerbegebieten sind, mit Ausnahme der in der Anlage mit „(B)“ bezeichneten Flächen, Gebäude bis zu einer Höhe von 13 m über der Straßenverkehrsfläche zulässig; die in der zeichnerischen Darstellung des niedergelegten Bebauungsplans Bergedorf 77 für zwei Teilbereiche des Gewerbegebiets festgesetzte Gebäudehöhe „GH 15 über Gelände“ wird aufgehoben. (vgl. § 2 Nummer 18)*

§ 2 Nummer 16 soll verhindern, dass das Plangebiet von Werbeanlagen dominiert wird. Eine entsprechende Gefahr besteht insbesondere aufgrund der Lagegunst des Gewerbegebietes an einer der Bergedorfer Haupteinfallstraßen in unmittelbarer Nähe der BAB 25. Daher sind Werbeanlagen nur für die ansässigen Betriebe zulässig. Wechsellicht-Werbung wird ausgeschlossen, damit das städtebauliche Erscheinungsbild nicht durch diese Art besonders auffälliger Werbung geprägt wird.

Das berechtigte Eigeninteresse von ansässigen Betrieben nach angemessener Werbung wird durch diese Festsetzungen nicht eingeschränkt. Die vorhandenen Werbeanlagen, die den Kriterien von § 2 Nummer 16 nicht entsprechen, unterliegen dem Bestandsschutz.

In Verbindung mit § 2 Nummer 18 soll sichergestellt werden, dass die allgemeine Höhenentwicklung im Rahmen der Umgebung bleibt, das städtebauliche Weichbild gesichert und eine Beeinträchtigung der Stadtsilhouette Bergedorfs, insbesondere durch Werbeanlagen, die auf hohen Gebäuden angebracht würden, verhindert wird. § 2 Nummer 18 wird einerseits mit Blick auf teils vergleichbare Gebäudehöhen innerhalb des Geltungsbereichs des benachbarten Bebauungsplans Bergedorf 104 / Curslack 19 getroffen, andererseits wird ein behutsamer baulicher Übergang zur Bergedorfer Innenstadt und zur östlich anschließenden freien Landschaft beabsichtigt.

## **4.2 Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege**

Im Zuge des Änderungsverfahrens wurden auch die bestehenden naturschutzrechtlichen Festsetzungen geprüft. Es wurden u.a. Festsetzungen zur Pflanzqualität präzisiert und die bisherigen Anforderungen behutsam erweitert.

Im Einzelnen:

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Vegetationsflächen anzulegen. Dies hat zum Ziel, einen Mindestanteil an ökologisch wirksamen Vegetationsstrukturen als Nahrungs- und Rückzugsraum für die örtliche Fauna anzubieten. Dieses Mindestmaß an Durchgrünung in einem bereits stark überbauten und versiegelten Gewerbegebiet kann sichergestellt werden, ohne die Gewerbetreibenden zu sehr in ihrer plangegebenen Entwicklungsmöglichkeit einzuschränken. Die innerhalb dieser Flächen anzupflanzenden großkronigen Laubbäume sind für einen i.d.R. hochversiegelten Standort wie ein Gewerbegebiet tendenziell gut geeignet. Jedoch sollte durch weitere Maßnahmen auch eine nachhaltige Entwicklung der Gehölze gesichert werden. Die Verwendung von heimischen und standortgerechten Gehölzen sowie die Festsetzung einer offenen Vegetationsfläche von mindestens 16 m<sup>2</sup> Fläche und 0,8 m Tiefe tragen ebenso wie ein Mindeststammumfang zur Standfestigkeit und Qualitätssicherung bei. Der nachhaltigen Sicherung von Gehölzen dient auch die Festsetzung, dass Beeinträchtigungen des Kronen- und Wurzelbereichs der anzupflanzenden und zu erhaltenden Bäume unzulässig sind.

Ein Beitrag zur Durchgrünung kann darüber hinaus durch Festsetzung einer extensiven Begrünung von flach- oder flachgeneigten Dächern geleistet werden. Neben positiven stadtklimatischen Auswirkungen dienen solche Maßnahmen auch einer verbesserten

Regenrückhaltung. Da in Gewerbegebieten i.d.R. flachgeneigte Dächer vorherrschen, können sie für entsprechende Maßnahmen besonders gut geeignet sein.

Hieraus resultieren folgende Festsetzungen resp. Neufassungen von Festsetzungen, die bei neuen Bauvorhaben zu beachten sind:

*Im Gewerbegebiet, mit Ausnahme der mit „(A)“ bezeichneten Flächen, sind mindestens 20 vom Hundert (v.H.) der Grundstücksflächen als offene Vegetationsflächen anzulegen. Innerhalb dieser Flächen sind für je vier Stellplätze ein großkroniger Laubbaum und entlang der Straße Curslacker Neuer Deich je 15 m Grundstücksfront ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen. (vgl. § 2 Nummer 4)*

*Für die festgesetzten Baum- und Strauchanpflanzungen sind heimische, standortgerechte Gehölze zu verwenden. Je Baum ist ein offener Vegetationsraum von mindestens 16 m<sup>2</sup> Fläche und 0,8 m Tiefe anzulegen. Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 18 cm, in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen, aufweisen. Bei Abgang festgesetzter Bäume und Sträucher sind Ersatzpflanzungen gemäß Sätze 2 und 3 vorzunehmen und zu erhalten. (vgl. § 2 Nummer 5)*

*Beeinträchtigungen des Kronen- und Wurzelbereichs der nach Planzeichnung anzupflanzenden und zu erhaltenden Bäume (durch Ausschachtungen, Abgrabungen und Aufschüttungen) sind unzulässig. (vgl. § 2 Nummer 6)*

*Dächer von Gebäuden mit einer Neigung von weniger als 20 Grad sind mit einem mindestens 8 cm starken, durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und extensiv zu begrünen. Wintergärten und Gewächshäuser sind von der Begrünungsverpflichtung ausgenommen. (vgl. § 2 Nummer 8)*

#### **4.3 Sonstige Auswirkungen des Bebauungsplans**

Der rechtsgültige Bebauungsplan Bergedorf 77 setzt innerhalb der Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung aufgrund der Hochspannungsfreileitungen das Höchstmaß baulicher Anlagen über NN mit 20,5 m und 21,5 m fest. Diese Angaben sind nicht mehr zutreffend und müssen angepasst werden. Nach Angabe des Leitungsträgers ist in den unterschiedlichen Gefahrenzonen der drei Freileitungen die Höhe baulicher Anlagen auf 7,5 m, 17 m und 20,5 m (bei einer Dachneigung bis 15 Grad) und auf 9,5 m, 19 m und 22,5 m (bei einer Dachneigung größer 15 Grad) zu beschränken. Für Dachaufbauten ist das jeweils angegebene Höchstmaß für eine Dachneigung größer 15 Grad anzusetzen. Hieraus resultiert folgende Festsetzung:

*Die in der zeichnerischen Darstellung des niedergelegten Bebauungsplans Bergedorf 77 innerhalb der Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzten Höhen baulicher Anlagen von 20,5 m und 21, 5 m über Normalnull (NN) als Höchstmaß werden aufgehoben. Für die in der Anlage mit „(B)“ bezeichneten Flächen ist eine Höhe baulicher Anlagen von 7,5 m bei einer Dachneigung bis 15 Grad und von 9,5 m bei einer Dachneigung größer 15 Grad über NN als Höchstmaß zulässig. Für die in der Anlage mit „(C)“ bezeichneten Flächen ist eine Höhe baulicher Anlagen von 17 m bei einer Dachneigung bis*

*15 Grad und von 19 m bei einer Dachneigung größer 15 Grad über NN als Höchstmaß zulässig. Für die in der Anlage mit „(D)“ bezeichnete Fläche ist eine Höhe baulicher Anlagen von 20,5 m bei einer Dachneigung bis 15 Grad und von 22,5 m bei einer Dachneigung größer 15 Grad über NN als Höchstmaß zulässig. Für Dachaufbauten gilt das jeweils angegebene Höchstmaß für eine Dachneigung größer 15 Grad. (vgl. § 2 Nummer 19)*

Nach derzeitigem Wissensstand ist nicht auszuschließen, dass der dauerhafte Aufenthalt im Nahbereich der im Plangebiet verlaufenden Hochspannungsfreileitungen negative Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit haben kann. Aus Gründen der Gesundheitsvorsorge sollten bauliche Anlagen, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, nur in einem bestimmten Mindestabstand zu Hochspannungsfreileitungen errichtet werden. Es wird daher folgende Festsetzung getroffen:

*Innerhalb der in der Anlage mit „(V)“ bezeichneten Fläche sowie innerhalb der an die Versorgungsfläche angrenzenden Gewerbegebiete sind in einem Abstand von 50 m vom Lot des äußeren Leiters einer Hochspannungsfreileitung Einrichtungen für gesundheitliche Zwecke sowie für die Kinder- und Altenbetreuung unzulässig. (vgl. § 2 Nummer 20)*

Mit der Bebauungsplanänderung geht ergänzend einher, dass für den Änderungsbereich anstelle der BauNVO von 1977 nunmehr die BauNVO 1990 in der Fassung von 2013 (im Folgenden BauNVO 2013) anzuwenden ist.

Dies wirkt sich im Wesentlichen auf die Ermittlung der Grundfläche und der Grundflächenzahl von neuen Bauvorhaben aus. Gemäß der aktuellen BauNVO sind Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen sowie baulichen Anlagen, die unterhalb der Geländeoberfläche liegen und durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bei der Ermittlung der Grundfläche mitzurechnen.

Da die Grundflächenzahl durch die Änderung des Bebauungsplans unverändert bleibt, können auf den Baugrundstücken grundsätzlich weniger Flächen versiegelt bzw. Nebenanlagen gemäß § 19 Absatz 4 BauNVO untergebracht werden. Die Nutzbarkeit für „Hauptgebäude“ bleibt unverändert. Die Festsetzung der Grundflächenzahl wird in der BauNVO als ein Instrument verstanden, um einen Beitrag zur Siedlungsökologie, insbesondere zum Bodenschutz zu leisten. Unter dem Aspekt der Umweltverträglichkeit werden nunmehr naturschutzfachliche, landschaftsplanerische und wasserwirtschaftliche Anforderungen an ein Grundstück gestellt: Es werden Anteile an unversiegelter Fläche zur Regelung des Niederschlags benötigt, klimaausgleichende Flächen in Form von Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sowie Flächen zur Eingrünung der Grundstücke.

Eine weitere Auswirkung bezieht sich auf die ausnahmsweise Zulässigkeit von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter. Diese sind gemäß der BauNVO 2013 nicht mehr uneingeschränkt ausnahmsweise zulässig; vielmehr sind sie ausnahmsweise zulässig, wenn sie dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. Die Einschränkung der

ausnahmsweisen Zulässigkeit der zuvor genannten Wohnungen führt dazu, dass für das Ausüben der jeweiligen Gewerbe tendenziell mehr Fläche zur Verfügung steht.

Weiterhin sind Anlagen für sportliche Zwecke nunmehr allgemein zulässig. Bereits heute trifft der Bebauungsplan einschränkende Festsetzungen zur Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben.

Die Anwendung der BauNVO 2013 gilt für zukünftige Bauvorhaben, so dass Grundstücke geringer als vormals ausgenutzt werden können. Die Einschränkungen werden im Hinblick auf einen nachhaltigen Städtebau für vertretbar erachtet. Für genehmigte bzw. genehmigungsfähige vorhandene bauliche Anlagen gelten die Regelungen des Bestandsschutzes.

Gemäß § 16 Absatz 3 Nummer 1 BauNVO ist bei Festlegung des Maßes der baulichen Nutzung – wie mit Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen geschehen – stets auch eine GRZ oder GR (Grundfläche) festzusetzen. Für die VHH-Betriebsflächen bestehen aufgrund des geltenden Planrechts derzeit keine diesbezüglichen Regelungen, sodass unter Bezugnahme auf die gegenwärtige Nutzung eine GRZ von 0,95 festgesetzt wird. Mit dieser Regelung kann sichergestellt werden, dass die im öffentlichen Interesse liegende Nutzung als Busbetriebshof auch weiterhin ohne Einschränkungen erfolgen kann und die Betriebsabläufe nicht gestört werden. In Anbetracht der bereits festgesetzten Pflanzgebote an der östlichen Grundstücksgrenze sowie vorhandener unversiegelter Flächen – insbesondere im nordöstlichen Bereich des Geländes – bildet das gewählte Flächenmaß auch weitgehend den Bestand ab.

*Für die Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,95 festgesetzt. (§ 2 Nummer 17)*

Die Auswirkungen der Planung auf die VHH-Betriebsflächen werden demzufolge als gering bewertet. Eventuelle Erweiterungen der Nutzung – z.B. auch in Richtung Süden auf gewerblichen Bauflächen – sollen hingegen in einem nachfolgenden Planverfahren geregelt werden, um Wechselwirkungen zu anderen Planungen besser berücksichtigen zu können. Grundsätzlich steht einer Busdepotnutzung innerhalb gewerblicher Bauflächen planungsrechtlich nichts entgegen.

## **5 Maßnahmen zur Verwirklichung, Bodenordnung**

Enteignungen können nach den Vorschriften des Fünften Teils des Ersten Kapitels des BauGB durchgeführt werden, sofern die gesetzlichen Voraussetzungen vorliegen.

## **6 Flächen- und Kostenangaben**

### **6.1 Flächenangaben**

Das Plangebiet ist etwa 150.260 m<sup>2</sup> groß.

## **6.2 Kostenangaben**

Entschädigungsansprüche im Hinblick auf die Aufhebung oder Änderung einer zulässigen Nutzung sind nicht zu erwarten, weil die zulässige Nutzung nach Ablauf einer Frist von sieben Jahren ab Zulässigkeit aufgehoben bzw. geändert wurde. Zudem können die Grundstücke weiterhin in vielfältigster gewerblicher Weise genutzt werden.

Entschädigungsansprüche hinsichtlich eines Eingriffs in eine ausgeübte Nutzung aufgrund von Festsetzungen und der Anwendung der BauNVO 2013 sind nicht auszuschließen (§ 42 Absatz 3 BauGB). Die die Ansprüche ggf. auslösenden planerischen Maßnahmen sind zur Sicherung der städtebaulichen Ziele – die insbesondere die Regelungen zu Vergnügungsstätten, sexuellen Dienstleistungs- und Einzelhandelsangeboten sowie zu den naturschutzfachlichen Maßnahmen betreffen – jedoch unumgänglich.

Sonstige Entschädigungsansprüche nach §§ 40 bis 44 BauGB sind nicht zu erwarten.