

Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplans Bergedorf 82

INHALTSVERZEICHNIS

1	Anlass der Planung	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 einschließlich Arten- und Biotopschutz.....	5
	3.2 Rechtlich beachtliche Rahmenbedingungen	5
	3.2.1 Bestehende Bebauungspläne.....	5
	3.2.2 Baumschutz	5
	3.3 Planerisch beachtliche Rahmenbedingungen	6
	Übergeordnete Programm- und Entwicklungspläne	6
	3.4 Angaben zum Bestand	6
4	Planinhalt und Abwägung.....	7
5	Maßnahmen zur Verwirklichung, Bodenordnung.....	11
6	Aufhebung bestehender Pläne, Hinweise auf Fachplanungen.....	11
7	Flächen- und Kostenangaben.....	11
	7.1 Flächenangaben.....	11
	7.2 Kostenangaben	11

1 Anlass der Planung

Der bundesweite Trend der Steigerung der Zahl von Vergnügungsstätten setzt sich fort (vgl. Vergnügungsstättenkonzept Bergedorf 2013, Ziffer 3.3.1). Bei der Zunahme der Anzahl solcher Betriebe spielen vor allem die Neuansiedlung von Spielhallen sowie deren Erweiterung eine wichtige Rolle. Wegen der städtebaulichen Auswirkungen dieser Nutzungen besteht im Rahmen der Bauleitplanung häufig ein Regelungserfordernis.

Wettbüros waren bei den bisherigen planungsrechtlichen Regelungen zu Spielhallen häufig noch nicht erfasst, haben jedoch ähnliche städtebauliche Auswirkungen. Folgende Gesetze haben die Rahmenbedingungen für Spielhallen deutlich enger gefasst, und somit ist zu erwarten, dass eine Ausweichbewegung auf Wettbüros eintritt:

- Erster Staatsvertrag zur Änderung des Staatsvertrages zum Glücksspielwesen in Deutschland (Erster Glücksspieländerungsstaatsvertrag - Erster GlüÄndStV) vom 1. Juli 2012
- Hamburgisches Gesetz zur Ausführung des Ersten Glücksspieländerungsstaatsvertrages (Hamburgisches Glücksspieländerungsstaatsvertrags-Ausführungsgesetz - HmbGlüÄndStVAG) vom 29. Juni 2012 (HmbGVBl. S. 235)
- Gesetz zur Regelung des Rechts der Spielhallen im Land Hamburg (Hamburgisches Spielhallengesetz - HmbSpielhG) vom 4. Dezember 2012 (HmbGVBl. S. 505)

Das HmbSpielhG gilt nur für Spielhallen, so dass die dortigen Abstandsregelungen bei Wettbüros nicht in Ansatz gebracht werden können.

Neben den Vergnügungsstätten (insbesondere Wettbüros, Spielhallen und ähnliche Unternehmen im Sinne von § 1 Absatz 2 HmbSpielhG), die der Aufstellung von Spielgeräten mit Gewinnmöglichkeiten dienen, existieren weitere Nutzungen, die in ihren städtebaulichen Auswirkungen vergleichbar sind: Diese sind sex- beziehungsweise erotikorientierte Vergnügungsstätten oder Dienstleistungsangebote wie zum Beispiel Bordelle, Swingerclubs und Nachtlokale mit Sex- oder Erotikangeboten.

Städtebauliche Auswirkungen solcher Nutzungen können zum Beispiel Mietpreisverzerrung, Ortsbildveränderungen, Ballungstendenzen, Veränderungen des städtebaulichen Charakters, Abwertung von Standorten und Nutzungskonflikte mit Nutzungen wie Wohnen, Schulen oder Kindergärten sein.

Am Edith-Stein-Platz und in dessen Nachbarschaft besteht ein Stadtteilzentrum für Neuallermöhe, das der wohnortnahen Versorgung dient und Güter des periodischen und teilweise auch aperiodischen Bedarfs abdeckt. Zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum wurden neue Spiel- und Aufenthaltsmöglichkeiten realisiert. Eine weitere Attraktivitätssteigerung ist nach dem Rahmenprogramm Integrierte Stadtentwicklung (RISE) vorgesehen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist ein Gebiet,

- das grundsätzlich ein funktionierendes Nahversorgungszentrum ist;
- das aber wegen auftretender Leerstände einem Ansiedlungsdruck durch die oben genannten zu steuernden Nutzungen ausgesetzt sein kann;
- für das Anfragen für die Aufstellung von Spielgeräten mit Gewinnmöglichkeiten im Rahmen von Vergnügungsstätten vorliegen;
- das als Nahversorgungsbereich wichtige Funktionen für die ansässige Bevölkerung hat;
- in dessen Nachbarschaft nördlich der Bahngleise (außerhalb des Geltungsbereichs) im Nahversorgungszentrum am Friedrich-Frank-Bogen ein Angebot an Vergnügungsstätten, die der Aufstellung von Spielgeräten mit Gewinnmöglichkeiten dienen, vorhanden ist und
- in dessen unmittelbarer Nähe sich zahlreiche soziale und kulturelle Einrichtungen befinden.

Durch die Änderung des Bebauungsplans Bergedorf 82 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung unter besonderer Berücksichtigung des Vergnügungsstättenkonzeptes geschaffen werden. Insbesondere soll die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten sowie von sexuellen Dienstleistungs- und Einzelhandelsangeboten geregelt werden. Für die Planänderung ist ein vereinfachtes Verfahren nach § 13 des Baugesetzbuchs vorgesehen.

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).

Das Bebauungsplanverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss B 03/13 (Amtl. Anz. S. 627) 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 des Plans hat nach der Bekanntmachung vom 15. März 2016 (Amtl. Anz. S. 502) stattgefunden.

3 Planerische Rahmenbedingungen

3.1 Raumordnung und Landesplanung

3.1.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg in der Neubekanntmachung vom 22. Oktober 1997 (HmbGVBl. S. 485) stellt für den Geltungsbereich "Wohnbauflächen" sowie "Flächen für Bahnanlagen" dar. Der Nettelburger Landweg 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 die Milieus "Etagenwohnen" sowie "Gleisanlage, oberirdisch" dar. Der Nettelburger Landweg ist als Milieu "Sonstige Hauptverkehrsstraße" dargestellt. Als milieuübergreifende Funktionen sind außerdem dargestellt: Für den Bahnhofsvorplatz "Grüne Wegeverbindung".

In der Fachkarte Arten- und Biotopschutz ist der überwiegende Teil des Geltungsbereichs als Biotopentwicklungsraum "Städtisch geprägte Bereiche teils geschlossener, teils offener Wohn- und sonstiger Bebauung mit mittlerem bis geringem Grünanteil (12)" dargestellt. Die Gleisanlagen sind als "Gleisanlagen (14d)" dargestellt. Der Nettelburger Landweg ist als "Hauptverkehrsstraße (14e)" dargestellt.

3.2 Rechtlich beachtliche Rahmenbedingungen

3.2.1 Bestehende Bebauungspläne

Für den Geltungsbereich gilt der Bebauungsplan Bergedorf 82 vom 14. November 1990 (HmbGVBl. S. 225), geändert am 19. Mai 2000 (HmbGVBl. S. 96).

Der Bebauungsplan setzt überwiegend Kerngebiet fest mit Geschossigkeiten zwischen einem und vier Vollgeschossen (ausnahmsweise in einem Teilbereich bis zu sechs Vollgeschossen). Im westlichen Teil im Bereich des Bahnhofsvorplatzes sichern baukörperorientierte Baugrenzen die Gebäudestellung, während im östlichen Teil flächige Ausweisungen Flexibilität in der Baukörperstellung ermöglichen.

Mitten im Kerngebiet sichert eine Fläche für den Gemeinbedarf ein Gemeindezentrum.

Im nördlichen Teil des Geltungsbereichs sind eine P+R-Anlage sowie ein Pumpwerk festgesetzt.

Im Süden ist ein kleines Allgemeines Wohngebiet mit einer eingeschossigen Bebauung zur Bestandssicherung festgesetzt.

In dem Kerngebiet sind Spielhallen und ähnliche Unternehmungen im Sinne von §33i der Gewerbeordnung, die der Aufstellung von Spielgeräten mit oder ohne Gewinnmöglichkeiten dienen, sowie Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, ausgeschlossen.

Neben anderen Festsetzungen werden Wohnungen oberhalb des ersten Vollgeschosses in den Kerngebieten zugelassen, wenn ein ausreichender Lärmschutz sichergestellt ist.

Die Straßen sind als Straßenverkehrsflächen gesichert.

3.2.2 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

Übergeordnete Programm- und Entwicklungspläne

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept für den Bezirk Bergedorf wurde 2010 erarbeitet.

2012 wurde das Untersuchungsgebiet Neuallermöhe als Fördergebiet im Rahmenprogramm Integrierte Stadtteilentwicklung (RISE) bis zum Jahr 2019 festgelegt.

Das Konzept zur städtebaulichen Steuerung von Vergnügungsstätten sowie sexuellen Dienstleistungs- und Einzelhandelsangeboten für den Bezirk Bergedorf (im Folgenden „Vergnügungsstättenkonzept“ genannt) wurde 2013 erarbeitet und vom Stadtplanungsausschuss beschlossen.

3.4 Angaben zum Bestand

Der Geltungsbereich ist geprägt durch Wohn-, Einzelhandels- und Gemeinbedarfsnutzungen. Der 1989 erbaute Edith-Stein-Platz (Fußgängerzone) wurde 2008 durch Aufenthalts- und Spielmöglichkeiten ergänzt und umgebaut.

Das Nahversorgungszentrum am Edith-Stein-Platz ist geprägt durch differenzierte, kleinteilige Einzelhandels-, Gastronomie- und Dienstleistungsnutzungen. Beispielsweise sind gastronomische Betriebe, eine Eisdiele, Einkaufsmöglichkeiten vom Lebensmittelmarkt bis hin zum Fachgeschäft, eine Postfiliale, ein Frisör sowie Ärzte dort zu finden. Fast alle Güter des täglichen Bedarfs werden angeboten. Weiter im Osten haben sich ein Discountmarkt sowie eine Tankstelle angesiedelt. Des Weiteren ist ein Wettbüro vorhanden, aber auch vereinzelter Leerstand.

In den Obergeschossen sowie westlich und östlich angrenzend an den Edith-Stein-Platz befindet sich Wohnbebauung. Außerdem sind zwei Kirchen beziehungsweise Gemeindezentren und eine Kindertagesstätte vorhanden. Südlich des Rahel-Varnhagen-Wegs befindet sich das "Bürgerhaus Allermöhe". Die Angebotsdichte an sozialen Einrichtungen ist hoch.

Das Plangebiet ist durch die S-Bahn sowie örtliche und überörtliche Buslinien sehr gut erschlossen. Auf Grund seiner Lage zwischen S-Bahnhof, Bushaltestelle, P+R-Parkplatz und Wohnsiedlung ist der Bereich stark von Fußgängern frequentiert.

4 Planinhalt und Abwägung

Der Bezirk Bergedorf besitzt gemäß Vergnügungsstättenkonzept eine sowohl über dem Hamburger Durchschnitt als auch über dem Bundesdurchschnitt liegende Ausstattung an Glücksspielautomaten, Spielhallenkonzessionen und Spielhallenstandorten. Es besteht aber eine weiterhin starke Marktdynamik mit hohem Ansiedlungsdruck in bereits teilweise vorgeprägten Lagen; das Plangebiet ist Teil dieser Situation, denn baulicher Leerstand hat zur Ansiedlung von Vergnügungsstätten, die der Aufstellung von Spielgeräten mit Gewinnmöglichkeiten dienen, nicht nur nördlich der Bahngleise (außerhalb des Geltungsbereichs) sondern auch südlich der Bahngleise geführt.

Als städtebauliche Zielsetzung wird für Bergedorf angestrebt, dass weitere Vergnügungsstätten sowie in ihren städtebaulichen Auswirkungen vergleichbare sex-beziehungsweise erotikorientierte Dienstleistungsangebote zukünftig nur in solchen Gebieten aufgenommen werden sollen, die städtebaulich tragfähig für diese Nutzungen sind. Nur dort, wo von einer Ansiedlung keine städtebaulichen Konflikte zu erwarten sind, sollen Spielhallen und Wettbüros unter Berücksichtigung der planungsrechtlichen Rahmenbedingungen in einem verträglichen Maße zulässig sein.

Der Bundesgesetzgeber hat innerhalb der Baugebietskategorien der Baunutzungsverordnung einen grundsätzlichen Rahmen für die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten und Gewerbe wie sexuellen beziehungsweise erotischen Dienstleistungs- und Einzelhandelsangeboten in unterschiedlichen Gebieten vorgegeben. Eine standortspezifische Steuerung erfolgt durch die verbindliche Bauleitplanung.

Mit dem Vergnügungsstättenkonzept wurden im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung Leitlinien für die Ansiedlung dieser Nutzungen in Bergedorf erarbeitet. Dieses Konzept ist die Grundlage für eine standortspezifische Steuerung und soll als städtebauliches Entwicklungskonzept in der Bauleitplanung berücksichtigt werden.

Im Vergnügungsstättenkonzept wurde ausgehend von einer Bestandsanalyse ein Standortentwicklungskonzept abgeleitet. Das Standortentwicklungskonzept gibt grundsätzliche Zielrichtungen für die gebietstypische Zulässigkeit der genannten Nutzungen vor.

Die Standortentwicklung im Hinblick auf Vergnügungsstätten und Sexangebote in Bergedorf soll gemäß Vergnügungsstättenkonzept auf folgenden Leitlinien basieren:

- Sicherung der Funktionsvielfalt,
- Erhalt und Entwicklung von Straßen- und Stadtbild / Gestaltung,
- Gegensteuerung des „Trading-Downs“ (Absenkung des Qualitätsniveaus),
- Standortsicherung sozialer und kultureller Einrichtungen,
- störungsfreies Wohnumfeld mit gesicherter Nahversorgung,
- geordnete Entwicklung von Vergnügungsstätten und sexuellen Dienstleistungs- und Einzelhandelsangeboten und

- Sicherung bedeutsamer Gewerbestandorte.

In dem Konzept werden geeignete Standorte für die unterschiedlichen betrachteten städtebaulichen Nutzungstypen definiert. Für das Hauptzentrum und die Nahversorgungszentren gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept Bergedorf sowie die sonstigen Kern-, Misch- und Dorfgebiete in Bergedorf wird empfohlen, aus dem fraglichen Segment nur Vergnügungsstätten ohne Spielgeräte mit Gewinnmöglichkeit zuzulassen.

Im Geltungsbereich befindet sich das im Einzelhandels- und Zentrenkonzept dargestellte Nahversorgungszentrum am Edith-Stein-Platz. Nördlich der Bahngleise (außerhalb des Geltungsbereichs) ist ein weiteres Nahversorgungszentrum am Friedrich-Frank-Bogen dargestellt.

Vergnügungsstätten ohne Spielgeräte mit Gewinnmöglichkeit können zum Beispiel Tanzlokale, Diskotheken, Multiplexkinos, Festsäle oder Billard-/Dart- und Kickerbars sein. Sie dienen dem Zeitvertreib, der Zerstreuung und der Entspannung, letztere mittels Unterhaltungsspielen ohne Gewinnmöglichkeit (zur Abgrenzung der Begriffe vergleiche auch das Urteil des Bundesverwaltungsgerichts: BVerwG, Urteil vom 09. März 2005 – 6 C 11/04 –, juris). Vergnügungsstätten, die der Aufstellung von Spielgeräten mit Gewinnmöglichkeiten dienen, können zum Beispiel Spielhallen, Spielbanken und Wettbüros sein. Im Sex-beziehungsweise Erotikbereich sind als Beispiele neben Bordellen auch Stripteaselokale, Swingerclubs und Sexkinos sowie Mischformen dieser Nutzungen zu nennen. Maßgeblich ist bei diesen Nutzungen, dass Sex beziehungsweise Erotik als Dienstleistung oder als Unterhaltung angeboten wird und dies der Hauptzweck der baulichen Nutzung ist.

Anders als bei den Vergnügungsstätten, die der Aufstellung von Spielgeräten mit Gewinnmöglichkeiten dienen, sowie bei Sex-beziehungsweise Erotikangeboten besteht bei den Vergnügungsstätten ohne Spielgeräte mit Gewinnmöglichkeit nicht die Befürchtung, dass negative städtebauliche Auswirkungen wie Mietpreisverzerrung, Ortsbildveränderungen, Ballungstendenzen, Veränderungen des städtebaulichen Charakters, Abwertung von Standorten und Nutzungskonflikte mit Nutzungen wie Wohnen und Kindergärten oder anderen sozialen Einrichtungen entstehen könnten.

Hingegen tragen Spielhallen und ähnliche Unternehmungen im Sinne von § 1 Absatz 2 des Hamburgischen Spielhallengesetzes vom 4. Dezember 2012 (HmbGVBl. S. 505), die ihre relativ niedrige Gewinnspanne durch hohe Umsätze kompensieren, maßgeblich zum Attraktivitätsverlust, zum weiteren Absinken des Niveaus des Einzelhandelsstandortes durch Verdrängung anderer Nutzungen und zur negativen Beeinflussung eines Stadtteilzentrums bei. Unabhängig von diesen Entwicklungen können sich Spielstätten und ähnliche Nutzungen an solchen Standorten halten und es entsteht eine übermäßige Häufung. Durch diese Entmischung ist eine erhebliche Beeinträchtigung der Versorgungsfunktion der Misch- und Kerngebiete für die angrenzenden Wohngebiete zu befürchten.

Die negativen städtebaulichen Auswirkungen haben im Geltungsbereich eine besondere Relevanz, da am Standort Einzelhandel, Dienstleistungsangebote, Gastronomie, Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Wohnen vorhanden sind und auf das Plangebiet

ein Hauptaugenmerk städtebaulicher Revitalisierungsmaßnahmen gerichtet ist. Erste städtebauliche Aufwertungen im öffentlichen Raum sind 2008 erfolgt. Zudem wurde 2012 Neuallermöhe als Fördergebiet im Rahmenprogramm Integrierte Stadtteilentwicklung (RISE) bis 2019 festgelegt. 2013 wurde eine Stiftung mit der Gebietsentwicklung in Neuallermöhe bis 2017 beauftragt.

Für den Edith-Stein-Platz entwickeln im Sinne einer integrierten Stadtteilentwicklung Vertreter sozialer Einrichtungen, Infrastrukturträger, Kirchen, Wohnungsunternehmen, Vertreter der Wirtschaft, der Politik sowie Fachleute gemeinsame Strategien zu weiteren Verbesserungen der städtebaulichen Situation am Edith-Stein-Platz.

Dieses Ziel könnte durch lang anhaltende Mietpreisverzerrungen erheblich beeinträchtigt werden. Zudem stünden entgegen der Ziele der oben genannten örtlichen Akteure auch negative städtebauliche Auswirkungen wie Ortsbildveränderungen, Veränderungen des städtebaulichen Charakters mit einhergehendem Attraktivitätsverlust und die Verschärfung sozialer Konflikte zu befürchten.

Im Vergnügungsstättenkonzept wurde dem Grunde nach erkannt, dass bereits ansässige Vergnügungsstätten ähnliche Nutzungen nach sich ziehen und schrittweise ein angestrebtes Nahversorgungsangebot verdrängt werden kann. Im vorliegenden Fall sind solche Nutzungen zwar nördlich der städtebaulich trennenden Bahnlinie im Nahversorgungszentrum am Friedrich-Frank-Bogen vorhanden. Eine Anziehungs- beziehungsweise Wechselwirkung durch diese ansässigen Vergnügungsstätten auch auf die Lage südlich der Bahnlinie kann dennoch nicht ausgeschlossen werden.

Im Entwicklungskonzept des Vergnügungsstättenkonzeptes wird für die Nahversorgungszentren empfohlen, ausschließlich Vergnügungsstätten ohne Spielgeräte mit Gewinnmöglichkeit zuzulassen. Von den Nahversorgungszentren sind die Wohnnutzungen zu Fuß erreichbar, und somit haben sie auch eine Funktion als Treffpunkt im Quartier. Die oben genannte Einschränkung der Vergnügungsstättennutzungen trägt der Funktion eines Quartiertreffpunktes Rechnung und stellt gleichzeitig sicher, dass die bevölkerungsnahe Versorgung durch andere Vergnügungsstätten und die mit solchen Nutzungen einhergehende Wettbewerbsverzerrung nicht beeinträchtigt wird.

Aus den zuvor genannten Gründen setzt § 1 fest:

§ 2 Nummer 6 des Gesetzes über den Bebauungsplan Bergedorf 82 vom 14. November 1990 (HmbGVBl. S. 225), geändert am 19. Mai 2000 (HmbGVBl. S. 96) erhält folgende Fassung:

„In den Kerngebieten sind Vergnügungsstätten (insbesondere Wettbüros, Spielhallen und ähnliche Unternehmen im Sinne von § 1 Absatz 2 des Hamburgischen Spielhallengesetzes vom 4. Dezember 2012 (HmbGVBl. S. 505)), die der Aufstellung von Spielgeräten mit Gewinnmöglichkeiten dienen, Bordelle, bordellartige Betriebe sowie Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, unzulässig.“

Somit sind im Kerngebiet beispielsweise Diskotheken, aber insbesondere auch nicht-kerngebietstypische Vergnügungsstätten ohne Gewinnmöglichkeiten wie Tanzbars, kleinere Festsäle und die sogenannten Kneipensportarten weiterhin zulässig. Dies betrifft alle Kerngebiete innerhalb des Geltungsbereichs. Sie befinden sich im Nahversorgungszentrum gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept beziehungsweise in dessen unmittelbarer Nachbarschaft und sind unter Berücksichtigung der Anforderungen an die Standortentwicklung für Vergnügungsstätten ohne Spielgeräte mit Gewinnmöglichkeit nach Vergnügungsstättenkonzept geeignet.

Gemäß Vergnügungsstättenkonzept gibt es in Bezug auf einzelhandelsrelevante Erotikangebote (z.B. Sexshops, Erotikfachmärkte) in Bergedorf keinen städtebaulichen Regelungsbedarf, weil derzeit solche Nutzungen in Bergedorf nicht vorhanden seien. Außerdem habe sich der Einzelhandel in dieser Branche teilweise auf internetbasierte Angebote verlagert.

Mit der Änderung des Bebauungsplans unterliegt ein im Gebiet bereits ansässiges Wettbüro dem Bestandsschutz, soweit es zum Zeitpunkt der Bauausführung zulässig war und die Voraussetzungen des § 15 BauGB nicht vorlagen. Wie oben ausgeführt, besteht jedoch ein erhebliches öffentliches Interesse an der Änderung des Bebauungsplans und der Stabilisierung der Funktionen der Kerngebiete. Eine planungsrechtliche Sicherung des heute ansässigen Wettbüros würde den städtebaulichen Zielen widersprechen. Beeinträchtigungen privater Eigentümerinteressen können dadurch entstehen, dass die überplanten Grundstücke nicht mehr den ausgeschlossenen Nutzungen zur Verfügung stehen, zum Beispiel im Rahmen einer Verpachtung. Im Rahmen der Abwägung wurde jedoch berücksichtigt, dass nur einige wenige Nutzungen aus dem großen Nutzungskatalog der Kerngebiete ausgeschlossen werden. Grundstücke und Ladenflächen können insofern auch anderen Nutzern zur Verfügung stehen. Verbleibende Beeinträchtigungen von Eigentümerinteressen wurden im Rahmen der Abwägung auf Grund des überwiegenden öffentlichen Interesses als hinnehmbar bewertet. Zu den in §§ 39 bis 42 BauGB bezeichneten Vermögensnachteilen vergleiche Ziffer 7.2.

Mit der Änderung des Bebauungsplans Bergedorf 82 werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Umsetzung des Vergnügungsstättenkonzeptes im Geltungsbereich geschaffen. Die Planung dient der geordneten städtebaulichen Entwicklung im Bereich der Nahversorgungszentren von Bergedorf als Standort für die Nahversorgung der Bevölkerung. Weiterhin soll eine konfliktfreie Nachbarschaft zu angrenzenden Wohnnutzungen ermöglicht werden.

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 Rechtsbereiche wie des Gewerberechts (zum Beispiel HmbGlüÄndStVAG für staatl. Glücksspiel, Spielbanken, Wettbüros oder das HmbSpielhG für Spielhallen) oder im Hinblick auf Kriminalität des Ordnungsrechts.

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 Aufhebung bestehender Pläne, Hinweise auf Fachplanungen

Der bestehende Bebauungsplan Bergedorf 82 vom 14. November 1990 (HmbGVBl. S. 225), geändert am 19. Mai 2000 (HmbGVBl. S. 96), bleibt mit seinen Festsetzungen bestehen, soweit diese nicht durch die vorliegende Änderung geändert werden.

7 Flächen- und Kostenangaben

7.1 Flächenangaben

Das Plangebiet ist etwa 63.000 m² groß.

7.2 Kostenangaben

Bei der Verwirklichung des Plans entstehen voraussichtlich keine Kosten für Hamburg.

Entschädigungsansprüche im Hinblick auf die Aufhebung einer zulässigen Nutzung sind nicht zu erwarten, weil die zulässige Nutzung außerhalb einer Frist von sieben Jahren ab Zulässigkeit aufgehoben wurde (§ 42 Absatz 2 BauGB). Zu möglichen Entschädigungsansprüchen hinsichtlich eines Eingriffs in die ausgeübte Nutzung (§ 42 Absatz 3 BauGB) ist zu prüfen, ob die Nutzung bei der Bauausführung zulässig war und die Voraussetzungen des § 15 BauGB nicht vorlagen (vgl. Ziffer 4). Sonstige Entschädigungsansprüche nach §§ 40 bis 44 BauGB sind nicht zu erwarten.