

Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplans Lohbrügge 87

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	4
	3.2 Rechtlich beachtliche Rahmenbedingungen	5
	3.2.1 Bestehende Bebauungspläne	5
	3.2.2 Schutzgebiete	6
	3.2.3 Baumschutz	6
	3.3 Planerisch beachtliche Rahmenbedingungen	6
	Übergeordnete Programm- und Entwicklungspläne	6
	3.4 Angaben zum Bestand	7
4	Planinhalt und Abwägung	8
5	Maßnahmen zur Verwirklichung, Bodenordnung	11
6	Aufhebung bestehender Pläne, Hinweise auf Fachplanungen	12
7	Flächen- und Kostenangaben	12
	7.1 Flächenangaben	12
	7.2 Kostenangaben	12

1 Anlass der Planung

Der bundesweite Trend der Steigerung der Zahl von Vergnügungsstätten setzt sich fort (vgl. Vergnügungsstättenkonzept Bergedorf 2013, S. 4). 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 und zu beobachten, dass eine Ausweichbewegung auf Wettbüros eintritt (vgl. Vergnügungsstättenkonzept Bergedorf 2013, S. 13):

- 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), geändert am 20. Juli 2016 (HmbGVBl. S. 323)

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: Dieses 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.

Das Bebauungsplanverfahren betrifft den sogenannten Dorfanger Boberg, der auf Grundlage des Bebauungsplans Lohbrügge 87 entwickelt wurde. Hier befinden sich zum einen rund 700 Wohneinheiten, zum anderen Einzelhandelseinrichtungen. Gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept des Bezirks Bergedorf stellt der Einzelhandel einen wichtigen Nahversorgungsstandort für die Wohngebiete seiner direkten und weiteren Umgebung dar. Er liegt zentral zum Wohngebiet und am Kreuzungspunkt von drei überörtlichen Straßen und dient der Versorgung mit Gütern vorwiegend des periodischen Bedarfs. Er ist ein Bereich

- der grundsätzlich ein funktionierendes Nahversorgungszentrum darstellt;
- der aber wegen auftretender Leerstände sowie seiner exponierten, verkehrsgünstigen Lage einem Ansiedlungsdruck durch die oben genannten zu steuernden Nutzungen ausgesetzt sein kann;
- der als Nahversorgungsbereich wichtige Funktionen für die ansässige Bevölkerung hat und
- der aufgrund seiner Standortgunst auch Versorgungsfunktionen für angrenzende Stadtteile übernimmt.

Durch die Änderung des Bebauungsplans Lohbrügge 87 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 30. Juni 2017 (BGBl. I S. 2193, 2197). 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.

Das Planverfahren wurde durch frühzeitige Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange förmlich vor dem 13. Mai 2017 eingeleitet, so dass nach § 245c Absatz 1 in Verbindung mit § 233 Absatz 1 BauGB noch die bis dahin geltenden Vorschriften des BauGB angewendet wurden. Die öffentliche Auslegung erfolgte aufgrund der Bekanntmachung vom 14. Februar 2017 (Amtl. Anz. S. 235).

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 (HmbGVBl. S. 485) stellt für den Geltungsbereich „Wohnbauflächen“, „Gewerbliche Bauflächen“, „Grünflächen“ sowie „Flächen für die Landwirtschaft“ dar. Bergedorfer Straße und Reinbeker Redder sind 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 „Landwirtschaftliche Kulturlandschaft“, „Parkanlage“

„Gartenbezogenes Wohnen“, sowie „Etagenwohnen“ dar. Bergedorfer Straße und Reinbeker Redder sind als Milieu "Sonstige Hauptverkehrsstraßen" dargestellt. Als milieuübergreifende Funktionen sind zudem „Landschaftsachsen“ dargestellt. Im Süden ist eine Kennzeichnung als „Entwicklungsbereich Naturhaushalt“ sowie im Norden die Kennzeichnung „Schutz oberflächennahen Grundwassers / Stauwassers“ vorgenommen. Im Norden und Westen sind die Kennzeichnungen „Entwickeln des Landschaftsbildes“ und „Landschaftsschutzgebiet“ vorgenommen.

In der Fachkarte Arten- und Biotopschutz sind für den Geltungsbereich die Biotopentwicklungsräume „Acker-, Obstbau-, Gartenbau- und Grünlandflächen (9a)“ und „Parkanlagen (10a)“ in den Randbereichen dargestellt. Für einen Großteil des Geltungsbereichs ist der Biotopentwicklungsraum „Offene Wohnbebauung mit artenreichen Biotopelementen, wie Hecken, Knicks, Tümpeln, Ruderalflächen, Gehölzbeständen, Bäumen und Wiesen, bei hohem Anteil an Grünflächen (11a)“ dargestellt. Im Südosten sind „Städtisch geprägte Bereiche teils geschlossener, teils offener Wohn- und sonstiger Bebauung mit mittlerem bis geringem Grünanteil (12)“ dargestellt. Bergedorfer Straße und Reinbeker Redder sind als „Hauptverkehrsstraßen (14e)“ dargestellt. Zudem bestehen in Teilen Kennzeichnungen als „Landschaftsschutzgebiet“.

3.2 Rechtlich beachtliche Rahmenbedingungen

3.2.1 Bestehende Bebauungspläne

Für den Geltungsbereich gilt der Bebauungsplan Lohbrügge 87 vom 17. August 1999 (HmbGVBl. S. 215), geändert am 15. Januar 2001 (HmbGVBl. S. 4).

Der Bebauungsplan setzt überwiegend Reine und Allgemeine Wohngebiete sowie Gewerbegebiete, ein Kerngebiet und Flächen für den Gemeinbedarf fest.

In den Reinen Wohngebieten sind überwiegend eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 oder 0,4 sowie zwei und drei Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt. In den Allgemeinen Wohngebieten sind eine GRZ von 0,3 oder 0,4 sowie zwei und drei Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt. Die höheren Geschossigkeiten sind hierbei jeweils in den Randbereichen des Plangebietes festgesetzt. Gesichert sind Einfamilienhäuser in Form von Reihenhäusern und in offener Bauweise, also als Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen. Im Kerngebiet sind drei Vollgeschosse als Höchstmaß sowie eine GRZ von 0,5 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,0 festgesetzt. Für die Gewerbegebiete entlang der Bergedorfer Straße wurde eine GRZ von 0,6, eine GFZ von 1,2 und eine Gebäudehöhe 11 m festgesetzt. Innerhalb der festgesetzten Flächen für den Gemeinbedarf – welche eine Grundschule, Kindertagesstätten bzw. -Freizeiteinrichtungen und ein Bürgerhaus beherbergen – sind zwei (GRZ 0,4) und drei (GRZ 0,6) Vollgeschosse festgesetzt.

Ursprünglich im Südosten des Geltungsbereichs vorgesehene Geschosswohnungen wurden mit Änderung des Bebauungsplans vom 15. Januar 2001 durch die zuvor genannten Baustrukturen für Wohngebiete ersetzt. Ein festgesetztes Gewerbegebiet am Reinbeker

Redder ist mittlerweile durch den Bebauungsplan Lohbrügge 90, der ein Allgemeines Wohngebiet und ein Mischgebiet festsetzt, überplant worden.

Festgesetzte Grünflächen sichern den Bedarf an wohnungsnahen Erholungsbereichen. Unter anderem sind innerhalb dieser Flächen ein Kinderspielplatz, ein Bolzplatz und Parkanlagen planungsrechtlich gesichert. Die großflächigen Festsetzungen von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im Norden entlang der Landesgrenze dienen insbesondere dem Ausgleich des durch die Planung vorbereiteten Eingriffs in den Naturhaushalt. In diesen Bereichen verlaufen zudem mehrere Hochspannungsfreileitungen. Die Planung beinhaltet weitere Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen im direkten räumlichen Zusammenhang mit der durch die Planung vorbereiteten Bebauung. Beispielsweise sind Festsetzungen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern, zur Erhaltung schützenswerter Vegetationsstrukturen (Bäume, Sträucher, Knicks) oder zur Dachbegrünung getroffen.

Die notwendige Erschließung des Plangebietes ist durch Festsetzung von Straßenverkehrsflächen gesichert. Zudem sind aktive und passive Lärmschutzmaßnahmen entlang der Bergedorfer Straße und dem Reinbeker Redder festgesetzt.

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

3.2.2 Schutzgebiete

Im Geltungsbereich befinden sich nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 29. Mai 2017 (BGBl. I S. 1298, 1302) und § 14 Hamburgisches Gesetz zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (HmbBNatSchAG) vom 11. Mai 2010 (HmbGVBl. S.350, 402), zuletzt geändert am 13. Mai 2014 (HmbGVBl. S. 167) gesetzlich geschützte Biotope.

Teile des Geltungsbereichs befinden sich im Landschaftsschutzgebiet (Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet Boberg vom 8. März 2005).

3.2.3 Baumschutz

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) findet Anwendung mit Ausnahme der Flächen des Landschaftsschutzgebietes Boberg.

3.3 Planerisch beachtliche Rahmenbedingungen

Übergeordnete Programm- und Entwicklungspläne

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

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

3.4 Angaben zum Bestand

Der Geltungsbereich ist überwiegend geprägt durch Wohn-, Einzelhandels- und Gemeinbedarfsnutzungen. Im zentralen Bereich des Plangebietes erstreckt sich in Nord-Süd-Richtung ein öffentlicher Grünzug mit Aufenthalts- und Spielmöglichkeiten, sozialer Infrastruktur und einem kleinen Kraftwerk.

Die Wohngebiete werden im Wesentlichen über die Straßen Heidhorst, Boberger Höhe und Bockhorster Weg bzw. durch jeweils von diesen Erschließungsstraßen abgehende Wohnstraßen erschlossen. Die südöstlich gelegenen Wohngebiete sind über den Reinbeker Redder und die Wohnstraße Boberger Drift (und davon abgehende Erschließungsstraßen) angebunden. Diese Areale zeichnen sich – mit Ausnahme der am Heidhorst gelegenen öffentlichen Gemeinbedarfsnutzungen (Schule, Kitas, Bürgerhaus) – durch eine reine Wohnnutzung aus.

Die gewerblichen bzw. nahversorgungsspezifischen Nutzungen sind im Süden des Plangebietes, mithin am Kreuzungsbereich Bergedorfer Straße / Reinbeker Redder / Heidhorst gelegen.

Im festgesetzten Kerngebiet (Nahversorgungszentrum Dorfanger Boberg) finden sich folgende Nutzungen:

- ein Nahversorger (Lebensmittelvollsortimenter) mit angeschlossenem Backshop
- ein Drogeriemarkt
- ein Weinhandel
- eine Lotto-Aannahmestelle
- eine Zahnarztpraxis
- ein Restaurant (mit der Möglichkeit der Verfolgung von Sportereignissen im TV)
- eine Fahrschule
- ein Unternehmen der Gesundheitsdienstleistung (ambulanter Pflegedienst)
- ein Friseur

Im Nahversorgungszentrum sind derzeit zwei Leerstände zu verzeichnen. Eine leerstehende Ladeneinheit im Erdgeschoss des Nahversorgungszentrums kommt für eine Erweiterung des bestehenden Nahversorgungszentrums (voraussichtlich Lebensmitteleinzelhandel) in Betracht. In den zwei Gewerbegebieten westlich und südöstlich des Nahversorgungszentrums finden sich folgende Nutzungen:

- ein Nahversorger (Lebensmitteldiscounter)
- zwei Autowerkstätten
- eine Autovermietung
- ein Schnellimbiss
- ein Schnellrestaurant

- eine leerstehende Ladeneinheit

Im Bereich der vorhandenen öffentlichen Wegeflächen und der an das Verteilnetz angeschlossenen Grundstücken befinden sich diverse Mittel- und Niederspannungsanlagen des Verteilnetzbetreibers zur örtlichen Versorgung. Im Nordosten des Gebiets verlaufen eine 110-kV- sowie zwei 380-kV-Freileitungen über unbebauten Bereichen.

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 teilweiser Leerstand kann zu einem gesteigerten Ansiedlungsdruck im Hinblick auf Vergnügungsstätten führen.

Als städtebauliche Zielsetzung wird für Bergedorf angestrebt, dass Vergnügungsstätten sowie in ihren städtebaulichen Auswirkungen vergleichbare sex- beziehungsweise erotikorientierte Dienstleistungsangebote zukünftig nur in solchen Gebieten aufgenommen werden sollen, die für diese Nutzungen städtebaulich tragfähig 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 Dorfanger Boberg.

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), geändert am 20. Juli 2016 (HmbGVBl. S. 323), 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.

Im Entwicklungskonzept des Vergnügungsstättenkonzeptes wird für die Nahversorgungszentren gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept empfohlen, in Bereichen, für die u.a. Kerngebiet (MK) festgesetzt ist, ausschließlich Vergnügungsstätten ohne Spielgeräte mit Gewinnmöglichkeit zuzulassen. Teile des Nahversorgungszentrums Dorfanger Boberg umfassen als festgesetzte Gewerbegebiete (GE) weitere Flächen, die einem Ansiedlungsdruck durch Vergnügungsstätten, Bordelle oder bordellähnliche Nutzungen ausgesetzt sein können. Für derartige Bereiche sieht das Vergnügungsstättenkonzept einen Komplettausschluss dieser Nutzungsarten vor, um eine geordnete und planvolle Standortentwicklung zu fördern. Konkret wird hierunter die Sicherung von Flächen für klassisches Gewerbe, mithin für produktive und handwerkliche Wertschöpfung oder für die Versorgung in Ergänzung des bestehenden Nahversorgungszentrums verstanden. Aufgrund dieser bereits heute schon vorhandenen Ergänzungs- und Erweiterungsfunktion besteht hier ebenfalls ein gesteigertes Interesse, die Bereiche vor negativen Einflüssen, wie Imageverlust / Trading-Down und Überformung zu schützen und die bestehende Funktion für das Plangebiet und die umliegenden Quartiere zu sichern.

Vom Nahversorgungszentrum sind die Wohnnutzungen zu Fuß erreichbar, und somit haben sie auch eine Funktion als Treffpunkt im Quartier. Die Einschränkung der Vergnügungsstättennutzungen trägt der Funktion eines Quartiertreffpunktes Rechnung und stellt gleichzeitig sicher, dass die bevölkerungsnahen Versorgung durch andere Vergnügungsstätten und die mit solchen Nutzungen einhergehende Wettbewerbsverzerrung nicht beeinträchtigt wird.

Aus den zuvor genannten Gründen setzt § 1 fest:

§ 2 Nummern 2 und 3 der Verordnung über den Bebauungsplan Lohbrügge 87 vom 17. August 1999 (HmbGVBl. S. 215), geändert am 15. Januar 2001 (HmbGVBl. S. 4) erhalten folgende Fassung:

- „2. Im Kerngebiet sind Vergnügungsstätten (insbesondere Wettbüros, Spielhallen und ähnliche Unternehmen im Sinne von § 1 Absatz 2 des Hamburgischen Spielhallengesetzes vom 4. Dezember 2012 (HmbGVBl. S. 505), geändert am 20. Juli 2016 (HmbGVBl. S. 323), 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.*
- 3. In den Gewerbegebieten sind ausschließlich das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zulässig. Lagerplätze, Lagerhäuser, Tankstellen, Bordelle und bordellartige Betriebe sind unzulässig. Ausnahmen für Vergnügungsstätten werden ausgeschlossen.“*

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.

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 Kern- und Gewerbegebiete 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 Lohbrügge 87 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 Ordnungs- und des Strafrechts.

Für die Ansiedlung von Vergnügungsstätten, die der Aufstellung von Spielgeräten mit Gewinnmöglichkeit dienen, sieht das Vergnügungsstättenkonzept andere Standorte im Bezirk vor, für die die Gefahr eines „Trading Downs“ aus gutachterlicher Sicht nicht in dem Maße besteht. Es handelt sich um die Gewerbegebiete Curslacker Neuer Deich Ost, Gerhard-Falk-Str., Billwerder Billdeich West, Brookkehre/Brookdeich und Beckerkamp; im Hinblick auf Bordelle oder bordellartige Betriebe um das Gewerbegebiet Havighorster Weg. Nach dem Vergnügungsstättenkonzept bestehen im Bezirk Bergedorf daher ausreichend Standorte, um die Nutzungen, die mit dieser Bebauungsplanänderung unzulässig werden, anzusiedeln.

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 Lohbrügge 87 vom 17. August 1999 (HmbGVBl. S. 215), geändert am 15. Januar 2001 (HmbGVBl. S. 4), bleibt mit seinen Festsetzungen bestehen, soweit diese nicht durch die vorliegende Änderung geändert werden.

7 Flächen- und Kostenangaben

7.1 Flächenangaben

Das Plangebiet ist in etwa 458.600 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). Zudem können die Grundstücke weiterhin in vielfältigster Weise gemäß dem Nutzungsspektrum nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) für Kern- und Gewerbegebiete genutzt werden. Sonstige Entschädigungsansprüche nach §§ 40 bis 44 BauGB sind nicht zu erwarten.