

Begründung

zur Änderung des Bebauungsplans Bergedorf 35

1. Grundlage und Verfahrensablauf

Grundlage für die Änderung des Bebauungsplans Bergedorf 35 vom 2. Oktober 1975 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 176) ist das Baugesetzbuch in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (Bundesgesetzblatt I Seite 2254).

Das Verfahren zur Planänderung wurde durch den Aufstellungsbeschuß B 2/87 vom 25. Februar 1987 (Amtlicher Anzeiger Seite 549) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Darlegung und Anhörung und die öffentliche Auslegung der Planänderung haben nach den Bekanntmachungen vom 3. März 1987 und 20. Juni 1988 (Amtlicher Anzeiger 1987 Seite 519, 1988 Seite 1121) stattgefunden.

2. Inhalt des Flächennutzungsplans

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 21. Dezember 1973 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 542) stellt das Plangebiet als gemischte Bauflächen dar, deren Charakter als Dienstleistungszentren für die Wohnbevölkerung und die Wirtschaft durch besondere Festsetzungen gesichert werden soll. Außerdem ist der Bereich als Sanierungsgebiet gekennzeichnet.

3. Anlaß und Ziel der Planänderung

Der Bebauungsplan Bergedorf 35 wird geändert, um für die Kerngebiete zwischen der Straße Sachsentor und der Bergedorfer Straße (mit Ausnahme der achtgeschossigen Bebauung auf dem zwischen Bergedorfer Straße und der Straße Hinterm Graben liegenden Flurstück 4009) die Rechtsgrundlage für den Ausschluß von Spielhallen, Sex-Shops und ähnlichen Einrichtungen zu schaffen. Damit soll zentrumsgefährdenden Einflüssen und städtebaulichen Fehlentwicklungen entgegengewirkt

...

werden. Die Errichtung dieser Anlagen im Zentrumsbereich Bergedorf stellt eine Gefährdung für den zentralen Einkaufsbereich mit seiner weitgefächerten Palette attraktiver Läden der unterschiedlichen Warengruppen dar. Außerdem soll der Schutz des Milieubereichs Sachsenator durch die Festlegung eines Erhaltungsbereichs verstärkt werden.

Auf Grund der eigenständigen Entwicklung von Bergedorf hat sich die Innenstadt (besonders die Straße Sachsenator und Umgebung) bis heute den Charakter einer niederdeutschen Kleinstadt bewahrt. Die nach dem früheren östlichen Stadttor benannte Bergedorfer Straße zeichnet in ihrem gewundenen Verlauf einen ehemaligen, an Morast entlang führenden Pfad nach, der über Jahrhunderte zur Kristallisationsachse der Bergedorfer Stadtentwicklung wurde.

Die Straße Sachsenator ist seit 1970 Fußgängerzone. Hier ist die Anziehungskraft als lebendiges Geschäftsviertel mit reizvollem baulichen Nebeneinander verschiedener Stilepochen nach wie vor beträchtlich, gerade der historische Charakter trägt zur Attraktivität und zum Standortrenommee bei. Zum Schutz des 300 Jahre Baugeschichte repräsentierenden Milieus vor maßstabszerstörenden Neubauten wurde 1978 eine Gestaltungsverordnung (Verordnung zum Schutze des Milieubereichs Sachsenator vom 13. Juni 1978 - Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 202) erlassen. Das Sachsenator ist Milieugebiet (nach dem Hamburger Milieuschutzbericht 1985/86) mit sowohl gesamthamburgischer Bedeutung als auch Bedeutung als Mitte und Keimzelle von Bergedorf. Hier befinden sich Geschäfte, Apotheken, Restauration, Arzt- und Rechtsanwaltspraxen, Büros, ein Textilkaufhaus und Wohnungen. Außerdem sind zwei Spielhallen vorhanden.

In der Straße Sachsenator sind städtebaulich prägend die Fachwerkbauten des 17. und 18. Jahrhunderts, von denen einige auch unter Denkmalschutz stehen, und die vor- und grün-

derzeitlichen Putzbauten sowie deren Anordnung in geschlossener Straßenrandbebauung mit kleinmaßstäblichen Einzelbauten auf schmalen Parzellen und deutlich sichtbaren Versprüngen der Gebäudefronten. Einzelne Neubauten (z.B. die Kaufhäuser) berücksichtigen dagegen den gestalterischen Charakter und prägenden Maßstab des Milieugebiets nur unzureichend. Bei deren baulichen Veränderungen soll auf eine bessere Einfügung im Sinne der prägenden Gestaltungsmerkmale hingewirkt werden.

Es ist deshalb notwendig, über die bestehende Gestaltungsverordnung hinaus alle planerischen Mittel auszuschöpfen, die dem Schutz des Milieubereichs dienen. Dazu wird auf der Grundlage von § 172 des Baugesetzbuchs bestimmt, daß die von der Gestaltungsverordnung erfaßten Kerngebiete südlich der Straße Sachsentor als "Erhaltungsbereich" festgelegt werden, um bauliche Anlagen einer besonderen Genehmigungspflicht zu unterwerfen. In diesem Gebiet bedürfen zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt der Abbruch, die Änderung, die Nutzungsänderung oder die Errichtung baulicher Anlagen einer Genehmigung, und zwar auch dann, wenn nach der Baufreistellungsverordnung vom 5. Januar 1988 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 1) eine Genehmigung nicht erforderlich ist. Die Genehmigung zum Abbruch, zur Änderung oder zur Nutzungsänderung darf nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild oder die Stadtgestalt prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere baugeschichtlicher Bedeutung ist. Die Genehmigung zur Errichtung der baulichen Anlage darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebiets durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird.

Der Ausschluß von Spielhallen und ähnlichen Unternehmen im Sinne von § 33i der Gewerbeordnung, die der Aufstellung von

Spielgeräten mit oder ohne Gewinnmöglichkeiten dienen, sowie von Verkaufsräumen und Verkaufsflächen, Vorführ- und Geschäftsräumen, deren Zweck auf den Verkauf von Artikeln, auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, wird notwendig, um einer Verdrängung der vorhandenen städtebaulich erwünschten Nutzungen im Kerngebiet nördlich der Bergedorfer Straße bis zum Sachsentor durch die vorgenannten Betriebsformen entgegenzuwirken. Es ist erklärte planerische Zielsetzung, den Milieubereich Sachsentor nicht durch "Fremdnutzungen" (wie Spielhallen, Sex-Video-Kinos, Peep-Shows und ähnliche Life-Darstellungen, Sex-Shops und dgl.) zu unterlaufen. Deshalb soll die von der Fußgängerzone geprägte Struktur weiterhin erhalten bleiben und nicht durch störende Nutzungen beeinflusst, beeinträchtigt oder geändert werden. Vom Nutzungsausschluß sind deshalb nicht nur Spielhallen oder dgl. sowie spezielle Vergnügungsstätten, sondern auch die zu den Einzelhandelsbetrieben zählenden Sex-Shops erfaßt, weil alle diese Unternehmen die Attraktivität und Leistungsfähigkeit dieses zentralen Hauptgeschäftsbereichs mindern. Eine Zulassung der angesprochenen Branchen und Gewerbebezüge in diesem der Geschäfts- und Wohnnutzung dienenden Gebiet wäre als erhebliche und nachteilige Strukturveränderung zu bewerten. Die Gefahr einer Verdrängung bestehender Einrichtungen ist auch dadurch gegeben, daß die Betreiber von Spielhallen in der Lage sind, höhere Mieten bzw. Pachten zu zahlen als die "normalen" Betriebe. Insgesamt stellt der Ausschluß dieser Nutzungen eine städtebaulich notwendige Regelung dar, die sowohl unter Beachtung der Bedürfnisse der Bevölkerung als auch unter Beachtung von Belangen der Wirtschaft gerechtfertigt ist. Bestehende Anlagen werden von der Regelung nicht betroffen; einzelne Anlagen sind in bestimmten Baugebieten außerhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans weiterhin allgemein oder ausnahmsweise zulässig.

...