

# **Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplans Bergedorf 40**



## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1</b>	<b>Grundlagen und Verfahrensablauf .....</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Anlass und Ziel der Planung.....</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>Planerische Rahmenbedingungen .....</b>	<b>5</b>
	<b>3.1 Raumordnung- und Landesplanung.....</b>	<b>5</b>
	3.1.1 Flächennutzungsplan.....	5
	3.1.2 Landschaftsprogramm .....	5
	<b>3.2 Andere rechtlich beachtliche Tatbestände.....</b>	<b>6</b>
	3.2.1 Bestehende Bebauungspläne .....	6
	3.2.2 Baumschutz .....	6
	3.2.3 Denkmalschutz .....	6
	<b>3.3 Andere planerisch beachtliche Tatbestände.....</b>	<b>6</b>
	3.3.1 Übergeordnete Konzeptionen.....	6
	<b>3.4 Angaben zum Bestand .....</b>	<b>6</b>
<b>4</b>	<b>Planinhalt und Abwägung.....</b>	<b>7</b>
<b>5</b>	<b>Maßnahmen zur Verwirklichung.....</b>	<b>9</b>
<b>6</b>	<b>Aufhebung bestehender Pläne .....</b>	<b>10</b>
<b>7</b>	<b>Flächen- und Kostenangaben.....</b>	<b>10</b>
	<b>7.1 Flächenangaben.....</b>	<b>10</b>
	<b>7.2 Kostenangaben.....</b>	<b>10</b>

## **1 Grundlagen und Verfahrensablauf**

Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2415), zuletzt geändert am 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).

Das Bebauungsplanverfahren wurde durch Aufstellungsbeschluss (Amtl. Anz. S. 357) 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 13. September 2013 (Amtl. Anz. S. 1584).

## **2 Anlass und Ziel der Planung**

Der bundesweite Trend der Steigerung der Zahl von Vergnügungsstätten setzt sich fort (vgl. Vergnügungsstättenkonzept Bergedorf 2013, Ziffer 3.3.1). Hierbei spielt vor allem die Neuansiedlung von Spielhallen sowie deren Erweiterung eine wichtige Rolle. Wegen der städtebaulichen Auswirkungen dieser Nutzungen bestand 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 eintreten könnte:

- 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. 2012, 235)
- Gesetz zur Regelung des Rechts der Spielhallen im Land Hamburg (Hamburgisches Spielhallengesetz - HmbSpielhG) vom 4. Dezember 2012 (HmbGVBl. 2012, 505)

Neben den geld- beziehungsweise glücksspielorientierten Vergnügungsstätten existieren weitere, in ihren städtebaulichen Auswirkungen vergleichbare Nutzungen: 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.

In Bergedorf halten die Bemühungen um eine Stabilisierung der Einzelhandelsstandorte entlang der Bergedorfer Straße an. Obwohl sich im Bereich Mohnhof nach längeren Leer-

standszeiträumen mehrere renommierte Einzelhandelsgeschäfte angesiedelt haben, kommt es entlang der Bergedorfer Straße immer wieder zu Leerständen. Gründe hierfür können gesehen werden in der Lage an der stark befahrenen Straße und im Rücken des städtebaulich attraktiveren Einzelhandelsstandorts Sachsentors. Die Häufigkeit der Mieterwechsel ist vergleichsweise hoch.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist ein Gebiet,

- das ein Zentraler Versorgungsbereich im Bergedorfer Einzelhandelskonzept und wichtigstes Zentrum des Bezirks ist;
- das einem Ansiedlungsdruck durch die oben genannten zu steuernden Nutzungen ausgesetzt ist;
- in dem sich zahlreiche soziale und kulturelle Einrichtungen in unmittelbarer Nähe befinden;
- das an den auch touristisch attraktiven Bereich Sachsentor angrenzt;
- das als Hauptzentrumsbereich im Hinblick auf Einzelhandel eine hochwertige Ausrichtung hat.

Daher sollen durch Änderung des Bebauungsplans Bergedorf 40 die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung unter Berücksichtigung des Bergedorfer Vergnügungsstättenkonzeptes geschaffen werden. Insbesondere soll die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten sowie sexuellen Dienstleistungs- und Einzelhandelsangeboten geregelt werden.

### **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 "Gemischte Bauflächen, deren Charakter als Dienstleistungszentren für die Wohnbevölkerung und für die Wirtschaft durch besondere Festsetzungen gesichert werden soll" dar. Die Bergedorfer Straße ist als "Sonstige Hauptverkehrsstraße" dargestellt.

##### **3.1.2 Landschaftsprogramm**

Das Landschaftsprogramm für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 (HmbGVBl. S. 363) stellt das Milieu "Verdichteter Stadtraum" dar. Die Bergedorfer Straße ist als Milieu "Sonstige Hauptverkehrsstraße" dargestellt. Als milieuübergreifende Funktionen sind außerdem dargestellt: Für den Geltungsbereich "Entwicklungsbereich Naturhaushalt" sowie für das Sachsentor "Grüne Wegeverbindung".

In der Fachkarte Arten- und Biotopschutz ist der überwiegende Teil des Geltungsbereichs als Biotopentwicklungsraum "Geschlossene und sonstige Bebauung mit sehr geringem Grünanteil (13a)" dargestellt. Die Bergedorfer Straße ist als "Hauptverkehrsstraße (14e)" dargestellt.

## **3.2 Andere rechtlich beachtliche Tatbestände**

### **3.2.1 Bestehende Bebauungspläne**

Für den Geltungsbereich gilt der Bebauungsplan Bergedorf 40 vom 12. Januar 1970 (HmbGVBl. S. 5), geändert am 20. Dezember 1988 (HmbGVBl. S. 310).

### **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, 369).

### **3.2.3 Denkmalschutz**

Das Gebäude Sachsentor 28 steht unter Denkmalschutz und ist als dem Denkmalschutz unterliegende Anlage nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

## **3.3 Andere planerisch beachtliche Tatbestände**

### **3.3.1 Übergeordnete Konzeptionen**

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

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

## **3.4 Angaben zum Bestand**

Der Geltungsbereich ist nördlich der Bergedorfer Straße geprägt durch Einzelhandelsnutzungen, Wohnnutzungen und vereinzelt Gastronomie. Die Ladenfläche im Erdgeschoss des Gebäudes Hinterm Graben 16 steht leer.

Am Sachsentor (Fußgängerzone) ist die Bebauung wesentlich kleinteiliger als an der Bergedorfer Straße. Am Sachsentor ist die 300 Jahre alte Baugeschichte Bergedorfs ablesbar. Dort prägen Bauten des 17. und 18. Jahrhunderts das Straßenbild.

In der Nähe - aber außerhalb des Geltungsbereichs - befinden sich Spielhallen beziehungsweise Wettbüros in der Bergedorfer Straße 144 und der Bergedorfer Straße 105. Das HmbSpielhG gilt nur für Spielhallen, weshalb die dortigen Abstandsregelungen bei Wettbüros nicht in Ansatz gebracht werden können.

Das Plangebiet ist durch örtliche und überörtliche Buslinien sehr gut erschlossen. Durch den motorisierten Individualverkehr können die Straßen Bergedorfer Straße, Vierlandenstraße, Wiebekingweg und Hinterm Graben genutzt werden. Der Zugang von der Straße Hinterm Graben zum Sachsentor ist nur für Fußgänger nutzbar.

Im Geltungsbereich steht eine Kundennetzstation (82511) zur Elektrizitätsversorgung.

## 4 Planinhalt und Abwägung

Der Bezirk Bergedorf besitzt gemäß Vergnügungsstättenkonzept (vgl. Ziffer 3.3.1) eine sowohl über dem Hamburger Durchschnitt als auch über dem Bundesdurchschnitt liegende Ausstattung an Glücksspielautomaten, Spielhallenkonzessionen und Spielhallenstandorten. Es besteht aber insbesondere im Zentrum Bergedorf eine weiterhin starke Marktdynamik mit hohem Ansiedlungsdruck in bereits teilweise stark vorgeprägten Lagen; das Plangebiet ist Teil dieser Situation, denn baulicher Leerstand hat zu glücksspielorientierten Anfragen geführt; zudem befindet sich auf dem Grundstück Bergedorfer Straße 144 und somit in unmittelbarer Nähe des Plangebiets eine Spielhalle.

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 (vgl. Ziffer 3.3.1) sowie die sonstigen Kern-, Misch- und Dorfgebiete in Bergedorf empfehlen die Gutachter, nur freizeitorientierte Vergnügungsstätten zuzulassen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans gehört zum Hauptzentrum. Nach dem Vergnügungsstättenkonzept wären hier nur kerngebietstypische freizeitorientierte Vergnügungsstätten grundsätzlich vorstellbar.

Freizeitorientierte Vergnügungsstätten können zum Beispiel Tanzlokale, Diskotheken, Multiplexkinos, Festsäle oder Billard-/Dart- und Kickerbars sein. Geld- beziehungsweise glücksspielorientierte Vergnügungsstätten 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 geld- beziehungsweise glücksspielorientierten Vergnügungsstätten sowie bei Sex- beziehungsweise Erotikangeboten besteht bei den freizeitorientierten Vergnügungsstätten nicht die Befürchtung, dass negative städtebauliche Auswirkungen wie Mietpreisverzerrung, Ortsbildveränderungen, Ballungstendenzen, Veränderungen des städtebaulichen Charakters, Abwertung von Standorten und Nutzungskonflikte mit Nutzungen wie Wohnen, Schulen oder Kindergärten entstehen könnten.

Hingegen tragen Spielhallen und ähnliche geld- beziehungsweise glücksspielorientierte Nutzungen, die von sinkenden Mieten profitieren oder ihre relativ niedrige Gewinnspanne durch hohe Umsätze kompensieren, maßgeblich zum Attraktivitätsverlust, zum Absinken des Niveaus des Einzelhandelsstandortes durch Verdrängung anderer Nutzungen und zur negativen Beeinflussung des bisherigen Charakters des Stadtkerns mit seinen gehobenen und zentralen Versorgungsgebieten bei. Durch eine übermäßige Häufung von Spielstätten und ähnlichen Nutzungen stünde außerdem eine erhebliche Beeinträchtigung der Versorgungsfunktion der Misch- und Kerngebiete für die angrenzenden Wohngebiete zu befürchten.

Diese negativen städtebaulichen Auswirkungen hätten im Geltungsbereich eine besondere Relevanz, da am Standort höherwertiger Einzelhandel, Dienstleistungsangebote, Gastronomie, kulturelle Einrichtungen sowie Wohnen vorhanden ist und der Bereich auch touristisch attraktiv ist. Zudem sind bereits städtebauliche Aufwertungen in der Umgebung erfolgt. Mit dem Ziel, die Funktion der Innenstadt für den Bedeutungsüberschuss Bergedorfs in der östlichen Metropolregion zu sichern und zu entwickeln, wurden in den letzten Jahren bereits umfangreiche Aktivitäten von privater und öffentlicher Seite unternommen (zum Beispiel Neugestaltung der Fußgängerzone und angrenzender Flächen und Einführung von zwei Business Improvement Districts).

Weitere städtebauliche Aufwertungen beziehungsweise bauliche Verdichtungen könnten zum Beispiel durch lang anhaltende Mietpreisverzerrungen erheblich beeinträchtigt werden.



Zusammenfassend werden im Vergnügungsstättenkonzept für das Gebiet Bergedorfer Straße / Sachsenor im Vergnügungsstättenkonzept als wichtigstes Zentrum des Stadtteils und des Bezirkes folgende Hinweise gegeben:

- Nach umfassenden städtebaulichen Aufwertungen und Entwicklungen (CCB, Mohnhof) verfügt das Gebiet über eine hohe städtebauliche und Angebotsqualität, die es zu sichern gilt;
- die planungsrechtlichen Regelungen genügen bisher in Teilbereichen nicht, um Tendenzen der allgemeinen Marktentwicklung (Ausbreitung von Wettbüros) zu verhindern;
- zukünftige Entwicklungsoptionen sollen möglich und die positive Entwicklung erhalten bleiben, weil diese für den Bezirk insgesamt von besonderer Bedeutung sind;
- es besteht ein Schutzbedürfnis wegen teilweise vorhandener Vorprägung durch die zu steuernden Nutzungen sowie durch vorhandenes Wohnen in den Kerngebieten.

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 sind. Außerdem hat sich der Einzelhandel in dieser Branche teilweise auf internetbasierte Angebote verlagert.

Aus den zuvor genannten Gründen setzt § 1 fest:

§ 2 Nummer 2 des Gesetzes über den Bebauungsplan Bergedorf 40 vom 12. Januar 1970 (HmbGVBl. S. 5), zuletzt geändert am 20. Dezember 1988 (HmbGVBl. S. 310), erhält folgende Fassung:

"In den Kerngebieten sind geld- beziehungsweise glücksspielorientierte Vergnügungsstätten, Bordelle, bordellartige Betriebe sowie Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, unzulässig."

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 dem Gewerberecht (zum Beispiel HmbGlüÄndStVAG für staatl. Glücksspiel, Spielbanken, Wettbüros oder das HmbSpielhG für Spielhallen) oder im Hinblick auf Kriminalität dem Ordnungsrecht.

## **5 Maßnahmen zur Verwirklichung**

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

## **6 Aufhebung bestehender Pläne**

Der bestehende Bebauungsplan Bergedorf 40 vom 12. Januar 1970 (HmbGVBl. S. 5), geändert am 20. Dezember 1988 (HmbGVBl. S. 310) bleibt mit seinen Festsetzungen bestehen.

## **7 Flächen- und Kostenangaben**

### **7.1 Flächenangaben**

Das Plangebiet ist etwa 15.590 m<sup>2</sup> 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. Ebenso sind Entschädigungsansprüche hinsichtlich eines Eingriffs in eine ausgeübte Nutzung nicht zu erwarten (§ 42 Absatz 3 BauGB). Sonstige Entschädigungsansprüche nach §§ 40 bis 44 BauGB sind ebenfalls nicht zu erwarten.