

# Archiv

I

12.1.70

Bergedorf 40

Der Bebauungsplan Bergedorf 40 ist auf Grund des Bundesbaugesetzes - BBauG - vom 23. Juni 1960 (Bundesgesetzblatt I Seite 341) entworfen worden. Er hat nach der Bekanntmachung vom 21. März 1968 (Amtlicher Anzeiger Seite 359) öffentlich ausgelegen.

## II

Der nach § 1 der Verordnung über die Bauleitplanung nach dem Bundesbaugesetz (3. DVO/BBauG) vom 24. Mai 1961 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 173) als Flächennutzungsplan fortgeltende Aufbauplan der Freien und Hansestadt Hamburg vom 16. Dezember 1960 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 463) weist das Plangebiet als Wohnbaugebiet aus. Die Bergedorfer Straße ist als überörtliche Straßenverbindung gekennzeichnet.

## III

Das Plangebiet umfaßt eine Teilfläche des Durchführungsplans D 292 vom 19. Mai 1959 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 73). Dieser Plan weist südlich der Straße Hinterm Graben vorwiegend Wohngebiet und für die Fläche zwischen Sachsen- tor und Hinterm Graben Misch- und Geschäftsgebiete aus.

Das Plangebiet ist mit ein- und mehrgeschossigen Gebäuden unterschiedlichen Alters in geschlossener Bauweise bebaut. Am Sachsen- tor steht ein Gebäude, welches von einer Sparkasse genutzt wird, unter Denkmalschutz. Südlich des Wiebekingweges ist eine zweigeschossige Garagenanlage vorhanden.

Mit dem Plan sollen die Voraussetzungen für ein leistungsfähiges Geschäftsviertel im Kern Bergedorfs geschaffen, die städtebauliche Ordnung gesichert und die Verkehrsverhältnisse verbessert werden.

In Anlehnung an den Bestand ist südlich der Straße Hinterm Graben allgemeines Wohngebiet und Kerngebiet mit ein-, drei-

und viergeschossiger Nutzung in geschlossener Bauweise sowie eine Garagenanlage mit zweigeschossiger Nutzung ausgewiesen. Die Fassadenflächen der Garagenanlage sind zur benachbarten Wohnnutzung ohne jede Öffnung ausgeführt, um Belästigungen der Anwohner auszuschalten. In dem Gebiet zwischen Sachsentor und der Straße Hinterm Graben ist der östliche Teil unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung und Nutzung als Kerngebiet mit ein- und dreigeschossigen Gebäuden festgesetzt. Westlich daran schließt sich ein Ladengebiet an. Hier können zweigeschossige Gebäude bei einer Grundflächenzahl von 0,8 und einer Geschößflächenzahl von 2,0 errichtet werden. Es erscheint städtebaulich geboten, für die überwiegend bebauten Wohn- und Kerngebiete nach § 17 Absatz 8 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) vom 26. Juni 1962 (Bundesgesetzblatt I Seite 429) höhere Nutzungswerte festzusetzen; sonstige öffentliche Belange stehen nicht entgegen.

Das unter Denkmalschutz stehende Gebäude ist übernommen und entsprechend gekennzeichnet. Für dieses Gebäude gelten Beschränkungen nach dem Denkmalschutzgesetz vom 6. Dezember 1920 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts 224-a).

Ziel der Planung ist, die Straße Sachsentor als Fußgängerstraße auszubauen. Die Geschäfte an dieser Straße sollen dann über die Straße Hinterm Graben beliefert werden. Die vorgesehene Bodenordnung soll dazu dienen, dieses Ziel zu erreichen.

Zur Verbesserung der Verkehrsverhältnisse sind neue Straßenflächen in geringem Umfang ausgewiesen, u.a. für die Verbreiterung des Wiebekingweges. Der vorhandene Parkplatz nördlich der Bergedorfer Straße ist entsprechend im Plan berücksichtigt.

#### IV

Das Plangebiet ist etwa 19 570 qm groß. Hiervon werden für Straßen etwa 7 085 qm (davon neu etwa 455 qm) benötigt.

Bei der Verwirklichung des Plans müssen die neu für Straßen ausgewiesenen Flächen teilweise noch durch die Freie und Hansestadt Hamburg erworben werden; diese Flächen sind überwiegend unbebaut. Zu beseitigen ist ein vor der Jahrhundertwende errichtetes Wohn- und Geschäftshaus (Restaurant und eine Wohnung).

Weitere Kosten werden durch den Straßenbau entstehen.

V

Die Grundstücke können nach den Vorschriften des Fünften Teils des Bundesbaugesetzes enteignet werden. Nicht überbaubare Grundstücke oder Grundstücksteile, die als Freiflächen anderen Baugrundstücken zu dienen bestimmt sind, sollen diesen Grundstücken zugeordnet werden (siehe das im Plan vorgesehene Bodenordnungsgebiet). Soweit eine Regelung durch private Rechtsgeschäfte nicht zu erwarten ist, sollen zweckmäßig gestaltete Grundstücke im Wege der Bodenordnung nach dem Vierten Teil des Bundesbaugesetzes gebildet werden.



## Begründung

### zur Änderung des Bebauungsplans Bergedorf 40

#### 1. Grundlage und Verfahrensablauf

Grundlage für die Änderung des Bebauungsplans Bergedorf 40 vom 12. Januar 1970 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 5) ist das Baugesetzbuch in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (Bundesgesetzblatt I Seite 2254).

Das Verfahren zur Planänderung wurde durch den Aufstellungsbeschuß B 3/87 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 40 wird geändert, um für das Kerngebiet im Bereich östlich des Bergedorfer Marktes zwischen den Straßen Sachsentor und Hinterm Graben die Rechtsgrundlage für den Ausschluß von Spielhallen, Sex-Shops und ähnlichen Einrichtungen zu schaffen. Damit soll zentrumsgefährdenden Einflüssen und städtebaulichen Fehlent-

...

wicklungen 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, Restauration, eine Bank, Arzt- und Rechtsanwaltspraxen, Büros und Wohnungen.

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

...

gründerzeitlichen 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 östlich des Bergedorfer Marktes zwischen den Straßen Sachsen- und Hinterm Graben als "Erhaltungsbereich" festgelegt werden, um bauliche Anlagen einer besonderen Genehmigungspflicht zu unterwerfen. In diesem Gebiete bedürfen zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets aufgrund 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 Stadtgestaltung 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 Straße Hinterm Graben 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 Gewerbebezweige 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 Nutzung eine städtebaulich notwendige Regelung dar, die sowohl unter Beachtung der Bedürfnisse der Bevölkerung als auch unter Beachtung von Belangen der Wirtschaft gerechtfertigt ist.



# **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 Sachsenentors. 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 Sachsenentor 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 Vergnügungstättenkonzeptes geschaffen werden. Insbesondere soll die Zulässigkeit von Vergnügungstätten 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 Sachsenentor "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.