

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Bergedorf 77

10. Okt. 1988

1. Grundlage und Verfahrensablauf

Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (Bundesgesetzblatt I Seite 2254). Mit der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange ist vor Inkrafttreten des Gesetzes über das Baugesetzbuch (1. Juli 1987) begonnen worden, so daß noch die in § 233 Absatz 1 BauGB genannten bis dahin geltenden Vorschriften des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 18. August 1976 (Bundesgesetzblatt I Seiten 2257 und 3617), zuletzt geändert am 18. Februar 1986 (Bundesgesetzblatt I Seite 265), anzuwenden sind. In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan naturschutzrechtliche Festsetzungen.

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluß Nr. B 4/86 vom 16. Oktober 1986 (Amtlicher Anzeiger Seite 2061) eingeleitet. Wegen einer Erweiterung des Plangebiets wurde am 27. April 1987 der Aufstellungsbeschluß ergänzt (Amtlicher Anzeiger Seite 1013). Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Darlegung und Anhörung und die öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 19. März 1987 und vom 18. Mai 1988 (Amtlicher Anzeiger 1987 Seite 802, 1988 Seite 939) stattgefunden.

Nach der öffentlichen Auslegung wurde der Bebauungsplan in Einzelheiten geändert, durch die die Grundzüge der Planung nicht berührt werden; hierzu haben drei Beteiligungen der von den Planänderungen Betroffenen stattgefunden (§ 3 Absatz 3 Satz 2 des Baugesetzbuchs).

2. Inhalt des Flächennutzungsplans

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 21. Dezember 1973 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 542) stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans gewerbliche Bauflächen sowie Flächen für Versorgungsanlagen oder die Verwertung oder Beseitigung von Abwasser und festen Abfallstoffen mit den Kennzeichnungen Elektrizitäts-

werk, Umspannwerk und Kläranlage dar. Eine Teilfläche im Nordosten des Plangebiets ist als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Der Curslacker Neuer Deich ist als Hauptverkehrsstraße hervorgehoben.

Die Anforderungen des § 8 Absatz 2 des Baugesetzbuchs sind beachtet; der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt worden. Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen sind hinsichtlich der Inanspruchnahme von Landwirtschaftsflächen von geringer Größenordnung und beeinträchtigen nicht die dargestellte Grundkonzeption des Flächennutzungsplans.

3. Anlaß der Planung

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung der vorhandenen Gewerbegebiete am Curslacker Neuer Deich geschaffen und zugleich Nutzungsbeschränkungen für Einzelhandel zum Schutze des Kernbereichs Bergedorf/Lohbrügge und der Nahversorgungseinrichtungen der Wohngebiete getroffen werden. Darüber hinaus sollen Flächen für einen Busbetriebshof, ein Umspannwerk der Hamburgischen Electricitätswerke sowie für Betriebseinrichtungen der Stadtentwässerung planungsrechtlich gesichert werden.

4. Angaben zum Bestand

Das Plangebiet umfaßt östlich der Straße Curslacker Neuer Deich liegende Flächen, die zur Zeit von verschiedenen Gewerbebetrieben sowie Ver- und Entsorgungseinrichtungen genutzt werden. Im einzelnen haben sich hier Betriebe folgender Branchen niedergelassen:

Einzelhandel mit Tapeten und Bodenbelägen, Vermietung, Verkauf und Reparatur von Fahrzeugen und Maschinen, Omnibus-Vertrieb, Metallbau, Gastronomie (Party-Service, Gaststätte, Imbiß einschließlich Kiosk), Industriebau- und Dampfstrahlreinigung und Lagerstätten eines Im- und Exportbetriebes.

Außerdem befinden sich im Plangebiet ein Busbetriebshof der Verkehrsbetriebe Hamburg-Holstein AG (VHH), eine Betriebsanlage der Stadtentwässerung (ehemaliges Klärwerk), eine Versuchsanlage der Universität Hamburg für Forschungszwecke (auf der rückwärtigen ehemaligen Klärwerksfläche), ein Umspannwerk der Hamburgischen Electricitätswerke AG (HEW) sowie einzelne betriebsgebundene Wohnungen und Büros.

Über Teile des Gewerbegebietes und der Flächen des Busbetriebshofs führt eine unterirdische Entwässerungsleitung zum Betriebsplatz der Stadtentwässerung.

5. Planinhalt

5.1 Gewerbegebiete -----

Mit dem Bebauungsplan soll eine städtebauliche Neuordnung des Plangebiets angestrebt werden, da der bisher in Verbindung mit dem Teilbebauungsplan TB 572 maßgebende Baustufenplan Bergedorf nicht mehr den stadtplanerischen Zielsetzungen entspricht. Es sollen die derzeit überwiegend gewerblich genutzten Flächen östlich der Straße Curslacker Neuer Deich planungsrechtlich gesichert und in geringem Umfang weitere Bauflächen für eine Gewerbeansiedlung geschaffen werden. Die im Baustufenplan Bergedorf bislang als Industriegebiet ausgewiesenen Flächen werden als Gewerbegebiet nach der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 15. September 1977 mit der Änderung vom 19. Dezember 1986 (Bundesgesetzblatt I 1977 Seite 1764, 1986 Seite 2665) ausgewiesen.

...

Durch die Ausweisung von Gewerbegebiet wird die Möglichkeit zur Ansiedlung von Betrieben mit genehmigungsbedürftigen Anlagen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz zwar eingeschränkt, das Gebiet jedoch gegenüber einem Industriegebiet zugleich qualitativ aufgewertet. In Industriegebieten ist der Grundstückspreis regelmäßig geringer als im Gewerbegebiet; zudem ist die Nachfrage nach Industrieflächen in Bergedorf sehr gering. Die vorhandenen Betriebe werden durch die neue Ausweisung weder in ihrem Bestand noch in den derzeit erkennbaren Entwicklungsmöglichkeiten gefährdet bzw. eingeschränkt. Die bei einer Industriegebietsausweisung zulässigen Gewerbebetriebe aller Art könnten dagegen zu Emissionen in dem östlich vom Plangebiet liegenden Wohngebiet Bergedorf-Süd oder in nahegelegenen Kleingärten führen. Deshalb ist aus städtebaulichen Gründen die Umwandlung der bisherigen Industriegebietsausweisung in die Ausweisung Gewerbegebiet vorgenommen worden, und zwar für

- die bestehenden gewerblich genutzten Grundstücke östlich Neuer Weg/südlich Bahnanlagen (ca. 14.500 m²) sowie östlich Curslacker Neuer Deich (ca. 23.700 m²) und
- den von der Stadtentwässerung nicht mehr benötigten (und zur Zeit zu Forschungszwecken verpachteten) rückwärtigen Teil des ehemaligen Klärwerksgeländes am Curslacker Neuer Deich (ca. 22.000 m²).

Für die Gewerbegebiete sind Flächenausweisungen bestimmt worden, die eine Bebauung mit maximal drei Vollgeschossen zulassen. Um die baulichen Entwicklungsmöglichkeiten so wenig wie möglich einzuschränken, werden für die überbaubaren Grundstücksflächen östlich des Curslacker Neuer Deich die nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung zulässigen Höchstwerte für das Maß der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl 0,8 und Geschoßflächenzahl 2,0) festgelegt. Die Be-

schränkung auf eine Geschoßflächenzahl von 1,6 bei drei Vollgeschossen mit einer Gebäudehöhe von maximal 15 m über Gelände innerhalb der Flurstücke 5200, 5213, 5214, 5202 bis 5205, 5197 und 5198 (östlich Neuer Weg/südlich Bahnanlagen) und 5013 (rückwärtiger Bereich der Betriebsanlagen der Stadtentwässerung am Curslacker Neuer Deich) wurde vorgenommen, um einer aus stadtgestalterischen und landschaftsplanerischen Gründen unerwünschten Höhenentwicklung der Gebäude in diesem Übergangsbereich am östlichen Rand des Stadtteils zu begegnen.

Aufgrund von Einwendungen sind nach der öffentlichen Auslegung die Baugrenzen auf den nördlich der Betriebsanlagen der Stadtentwässerung liegenden Flurstücke 4832, 3534, 3687, 3856 und 3655 sowie den östlich vom Neuer Weg liegenden Flurstücken 5197 und 5204 (tlw.) auf die Grundstücksgrenzen zur Busbetriebshofzufahrt bzw. zur Leitungstrasse gelegt worden. Durch diese Planänderung werden nicht die Grundzüge der Planung berührt.

In § 2 Nummer 1 wird festgesetzt, daß in den Gewerbegebieten Einzelhandelsbetriebe unzulässig sind, soweit sie nicht mit Fahrzeugen, Booten, Möbeln, Teppichen und sonstigen flächenbeanspruchenden Artikeln einschließlich Zubehör oder Baustoffen, Werkzeugen, Gartengeräten und sonstigem Bau- und Gartenbedarf handeln, diese Artikel ausstellen oder lagern. Durch diesen Ausschluß von zentrumsrelevanten Einzelhandelsbetrieben sollen Entwicklung und Versorgungsfunktion des Kernbereichs Bergedorf/Lohbrügge sowie der wohnquartiersbezogenen Nahversorgungseinrichtungen vor einer unerwünschten Umstrukturierung geschützt werden. Die städtebauliche Verteilung zentraler Standorte ist ein Grundprinzip ordnungspolitischer Leitlinien des Ordnungsplans "Zentrale Standorte - Flächen des Einzelhandels". Deshalb soll verhin-

...

dert werden, daß eine nicht mehr von Erreichbarkeit und Zentralitätsgrad bestimmte Standortverteilung solcher Nutzungen zu einer unausgewogenen Versorgungsstruktur für die Bevölkerung führt. In Anbetracht der sich andeutenden Entwicklung im Einzelhandelssektor und den damit verbundenen Eingriffen in die Struktur des Stadtteils stellt der vorgesehene differenzierte Ausschluß von Einzelhandelsbetrieben eine städtebaulich notwendige Maßnahme dar. Die Einschränkungen stützen sich auf § 1 Absatz 5 in Verbindung mit § 1 Absatz 9 der Baunutzungsverordnung. Hiernach kann im Bebauungsplan u.a. festgesetzt werden, daß bestimmte im Gewerbegebiet allgemein zulässige Nutzungsarten ausgeschlossen werden, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt. Wenn besondere städtebauliche Gründe dies rechtfertigen, kann weiterhin festgesetzt werden, daß nur bestimmte Arten der im Gewerbegebiet allgemein zulässigen baulichen oder sonstigen Anlagen zulässig sind. Diese Zielsetzung bleibt gewahrt, weil auch nach dem bisher geltenden Planrecht keine uneingeschränkte Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben an diesem Standort angestrebt wurde. Von dem Ausschluß der Einzelhandelsbetriebe sind die Branchen bzw. Angebotspaletten ausgenommen, von denen keine negativen Auswirkungen zu erwarten sind, da sie nach Lage, Umfang und Zweckbestimmung die Funktionsfähigkeit des Zentrums nicht gefährden. Dazu zählen Betriebe, die mit Fahrzeugen, Booten, Möbeln, Teppichen und sonstigen flächenbeanspruchenden Artikeln einschließlich Zubehör oder Baustoffen, Werkzeugen, Gartengeräten und sonstigem Bau- und Gartenbedarf handeln, diese Artikel ausstellen oder lagern. Im übrigen sind im Gewerbegebiet nach § 11 Absatz 3 Satz 3 der Baunutzungsverordnung in der Regel großflächige Einzelhandelsbetriebe über 1200 m² Geschoßfläche nicht zulässig. Sie können nach § 11 Absatz 3 Satz 4 jedoch auch größere Geschoßflächen haben, wenn negative Auswirkungen auf nahegelegene Versorgungszentren nicht vorliegen. Durch

das im Bebauungsplan festgelegte Warensortiment wird ausgeschlossen, daß negative Auswirkungen im Sinne von § 11 Absatz 3 Satz 2 der Baunutzungsverordnung auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf den Verkehr, auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich der Betriebe sowie auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche entstehen. Zusätzliche schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsgesetzes vom 15. März 1974 (Bundesgesetzblatt I Seiten 721 und 1193), zuletzt geändert am 26. November 1986 (Bundesgesetzblatt I Seite 2089), insbesondere durch erhöhtes Verkehrsaufkommen und damit verbundene Lärmbeeinträchtigungen sind hier durch die vom Ausschluß nicht erfaßten Einzelhandelsbetriebe nicht zu erwarten, auch wenn es sich um großflächige Einzelhandelsbetriebe mit über 1.200 m² Geschoßfläche handelt. Die hier nach zulässigen Einzelhandelsbetriebe beschränken sich jeweils auf ein spezialisiertes Warensortiment (z.B. Gartenbedarf) mit Artikeln, die üblicherweise in Verbindung mit handwerklichen Dienstleistungen angeboten werden (z.B. Baustoffhandel, Büromöbelhandel) und ziehen daher nur einen relativ begrenzten Kundenkreis an. Zu berücksichtigen ist auch, daß nur flächenbeanspruchende Artikel im Einzelhandel zulässig sind und von dieser Sortimentsbeschränkung einen Besucherverkehr beschränkende Wirkung ausgeht. Die betreffenden Gewerbegebiete werden überwiegend von der verkehrlich stark belasteten und als Hauptverkehrsstraße einzustufenden Straße Curslacker Neuer Deich erschlossen. Es sind keine immissionsempfindlichen Nutzungen in unmittelbarer Nachbarschaft zu den gewerblichen Flächen vorhanden, die durch ggf. auftretende Verkehrsimmissionen beeinträchtigt werden könnten. Einzelhandelsbetriebe mit einer Geschoßfläche von maximal 50 m² sind nach § 2 Nummer 2 zulässig, da sie zur Versorgung der Beschäftigten innerhalb der Gewerbegebiete dienen und nach ihrem Umfang die Funktionsfähigkeit des bestehenden Zentrums nicht gefährden können.

...

Bei der Vielzahl der verbleibenden gewerblichen und auch zulässigen Einzelhandelsnutzungen ist weiterhin eine wirtschaftliche Ausnutzbarkeit der Grundstücke gegeben. Die vorgenommene Gliederung des Gewerbegebiets orientiert sich in besonderem Maße an der tatsächlichen Nutzung der Grundstücke.

5.2 Busbetriebshof

Das Busdepot der Verkehrsbetriebe Hamburg-Holstein AG (VHH) wird einschließlich der Zufahrt vom Curslacker Neuer Deich als Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ausgewiesen. Auf dem Gelände sollen die seit 1976 stufenweise realisierten ca. 250 Busstellplätze, ca. 200 Kfz-Stellplätze, Betriebsdienstgebäude, Werkstattgebäude, Prüfstand und Pflegehalle gesichert werden. Aus dieser Nutzung entstehen keine Beeinträchtigungen, die zu Störungen angrenzender Gebiete führen; besondere Schutzmaßnahmen werden deshalb nicht erforderlich. Innerhalb der überbaubaren Flächen wird in Teilbereichen die Höhe baulicher Anlagen mit 20,5 m bzw. mit 21,5 m über Gelände bestimmt. Damit wird auf die über den Betriebshof geführten oberirdischen 110 kV-Freileitungen Rücksicht genommen. Im Bereich der Freileitungen befinden sich im Plan abgegrenzte Sicherheitszonen, innerhalb derer die ausgewiesenen Höhenbegrenzungen zu berücksichtigen sind. Nach der öffentlichen Auslegung ist die westliche Baugrenze auf die Grenze des Flurstücks 5199 verlegt worden. Durch diese geringfügige Planänderung werden nicht die Grundzüge der Planung berührt.

5.3 Umspannwerk

Das im Eckbereich Curslacker Neuer Deich/Neuer Weg liegende Umspannwerk der Hamburgischen Electricitätswerke AG

...

wird als Fläche für Versorgungsanlagen ausgewiesen. Dabei ist der nördlich der Zufahrt liegende Bereich des Flurstücks 3080, der zur Zeit durch eine gewerblich genutzte Halle in Anspruch genommen wird, in die Fläche des Umspannwerks einbezogen worden, um die Möglichkeit einer künftigen Nutzung durch Ergänzungstrassen bzw. zusätzliche Zufahrten zu ermöglichen.

Die vorhandene unterirdische 110 kV-Leitung ist als Bestand gekennzeichnet. Das Umspannwerk dient der Versorgung der Stadtteile Bergedorf und Lohbrügge.

5.4 Betriebsanlage der Stadtentwässerung

Die Fläche des ehemaligen Klärwerks am Curslacker Neuer Deich (Flurstück 5012) wird als Betriebsanlage der Stadtentwässerung genutzt. Neben Betriebsgebäuden sind auf der Fläche auch ein Rückhaltebecken, ein Pumpwerk, Anlagen zur Belüftung von Abwasser sowie eine Abwasserübergabestelle untergebracht. Zukünftig sollen weitere für die Abwasserbehandlung und -beseitigung erforderliche Einrichtungen ermöglicht werden. Die Zufahrt zur Betriebsanlage erfolgt vom Curslacker Neuer Deich.

Nach der öffentlichen Auslegung ist auf ein Leitungsrecht für die zur Betriebsanlage der Stadtentwässerung führende Entwässerungsleitung verzichtet worden, weil hierfür eine grundbuchliche Sicherung vorliegt. Statt dessen wurde auf den Flurstücken 5214, 5217 bis 5219 eine Kennzeichnung der vorhandenen Leitung vorgenommen.

...

5.5 Oberflächenentwässerung

Im Südosten des als Gewerbegebiet ausgewiesenen Flurstücks 5013 (östlich der Betriebsanlage der Stadtentwässerung) ist nach der öffentlichen Auslegung eine Fläche für eine vorgesehene Oberflächenentwässerung gekennzeichnet worden. Die Fläche soll der Vorklärung von im Plangebiet anfallendem Oberflächenwasser dienen, das in das vorhandene Grabensystem eingeleitet wird. In diesem Bereich mußte die Festlegung einer Fläche für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern entfallen. An der östlichen Plangrenze sind zwei vorhandene Gräben als Wasserflächen in den Plan nachrichtlich übernommen worden.

5.6 Erschließung

Die vorhandenen Straßenverkehrsflächen werden in ihrem Bestand ausgewiesen. Die Straße Curslackner Neuer Deich ist im Netz der Hauptverkehrsstraßen enthalten. Sie ist ausreichend bemessen, auch den zusätzlichen Fahrverkehr von den gewerblichen Anliegern und vom Busbetriebshof aufzunehmen.

Vom Neuen Weg abzweigend wurde eine kurze Stichstraße als öffentliche Straßenverkehrsfläche ausgewiesen, um eine Belegenheit für die im rückwärtigen Bereich der Gewerbeflächen ansässigen Gewerbebetriebe zu schaffen.

Die südlich von der Betriebsanlage der Stadtentwässerung über das Flurstück 5012 verlaufende und vom Curslackner Neuer Deich abzweigende Stichstraße dient der Erschließung des rückwärtigen Gewerbegebietes auf dem Flurstück 5013. Die Straßenbreite von 16 m berücksichtigt, daß der am Südrand des Flurstücks 5012 bestehende Baum- und Strauchbewuchs in einer Breite von 7 m als Straßenbegleitgrün erhalten werden kann. Die Ausweisung enthält keine Aufweitung für eine Kehre,

...

da diese im Zusammenhang mit der weiteren Erschließung auf den Gewerbeflächen in Anpassung an den Bedarf der Betriebe anzulegen ist. Dazu ist nach § 2 Nummer 3 bestimmt, daß für die Erschließung des Flurstücks 5013 der Gemarkung Bergedorf noch weitere örtliche Verkehrsflächen erforderlich sind. Ihre genaue Lage bestimmt sich nach der beabsichtigten Bebauung. Sie werden auf Antrag in einem Bescheid nach § 14 des Hamburgischen Wegegesetzes in der Fassung vom 22. Januar 1974 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 41) festgesetzt oder für Teilbereiche nach § 125 des Baugesetzbuchs hergestellt.

5.7 Begrünungsmaßnahmen

Im Süden und Osten grenzt das Plangebiet unmittelbar an ausgedehnte Grünflächen und Kleingartenanlagen. Zur optischen Abschirmung der gewerblichen Flächen gegenüber dem Landschaftsraum und zur Verminderung von Emissionsbelastungen für die benachbarten Kleingärten wird aus städtebaulichen Gründen eine Randbepflanzung erforderlich. Für die teilweise bestehende Einfassung des ehemaligen Klärwerkgeländes durch Bäume und Sträucher werden entlang der Straße Curslacke Neuer Deich Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern in einer Tiefe von 7 m festgesetzt. Der Gehölzbestand setzt sich am südlichen Planrand mit dem Straßenbegleitgrün in 7 m Tiefe fort. Im Bereich des Gewerbegebietes wird mit ebenfalls 7 m Tiefe am Südrand, mit 10 m Tiefe am Ostrand und mit 7 m Tiefe am Nordrand der Gehölzbestand durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan gesichert. Festsetzungen für die Erhaltung von Einzelbäumen werden auf den Flächen

...

der Betriebsanlage für die Stadtentwässerung und im Gewerbegebiet auf dem Flurstück 3655 getroffen, um den das Landschafts- wie das Ortsbild prägenden Baumbestand zu sichern. Mit der Festsetzung in § 2 Nummer 8, nach der im Kronenbereich der entsprechend der Planzeichnung anzupflanzenden und zu unterhaltenden Bäume Geländeaufhöhungen und Abgrabungen unzulässig und bei Abgang Ersatzpflanzungen mit einheimischen großkronigen Arten vorzunehmen sind, die einen Stammumfang von mindestens 18 cm in 1 m Höhe über dem Erdboden aufweisen müssen, soll die bestehende Situation erhalten werden. Von einer Festsetzung für die Erhaltung der Baumreihe mit vier Linden westlich des Betriebsgebäudes der Stadtentwässerung wurde abgesehen, da sich aus diesem Bereich aus den betrieblichen Erfordernissen künftig Veränderungen und Ergänzungen der bestehenden Anlagen ergeben können. Es wird aber davon ausgegangen, daß die Bäume als wesentlicher Bestandteil der seit 1913 bestehenden Gesamtanlage weitestmöglich erhalten werden können.

Mit der Festsetzung der Flächen für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern in 1,5 m, 2,5 m bzw. 3 m Tiefe am Ostrand des Geländes der Busanlage soll die Einfassung der gewerblichen Flächen nach Norden fortgesetzt werden. Eine über die Festsetzungen hinausgehende Tiefe der Randbepflanzung würde den Spielraum für die Erweiterung der Busabstellplätze erheblich einengen und damit zu einer nicht vertretbaren Einschränkung der betrieblichen Belange der Verkehrsbetriebe Hamburg-Holstein AG führen.

Es ist beabsichtigt, die Bepflanzung auf Flächen außerhalb des Plangebiets entsprechend zu ergänzen, wenn über die künftige Nutzung dieser Flächen entschieden ist.

Die Festsetzung, nach der im Gewerbegebiet entlang der Straße Curslacker Neuer Deich je 15 m Grundstücksfront ein

...

großkroniger Laubbaum zu pflanzen ist (vgl. § 2 Nummer 4) soll zu einer Eingrünung und optischen Aufwertung sowohl des Gewerbegebietes als auch des Straßenraumes der Hauptzufahrtsstraße von der Bundesautobahn und aus den Vier- und Marschlanden nach Bergedorf beitragen. Der genaue Standort der Bäume wird nach den betrieblichen Erfordernissen festgelegt. Die textliche Vorschrift über das Anpflanzen von Einzelbäumen entlang der Straße stellt eine städtebaulich vertretbare Lösung dar. Sie trägt außerdem sowohl landschaftsplanerischen Belangen Rechnung als auch den betriebstechnischen Erfordernissen der Gestaltung von notwendigen Zufahrten. Nach der öffentlichen Auslegung ist aufgrund von Einwendungen auf die o.g. Festsetzung entlang der Straße Neuer Weg verzichtet worden, da die im öffentlichen Straßenraum bereits zahlreich vorhandenen Bäume die Zielsetzung des Bebauungsplans ausreichend sichern.

In § 2 Nummer 5 Satz 1 wird vorgeschrieben, daß unabhängig von § 2 Nummer 4 für je vier Stellplätze ein großkroniger Baum zu pflanzen ist. Diese Bäume können unabhängig von der Lage der Stellplätze auf den Grundstücken angeordnet werden. Entsprechend § 2 Nummer 6 sind für die zu pflanzenden Bäume und Sträucher einheimische standortgerechte Gehölze zu verwenden. Je Baum ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m² anzulegen. Diese Begrünung kommt nicht für die durch die betriebliche Nutzung bedingten Abstellflächen für Kraftfahrzeuge in Frage, sondern gilt für die erforderlichen Stellplätze für Besucher und Personal. Die Vorschriften sind auch bei künftigen Um- und Ausbauten für die Stellplatzflächen des Busbetriebshofs zu berücksichtigen. Insgesamt soll die Begrünung der Stellplatzflächen der Eingliederung des Gewerbegebietes und der Flächen des Busbetriebshofs in die Umgebung dienen und gleichzeitig den optischen Eindruck dieser Gebiete verbessern. Die Baumpflan-

...

zungen werden langfristig zu einer Kleinklimastabilisierung (Erhöhung der relativen Luftfeuchtigkeit, Temperaturlausgleich, Staubbindung) beitragen.

Nach der öffentlichen Auslegung sind diese Bestimmungen zur Begrünung geändert worden. Wegen der vorgefundenen Bodenverunreinigungen wurde in dem mit (A) bezeichneten Teil des Gewerbegebiets auf die Anwendung des nach § 2 Nummer 5 Satz 1 festgesetzten Anpflanzungsgebots sowie der nach § 2 Nummer 9 Satz 1 festgesetzten Forderung, die Durchlässigkeit gewachsenen Bodens nach baubedingter Verdichtung wieder herzustellen, verzichtet. Diese Planänderungen berühren nicht die Grundzüge der Planung.

Die Festsetzung in § 2 Nummer 9 Satz 1, nach der die Durchlässigkeit gewachsenen Bodens nach baubedingter Verdichtung wieder herzustellen ist, dient der Sicherung der Lebensbedingungen der Vegetation, der Erhöhung der Wasseraufnahmefähigkeit, der Verbesserung des Sauerstoffhaushalts und der Förderung des Bodenlebens. Die Festsetzung in § 2 Nummer 11, nach der auf den privaten Grundstücksflächen Stellplätze und Fahrerschließungsflächen in wasserundurchlässigem Aufbau herzustellen sind, dient insbesondere der Regeneration und dem Schutz sowie der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts im Plangebiet und ist bei der angestrebten baulichen Dichte und der damit verbundenen Flächenversiegelung erforderlich.

5.8 Zuordnung von Grünfestsetzungen

In der Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan in § 2 Nummern 4 und 5 Festsetzungen nach § 6 Absätze 4 und 5 des Hamburgischen Naturschutzgesetz-

zes vom 2. Juli 1981 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 167).

Die Festsetzungen in § 2 Nummern 6, 8, 9, 10 und 11 erfolgen allein auf der Grundlage des Hamburgischen Naturschutzgesetzes.

5.9 Wasserschutz

Das Bebauungsplangebiet liegt im Einzugsbereich des Wasserwerkes Curslack. Zum Schutz der öffentlichen Trinkwasserversorgung ist die Ausweisung eines Schutzgebietes geplant. Das Gebiet wird in einem förmlichen Verfahren nach §§ 27 und 96 des Hamburgischen Wassergesetzes vom 20. Juni 1960 mit der Änderung vom 9. Oktober 1986 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt 1960 Seite 335, 1986 Seite 322) festgesetzt. Im Rahmen der Schutzgebietsausweisung können sich Verbote und Nutzungsbeschränkungen ergeben.

Die Grundwassermeßbrunnen Nummer 5193 und 5891 an der Einmündung der Zufahrt der Busanlage in den Curslack Neuer Deich und im Südwesten des Busbetriebshofs sollen zur Überwachung der Grundwasserbeschaffenheit zunächst noch weiter beprobt werden.

Aus Gründen des Gewässerschutzes (Schleusengraben) wird in § 2 Nummer 10 festgesetzt, daß für die Reinigung der privaten Flächen von Eis und Schnee Tausalze und sonstige Mittel, die sich auf Pflanzen, Boden oder Gewässer schädlich auswirken können, nicht verwendet werden dürfen. Tausalze und tausalzhaltige Mittel wirken sich nachhaltig beeinträchtigend auf die biologischen Lebensgemeinschaften

in Gewässern aus. So kann durch eine schubartige Chloriderhöhung im Gewässer eine starke Remobilisierung von Schadstoffen wie Schwermetallen und organischen Verbindungen erfolgen. Diese bioverfügbare Mobilisierung kann zu einer schwerwiegenden Störung einzelner Organismen und damit zu einer Destabilisierung des gesamten biologischen Gewässergefüges führen.

5.10 Bodenverunreinigungen

Auf den mit (A) bezeichneten Flächen des Gewerbegebiets am Curslackner Neuer Deich (Flurstücke 3534, 3687, 3856 und 3655 der Gemarkung Bergedorf) befindet sich eine Altlast, die unter anderem aus Asche, Schlacken, Bauschutt, Hausmüll und Schlick in einer Mächtigkeit von insgesamt ca. 4 m besteht. Diese Fläche wurde früher teils von einer Kunstharzpresserei, teils von einem Holzverarbeitenden Betrieb und ein weiterer Teil von einer Schlosserei genutzt. Bisher wurden noch keine Beeinträchtigungen durch Schadstoffe aus der Auffüllung in die darunterliegende, nur wenige Dezimeter starke abdichtende Kleischicht und das Grundwasser festgestellt. Dieser Bereich wurde nach der öffentlichen Auslegung zum Schutz des Grundwassers und der Kleischicht als mit umweltschädigenden Stoffen belasteter Bereich gekennzeichnet. Zusätzlich wurde entsprechend § 2 Nummer 7 festgesetzt, daß dieser Bereich so herzurichten ist, daß eine Beeinträchtigung des Grundwassers nicht erfolgt und nach § 2 Nummer 12 die Unterkante von Fundamenten mindestens 1 m über Normalnull angeordnet werden muß. Es wurde nach § 2 Nummer 5 Satz 2 auf die Anpflanzung eines großkronigen Baumes für je vier Stellplätze sowie auf die Wiederherstellung der Durch-

lässigkeit des gewachsenen Bodens nach baubedingter Verdichtung (vgl. § 2 Nummer 9 Satz 2) verzichtet. Diese Änderungen sind geringfügig und berühren nicht die Grundzüge der Planung.

Im Baugenehmigungsverfahren sind die Fachdienststellen der Umweltbehörde zu beteiligen, die im Einzelfall ggf. weitere Auflagen fordern werden. Im übrigen ist bei Auffälligkeiten (Geruch, Farbe o.ä.) im Zusammenhang mit Erdarbeiten dafür Sorge zu tragen, daß umgehend die zuständigen Dienststellen eingeschaltet werden, um über Notwendigkeit und Art von Sicherungs-/Sanierungsmaßnahmen zu entscheiden. In diesem Zusammenhang ist auch die Beschaffenheit des bei Probebohrungen angetroffenen Bohrhindernisses (vermutlich ein Faß) auf dem Flurstück 3856 abzuklären, das vor Baubeginn überprüft und ggf. beseitigt werden muß. Ausbauarbeiten und Fundamente dürfen keinesfalls tiefer als + 1 m NN in den Untergrund eingreifen. Die nach § 2 Nummer 4 anzupflanzenden Bäume sollen in diesem Bereich durch bauliche und technische Maßnahmen über Auflagen im Baugenehmigungsverfahren so gesichert werden, daß keine Schädigungen der Kleischicht und des Grundwassers eintreten. Falls Pfahlgründungen erforderlich werden, ist ein Verfahren zu wählen, welches die Dichtigkeit der Kleischicht gewährleistet und Verschleppungen von Schadstoffen in den ersten Grundwasserleiter verhindert (z.B. Trockenbohrverfahren mit Schutzverrohrung). Im übrigen ist es, da der mit (A) bezeichnete Bereich des Gewerbegebiets mit Hausmüll angefüllt worden ist, nicht auszuschließen, daß sich Deponiegase bilden können. Deshalb sind bei baulichen Maßnahmen in diesem Bereich bzw. in der direkten Umgebung Vorkehrungen zur Sicherung der Gebäude sowie der mit den Gebäuden in Zusammenhang stehenden Einrichtungen gegen das Eindringen von Deponiegasen zu treffen. Die einzelnen Maßnahmen sind mit der Umweltbehörde festzulegen. Der

bei Baumaßnahmen entstehende Bodenaushub ist geeigneten und dafür zugelassenen Abfallentsorgungsanlagen zuzuführen.

6. Aufhebung bestehender Pläne/Hinweis auf Fachplanung

Für das Plangebiet werden der Baustufenplan Bergedorf vom 5. Februar 1957 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 57) sowie der Teilbebauungsplan TB 572 vom 13. Juni 1961 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 189) aufgehoben.

Der Flächenbedarf für die Oberflächenentwässerung ist im Plan unverbindlich vorgemerkt. Er wird verbindlich festgesetzt in einem wasserrechtlichen Planfeststellungsverfahren nach § 31 des Wasserhaushaltsgesetzes in der Fassung vom 23. September 1986 (Bundesgesetzblatt I Seite 1530) in Verbindung mit § 48 des Hamburgischen Wassergesetzes. Wenn mit Einwendungen Dritter nicht zu rechnen ist, kann der Gewässerausbau auch ohne vorherige Durchführung eines Planfeststellungsverfahrens genehmigt werden (§ 31 Absatz 1 Satz 3 des Wasserhaushaltsgesetzes).

7. Flächen und Kostenangaben

Das Plangebiet ist etwa 155.000 m² groß. Hiervon werden für Straßen etwa 9.500 m² (davon neu etwa 2.580 m²) benötigt.

Bei der Verwirklichung des Plans müssen die neu für Straßen benötigten Flächen noch durch die Freie und Hansestadt Hamburg erworben werden. Diese Flächen sind unbebaut.

Weitere Kosten werden durch den Straßen- und Sielbau entstehen

...

8. Maßnahmen zur Verwirklichung

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

Begründung zur Änderung des Bebauungsplans Bergedorf 77

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 Altlastenverdächtige Flächen	5
	3.2.3 Kampfmittelverdacht	5
	3.2.4 Baumschutz	5
	3.3 Planerisch beachtliche Rahmenbedingungen	6
	3.3.1 Übergeordnete Programm- und Entwicklungspläne	6
	3.4 Angaben zum Bestand	6
4	Planinhalt und Abwägung	7
	4.1 Vergnügungsstätten, Bordelle und bordellähnliche Nutzungen	7
	4.1.1 Hintergründe	7
	4.1.2 Kategorisierung von Gewerbegebieten in Bergedorf	8
	4.1.3 Einordnung des Gewerbegebiets Curslacker Neuer Deich	9
	4.1.4 Festsetzung einer geeigneten Fläche für nicht-kerngebietstypische Vergnügungsstätten	10
	4.1.5 Festsetzungen	11
	4.2 Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege	13
	4.3 Sonstige Auswirkungen des Bebauungsplans	14
5	Maßnahmen zur Verwirklichung, Bodenordnung	16
6	Flächen- und Kostenangaben	16
	6.1 Flächenangaben	16
	6.2 Kostenangaben	17

1 Anlass der Planung

Der Bezirk hatte das „Vergnügungsstättenkonzept Bergedorf“ zur städtebaulichen Steuerung von Vergnügungsstätten, Bordellen und Erotikläden erarbeitet, welches im Jahr 2013 von der Bezirksversammlung beschlossen wurde. Anlass hierfür war der in jüngerer Vergangenheit zu beobachtende bundesweite Trend der Zunahme von Vergnügungsstätten, der auch vor Bergedorf nicht Halt macht. Durch die Ausbreitung solcher Einrichtungen können häufig Effekte wie Mietpreisverzerrung, Ortsbildveränderungen oder Ballungstendenzen der Vergnügungsstätten auftreten, die eine Veränderung des städtebaulichen Charakters sowie Konflikte mit Nutzungen wie dem produzierenden Gewerbe, Wohnen, Schulen oder Kindergärten und somit eine Abwertung der betroffenen Stadtquartiere zur Folge haben können.

Dem Bezirk bieten sich jedoch Steuerungsmöglichkeiten durch Festsetzungen in den Bebauungsplänen, um Fehlentwicklungen entgegenzuwirken. Solche Regelungen sollen jedoch nicht willkürlich getroffen werden oder zu einem flächendeckenden Ausschluss sämtlicher Vergnügungsstätten in einem Gemeindegebiet führen, sie müssen vielmehr städtebaulich begründet sein. Das Vergnügungsstättenkonzept Bergedorf bietet dem Bezirk die entsprechende planerische Grundlage, um zu entscheiden, inwiefern Nutzungen an ausgewählten Orten verträglich sind oder ausgeschlossen bzw. auf einen anderen Bereich beschränkt werden sollten.

In den festgesetzten Gewerbegebieten des bestehenden Bebauungsplanes Bergedorf 77 östlich Curslacker Neuer Deich und südlich Frascatiplatz ist die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten und Bordellen nicht geregelt, sodass sie grundsätzlich zulässig sind. Auf Grund von geäußerten Bauabsichten besteht insbesondere die Gefahr, dass sich eine Konzentration derartiger Einrichtungen im Plangebiet vollzieht, was neben den eingangs beschriebenen Abwärtstendenzen auch zur Förderung gebietsfremder Nutzungen, der Verringerung gewerblicher Nutzfläche und der Abwertung dieses gut angebunden Gewerbestandortes beitragen kann.

Zur Umsetzung des Vergnügungsstättenkonzepts im Plangeltungsbereich ist nach Abwägung gemäß § 1 Absatz 7 Baugesetzbuch (BauGB) eine Änderung dieses Bebauungsplans geboten.

Durch die Änderung des Bebauungsplans Bergedorf 77 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für weitere Aktivitäten zur Sicherung und Aufwertung des Gewerbestandortes Curslacker Neuer Deich geschaffen werden. Im Speziellen soll die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten sowie von sexuellen Dienstleistungs- und Einzelhandelsangeboten geregelt werden. Darüber hinaus sollen Festsetzungen zum Maß der Nutzung ergänzt und einige naturschutzfachliche Regelungen geändert werden, um unter Berücksichtigung der gewerblichen Funktionen insbesondere Beiträge für Verbesserungen des örtlichen Klimas und der gestalterischen Qualität von Freiflächen zu leisten.

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).

In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan bauordnungsrechtliche und naturschutzrechtliche Festsetzungen.

Das Bebauungsplanverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss B 04/09 vom 17. Juli 2009 (Amtl. Anz. S. 1412) 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 12. Juni 2015 (Amtl. Anz. S. 991).

Eine Planzeichnung erübrigt sich, da ausschließlich textliche Regelungen getroffen werden, deren räumlicher Bezug im erforderlichen Fall aus der Anlage zur Verordnung über die Änderung der Verordnung über den Bebauungsplan Bergedorf 77 hervorgeht.

3 Planerische Rahmenbedingungen

3.1 Raumordnung und Landesplanung

3.1.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan in der Fassung der Neubekanntmachung vom 22. Oktober 1997 (HmbGVBl. S. 485) stellt in dem zu ändernden Bereich östlich der Straße Curslacker Neuer Deich und südlich des Frascatiplatzes „Gewerbliche Bauflächen“ dar. Die Straße Curslacker Neuer Deich 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 das Milieu "Gewerbe / Industrie und Hafen" dar. Die Straße Curslacker Neuer Deich ist als „Sonstige Hauptverkehrsstraße“ dargestellt. Zudem werden die milieuübergreifenden Funktionen „Entwicklungsbereich Naturhaushalt“ und „Wasserschutzgebiet / Bewirtschaftungsplan“ dargestellt.

In der Fachkarte Arten- und Biotopschutz ist der Biotopentwicklungsraum "Industrie-, Gewerbe- und Hafentflächen (14a)" dargestellt. Die Straße Curslacker Neuer Deich ist als „Hauptverkehrsstraße (14e)" dargestellt.

3.2 Rechtlich beachtliche Rahmenbedingungen

3.2.1 Bestehende Bebauungspläne

Für den Geltungsbereich gilt der Bebauungsplan Bergedorf 77 vom 10. Oktober 1989 (HmbGVBl. S. 201).

In den Gewerbegebieten sind jeweils eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8, Geschossflächenzahlen (GFZ) zwischen 1,6 und 2,0 und drei Vollgeschosse als Höchstgrenze festgesetzt. In zwei Gewerbegebieten ist die Gebäudehöhe auf 15 m begrenzt.

Der Busbetriebshof der Verkehrsbetriebe Hamburg Holstein (VHH) ist samt Zufahrt als Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Die maximale Höhe baulicher Anlagen liegt bei 20,5 m bzw. 21,5 m.

Im Norden ist für den Bereich des Umspannwerkes von Vattenfall eine Versorgungsfläche festgesetzt. Im Süden des Plangebietes sind die Flächen der Stadtentwässerung als Flächen für die Abwasserbeseitigung festgesetzt.

Erhaltungs- und Pflanzgebote sind zur Einfassung des Plangebietes – auch mit Blick auf die anschließende freie Landschaft – an unterschiedlichen Standorten festgesetzt.

3.2.2 Altlastenverdächtige Flächen

Im Geltungsbereich befinden sich folgende Altlasten:

- 8028-008/01

Außerdem werden folgende Bereiche als altlastenverdächtige Flächen bewertet:

- 8026-010/03
- 8028-008/02
- 8028-013/01
- 8028-013/02

3.2.3 Kampfmittelverdacht

Im Bebauungsplangebiet kann das Vorhandensein von Kampfmitteln aus dem II. Weltkrieg nicht ausgeschlossen werden, sodass der Grundeigentümer vor Eingriffen in den Baugrund resp. vor Beginn von Bauvorhaben die Kampfmittelfrage klären muss.

3.2.4 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

3.3.1 Übergeordnete Programm- und Entwicklungspläne

Das Konzept zur städtebaulichen Steuerung von Vergnügungsstätten sowie sexuellen Dienstleistungs- und Einzelhandelsangeboten für den Bezirk Bergedorf (im Folgenden „Vergnügungsstättenkonzept“ genannt) wurde 2013 erarbeitet. Zuvor wurde bereits im Jahr 2010 eine „Städtebauliche Beurteilung von Spielhallen in Hamburg-Bergedorf - Curslacker Neuer Deich“ vorgenommen. Dieses Gutachten betrachtete den Bereich des Plangebietes jedoch isoliert.

3.4 Angaben zum Bestand

Der Geltungsbereich befindet sich im südöstlichen Bereich des Kernsiedlungsgebietes von Bergedorf. Bedingt durch seine Lage unmittelbar östlich vom Curslacker Neuen Deich (im Folgenden „CND“) – eine der Haupteinfallstraßen nach Bergedorf – und die geringe Entfernung zur Bundesautobahn-Anschlussstelle Bergedorf ist er nicht nur stark von Gewerbe, sondern auch vom Verkehr geprägt.

Das Gewerbegebiet wird unmittelbar vom CND im Westen sowie vom Neuen Weg im Norden erschlossen. Die Erschließung des rückwärtigen Busbetriebshofes erfolgt ebenfalls vom CND über eine gesonderte Betriebszufahrt („Pfeifenstiel“). Auf dem CND verkehren mehrere örtliche und überörtliche Buslinien.

Im Gewerbegebiet befinden sich derzeit folgende Nutzungen:

- Autohaus
- Spielhalle (mehrere Konzessionen)
- Wohnnutzungen
- Büronutzungen
- Betrieb für Asbestentsorgung, Abbrucharbeiten und Industriereinigung inkl. Werkstatt
- Einrichtungsfachmarkt
- Imbiss
- Karosserie- und Lackierbetrieb
- Baumarkt
- Busbetriebshof
- Umspannwerk
- Kirchengemeinde

Der östliche Teil des Geltungsbereichs wird im Bereich der Stellplatzflächen des Busbetriebshofes von 110 kV-Hochspannungsfreileitungen überquert.

Im südlichen Bereich liegen Flächen der Stadtentwässerung, innerhalb derer sich eine Abwasserbeseitigungsanlage (zukünftig teilweise außer Betrieb) befindet. Südlich daran anschließend sind derzeit temporäre Wohnunterkünfte zum Zweck der öffentlich-rechtlichen Unterbringung eingerichtet und Kleingärten angesiedelt.

Westlich angrenzend an das Plangebiet und auf der gegenüberliegenden Seite des CND befinden sich weitere gewerblich genutzte Flächen des Bebauungsplans Bergedorf 104 / Curslack 19. Nördlich schließt ein ehemaliges Bahngelände an, auf dem sich ein teilweise geschütztes Biotop gemäß § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474, 1536) i.V.m. § 14 Abs. 2 des Hamburgischen Gesetzes zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (HmbBNatSchAG) vom 11. Mai 2010 (HmbGVBl. S. 350, 402), zuletzt geändert am 13. Mai 2014 (HmbGVBl. S. 167) ausgebildet hat. Östlich schließen Kleingarten- und landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie ein vollständig geschütztes Biotop gemäß § 30 BNatSchG i.V.m. § 14 Abs. 2 HmbBNatSchAG an.

4 Planinhalt und Abwägung

4.1 Vergnügungsstätten, Bordelle und bordellähnliche Nutzungen

Ziel der Regelungen zur Art der Nutzung ist es, die vormals uneingeschränkte Zulässigkeit von Gewerbebetrieben aller Art einzuschränken und die planungsrechtlichen Grundlagen dafür zu schaffen, dass Vergnügungsstätten, Bordelle und bordellähnliche Nutzungen nur in einem geringen bzw. gebietsverträglichen Umfang zulässig sind oder vollständig ausgeschlossen werden.

4.1.1 Hintergründe

Der Bezirk Bergedorf mit seinen mehr als 120.000 Einwohnern wird in dem Vergnügungsstättenkonzept als eine kleinere „überschaubare“ Großstadt mit teilweise auch dörflichem Charakter beschrieben. Er ist geprägt durch nachbarschaftliches Miteinander mit vielen sozialen Einrichtungen und gemeinschaftlichem Engagement. Aufgrund seiner weitläufigen Landgebiete mit vielen Produktionsstätten des Gartenbaus wird der Bezirk auch als „Garten Hamburgs“ bezeichnet.

Ein städtebauliches Entwicklungsziel für den Wohnstandort Bergedorf ist auch der Ausbau von urbanem Wohnen im Zentrum und Wohnen auf dem Lande.

Bordellartige Nutzungen sind einerseits gemäß einschlägiger Rechtsprechung mit Wohnnutzungen stets unvereinbar. Erotikangebote im Kerngebiet sind in Bergedorf daher nicht vorstellbar, da dort fast überall Wohnungen zulässig sind. Zudem drohen Konflikte mit den zahlreichen sozialen Einrichtungen (v.a. Kinder- und Jugendeinrichtungen werden verdrängt bzw. Standorte für die Ansiedlung dieser Nutzungen abgewertet). Sie stellen schutzwürdige Nutzungen dar, so dass die städtebauliche Planung von erotikorientierten Angeboten besonders sorgfältig und sensibel erfolgen muss.

Andererseits kann auch in Gewerbegebieten eine ungesteuerte und uneingeschränkte Ansiedlung von Erotikangeboten die Ansiedlungsziele von klassischen Gewerbebetrieben negativ beeinflussen. Vor allem können sich im Zuge einer Agglomeration von Erotikangeboten negative städtebauliche Auswirkungen (wie z.B. Imageverlust, Trading

Down) noch verstärken und angestrebte Nutzungen verdrängen, sodass auch diesbezüglich eine Feinsteuerung und sorgfältige Prüfung geboten ist.

Daher ist es Ziel des Vergnügungsstättenkonzeptes u.a., Vergnügungsstätten, Bordelle und bordellähnliche Einrichtungen an problematischen Standortlagen auszuschließen sowie an Standorten, die aus städtebaulicher Sicht als weniger sensibel eingestuft werden, zuzulassen. Des Weiteren sollen bedeutsame Gewerbestandorte gesichert werden.

Für den Bezirk hat die Bestandsanalyse des Vergnügungsstättenkonzeptes ergeben, dass aufgrund des Angebots an erotikorientierten Vergnügungsstätten, Bordellen und bordellähnlichen Einrichtungen kein dringender Handlungsbedarf besteht. Jedoch ergibt sich durch die aktuell vermehrt vorliegenden Anfragen für die Neuansiedlung von Erotikgewerbe ein Erfordernis, diese Nutzungen städtebaulich zu steuern, da eine gewisse Marktdynamik nicht ausgeschlossen werden kann und von diesen Einrichtungen städtebaulich negative Auswirkungen ausgehen können. Laut Vergnügungsstättenkonzept zählen Mietpreisverzerrung sowie Auswirkungen auf das Ortsbild zu den möglichen Folgen. Zu den wahrscheinlichen Auswirkungen zählen insbesondere das Auftreten von Nutzungskonflikten, eine Veränderung des Image sowie die Tendenz zur Ballung (i.V.m. ähnlichen Nutzungen).

Insbesondere sind solche Nutzungen in der Lage, höhere Grundstückspreise und Mieten zu erwirtschaften als die vor Ort angesiedelten Unternehmen und Betriebe. Die Nachfrage nach diesen Angeboten lässt aber Rückschlüsse auf den Bedarf zu.

Als potenzielle Standorte für Vergnügungsstätten kommen u.a. Kern-, Misch- und Gewerbegebiete in Betracht. Bordelle und bordellartige Betriebe (ohne Unterhaltungsangebote) sind als Gewerbebetriebe aller Art im Gewerbegebiet grundsätzlich zulässig.

Die Gefahr einer Ausbreitung von "Rotlichtangeboten" ist mit dem gesamtstädtischen Charakter als „grünem, nachbarschaftlich geprägtem Wohnbezirk“ nicht vereinbar.

4.1.2 Kategorisierung von Gewerbegebieten in Bergedorf

Als mögliche Standorte für Vergnügungsstätten, Bordelle und bordellartige Betriebe wurden die in Bergedorf vorhandenen Gewerbegebiete im Rahmen des Vergnügungsstättenkonzeptes im Hinblick auf ihre gesamtstädtische und bezirkliche Bedeutsamkeit untersucht. Je nach aktuellem Besatz und dem angestrebten Nutzungsmix gemäß den Vorgaben des Gewerbeflächenentwicklungskonzeptes (GEEK) lassen sich die bezirklich bedeutsamen Gewerbegebiete in drei Kategorien einteilen, für die das Vergnügungsstättenkonzept unterschiedliche Empfehlungen vorsieht:

- Kategorie 1:
Diese Gewerbegebiete haben einen klaren Branchenschwerpunkt, eine hochwertige Ausrichtung, eine günstige Verkehrsanbindung. Die gewerbegebietstypische Nutzung überwiegt. In diesen Gewerbegebieten sollen zukünftig Vergnügungsstätten und Bordelle unzulässig werden.
- Kategorie 2:

Diese Gewerbegebiete besitzen keinen eindeutigen Branchenschwerpunkt und sind in der Nähe zu anderen Gebietstypen wie Wohn-, Kern- und Mischgebieten angesiedelt. Hier herrscht eine stärkere Einzelhandelsprägung vor. In diesen Gewerbegebieten ist eine Zulässigkeit von nicht-kerngebietstypischen Vergnügungsstätten und eine Unzulässigkeit von Bordellen vorstellbar.

- Kategorie 3:

Diese Gewerbegebiete zeichnen sich nicht durch einen besonderen Anspruch auf Adressbildung und Image aus. Ihre Standorte befinden sich in einer Randlage außerhalb der Landgebiete ohne Nähe zu Wohn-, Kern- und Mischgebieten. Ein heterogener Nutzungsmix ist vorherrschend; der Anteil an klassischem Gewerbe liegt unter 50 %. In diesen Gewerbegebieten ist eine Zulässigkeit von nicht-kerngebietstypischen Vergnügungsstätten (Tanzbars, kleinere Festsäle, Billard-, Dart-, Kickerbars, Spielhallen < 100 m², kleine Wettbüros) und / oder Bordellen denkbar.

4.1.3 Einordnung des Gewerbegebiets Curslacker Neuer Deich

Aufgrund der stark imagebildenden Wirkung von Bordellen und bordellartigen Betrieben sind diese Angebote lediglich in nur bezirklich bedeutsamen Gewerbegebieten der Kategorie 3 denkbar. Die Gewerbegebiete am CND sind hingegen den Kategorien 1 (Westseite / Schleusengrabenachse) und 2 (Ostseite / Bereich des Plangebiets Bergedorf 77) zuzuordnen.

Das Gewerbegebiet auf der CND-Ostseite zeichnet sich durch eine heterogene Zusammensetzung von unterschiedlichsten Gewerbebetrieben aus, ist aber auch durch gewerbegebietsuntypische Nutzungen, wie Wohnen oder Einzelhandel gekennzeichnet. Es befindet sich im südöstlichen Bereich des Kernsiedlungsgebietes von Bergedorf und wird von zwei Seiten durch unbebaute Gebiete und Kleingartenanlagen begrenzt. Derzeit sind Vergnügungsstätten allgemein zulässig. Für Bordelle und bordellartige Nutzungen bestehen auf Grundlage des geltenden Planrechts ebenfalls keine Einschränkungen.

Von gutachterlicher Seite wird festgestellt, dass eine Gebietsprägung und weitere Flächenversiegelung durch weitere Vergnügungsstätten im Gewerbegebiet Curslacker Neuer Deich den Entwicklungszielen aus dem Einzelhandels- sowie dem Gewerbeflächenkonzept entgegenstehen. Ein Imageverlust durch Ballung von Spielhallen, Erotikgewerbe mit entsprechendem Milieu ist zu verhindern, weswegen Handlungsbedarf zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklungsziele formuliert wird.

Daher wirkt die Bebauungsplanänderung im Einklang mit der gutachterlichen Empfehlung auf die Vermeidung einer Gebietsprägung durch Vergnügungsstätten sowie die Verdrängung von Handelsnutzungen hin. Zukünftig sollen lediglich nicht-kerngebietstypische Vergnügungsstätten nur noch innerhalb eines Teilbereiches zulässig sein. Bordellartige Betriebe sollen aus den o.g. Gründen gänzlich unzulässig sein, zumal auch Konflikte mit benachbarten sozialen Einrichtungen wie der im nördlichen Bereich des Plangebiets ansässigen Kirchengemeinde zu erwarten sind.

4.1.4 Festsetzung einer geeigneten Fläche für nicht-kerngebietstypische Vergnügungsstätten

Die Rechtsprechung unterscheidet im Planungsrecht zwischen kerngebiets- und nicht-kerngebietstypischen Vergnügungsstätten.

Unter kerngebietstypischen (großen) Vergnügungsstätten sind zentrale Dienstleistungsbetriebe im Unterhaltungssektor zu verstehen, die ein größeres Einzugsgebiet haben und ihre Erreichbarkeit auf ein größeres allgemeineres Publikum ausrichten. Vergnügungsstätten, die üblicherweise Störungen auslösen, müssen in Kerngebieten grundsätzlich hingenommen werden. Hierunter fallen definitionsgemäß auch Spielhallen mit einer Nutzfläche größer 100 m², wobei der Schwellenwert keine starre Grenze, sondern einen Anhaltswert auf Grundlage der Beurteilung der örtlichen Situation darstellt.

Nicht-kerngebietstypische (kleine) Vergnügungsstätten sind auf ein lokales Einzugsgebiet ausgerichtet und dienen der üblichen Freizeitbeschäftigung in einem Gebiet. Ihre Auswirkungen / Störungen sind vergleichsweise gering einzustufen; sie sind daher noch gewerbegebietsverträglich. Hierunter fallen Spielhallen mit einer Nutzfläche kleiner 100 m².

Darüber hinaus werden folgende Typen von Vergnügungsstätten unterschieden:

- spielorientierte Vergnügungsstätten = Spielhallen, Casinos, Wettbüros
- freizeitorientierte Vergnügungsstätten = Diskotheken, Multiplex-Kinos, Billard-, Dart-, Kickerbars (ohne Vereinskultur), Varietés und Festhallen
- erotikorientierte Vergnügungsstätten = Striptease-Lokale, Video-Shows, Sexkinos, Swingerclubs.

Die Bebauungsplanänderung lässt in § 2 Nummer 13 nicht-kerngebietstypische Vergnügungsstätten zu. Erotikorientierte Vergnügungsstätten, Bordelle und bordellartige Betriebe sind in § 2 Nummer 15 ausgeschlossen. Damit erfolgt eine Steuerung der Art der Nutzung im Gewerbegebiet.

Als nicht-kerngebietstypische Vergnügungsstätten sind Spielhallen mit weniger als 100 m² Nutzfläche, Wettbüros (Sportwetten), Billard-, Dart-, Kickerbars (ohne Vereinskultur) zulässig. Bei den übrigen aufgeführten Vergnügungsstätten (Casinos, Diskotheken, Multiplex-Kinos, Varietés und Festhallen) ist davon auszugehen, dass sie aufgrund ihrer Größe und ihres Einzugsbereichs eher im Kerngebiet anzutreffen sind.

Eine generelle Zulässigkeit aber kann eine ungesteuerte und mögliche uneingeschränkte Ansiedlung von Spielhallen, Wettbüros etc. bedeuten. Eine Agglomeration von Vergnügungsstätten kann die Ansiedlungsziele dieses Gewerbegebiets negativ beeinflussen. Negative städtebauliche Auswirkungen (Imageverlust, Trading Down) können angestrebte Nutzungen verdrängen.

Die Zulässigkeit von nicht-kerngebietstypischen Vergnügungsstätten soll daher auf einen Teilbereich des Gewerbegebiets beschränkt werden.

Der überwiegende Teil der gewerblichen Nutzungen ist entlang des Curslacker Neuen Deichs angesiedelt und auch über diesen erreichbar. Der übrige Teil ist im nördlichen Bereich gelegen und über den Neuen Weg erreichbar. Hier befinden sich ein Autohaus mit Werkstatt, ein Betrieb für Asbestentsorgung, Abbrucharbeiten und Industriereinigung, eine Werkstatt, mithin klassische Gewerbebetriebe, aber auch eine Kirchengemeinde, Wohnnutzung sowie eine Mehrfachspielhalle. Das Areal weist demzufolge bereits eine gewisse Prägung durch Vergnügungsstätten auf, ist aber wegen der rückwärtigen Lage dieser Vergnügungsstätten noch nicht von ihnen überprägt.

Eine Zulässigkeit von nicht-kerngebietstypischen Vergnügungsstätten lediglich im zuvor beschriebenen nördlichen Bereich des Gewerbegebiets ermöglicht, das übrige Gewerbegebiet weitestgehend für „klassische“ Gewerbebetriebe zu sichern und eventuelle negative städtebauliche Auswirkungen auf nur einen Bereich zu reduzieren, der bereits vorgeprägt ist, jedoch nicht im öffentlichen Fokus steht.

Daher sollen nicht-kerngebietstypische Vergnügungsstätten zwar zulässig bleiben, aber nur in einer öffentlich nicht unmittelbar wahrnehmbaren Randlage, mithin auf den Flurstücken 5405, 5406 sowie in Teilbereichen von 5202, 5203 und 5637. Zur Vermeidung einer möglichen Fernwirkung – auch von Werbeanlagen – soll sich die Zulässigkeit nicht direkt bis an den Neuen Weg erstrecken, sondern sich auf den rückwärtigen Bereich des Areals beschränken. Die westliche Grenze dieser mit „(V)“ bezeichneten Fläche wird in einem Abstand von 35 m parallel zum Neuen Weg verlaufen.

Die Struktur, die in dem Vergnügungsstättenkonzept zum Ausdruck kommt, soll gewahrt bleiben, damit der Bezirk Flächenpotentiale für ein breites Spektrum an gewerblichen Nutzungen anbieten kann, einschließlich Vergnügungsstätten.

4.1.5 Festsetzungen

Aus den vorgenannten Gründen wird § 2 der Verordnung wie folgt ergänzt:

Ausnahmen für Vergnügungsstätten werden im Gewerbegebiet ausgeschlossen. Nicht-kerngebietstypische Vergnügungsstätten sind nur auf der in der Anlage mit „(V)“ bezeichneten Fläche zulässig. (vgl. § 2 Nummer 13)

Die genehmigten Spielhallen auf dem Flurstück 5405 (alt: 5204) der Gemarkung Bergedorf bleiben weiterhin zulässig; sie dürfen ihre Geschossfläche unter Beachtung der übrigen baurechtlichen Vorschriften jeweils um bis zu 10 v.H. der genehmigten Geschossfläche erweitern. Der Gebäudebestand darf baulich umgestaltet oder durch einen entsprechenden Neubau ersetzt werden. Die genehmigten Flächen für Werbung dürfen nicht vergrößert werden. (vgl. § 2 Nummer 14)

Im Gewerbegebiet sind Bordelle, bordellartige Betriebe sowie Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, unzulässig. (vgl. § 2 Nummer 15)

Die innerhalb der mit „(V)“ bezeichneten Fläche ansässige Mehrfachspielhalle (insgesamt 7 Konzessionen) übersteigt mit ihrer Nutzfläche den Schwellenwert von 100 m², gemäß dem

eine Spielhalle im Allgemeinen noch als nicht-kerngebietstypisch angesehen werden kann. Eine planungsrechtliche Sicherung einer Spielhalle mit solcher Größe würde den städtebaulichen Zielen widersprechen. Um betriebliche Belange zu berücksichtigen und nicht in die heute bestehenden Nutzungen erheblich einzugreifen, kann die Spielhalle ihre bisherige Nutzung jedoch über den baulichen Bestandsschutz hinaus in Zukunft weiterhin ausüben. Es sind Umbauten und geringfügige Erweiterungen möglich, so lange keine Nutzungsänderung in eine andere glücks- oder geldspielorientierte Nutzung erfolgt. Die Erweiterung der Geschossfläche wird auf 10 vom Hundert begrenzt, damit eine neue und überprägende städtebauliche Gestalt dieser Nutzung verhindert wird. Dabei soll die Präsentation der Nutzung im öffentlichen Raum aus Gründen der Gestaltung und des Gebietscharakters bzw. Images nicht vergrößert werden, auch um eine erhebliche Veränderung des Ortsbildes bei Erweiterungen zu vermeiden (vgl. § 2 Nummer 14 Satz 3). Neben diesem so genannten erweiterten Bestandsschutz steht Grundeigentümern darüber hinaus das Nutzungsspektrum eines Gewerbegebietes nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) für alternative Nutzungen zur Verfügung. Die betrieblichen Belange werden mit den übergeordneten Planungszielen insofern in Einklang gebracht, als dass sowohl die bestehende Nutzung planungsrechtlich gesichert wird als auch eine Neuausrichtung der Grundstücksfläche als Potenzial offen gehalten wird. Mit der Festsetzung des so genannten erweiterten Bestandsschutzes gemäß § 1 Absatz 10 BauNVO wird sichergestellt, dass der Bebauungsplan nicht in die heute ausgeübte Nutzung eingreift. Regelungen anderer Rechtsbereiche bleiben durch diesen grundsätzlichen planungsrechtlichen Bestandsschutz unberührt.

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 Städtebau-recht, sondern ist eine Aufgabe anderer Rechtsgebiete wie dem Gewerberecht (zum Beispiel Hamburgisches Gesetz zur Ausführung des Ersten Glücksspieländerungsstaatsvertrages - HmbGlüÄndStVAG für staatl. Glücksspiel, Spielbanken, Wettbüros oder das Gesetz zur Regelung des Rechts der Spielhallen im Land Hamburg - HmbSpielhG für Spielhallen) oder im Hinblick auf Kriminalität dem Ordnungs- und dem Strafrecht.

Werbeanlagen sind nur für Betriebe zulässig, die in den Gewerbegebieten, auf den Versorgungsflächen, auf den Flächen für die Abwasserbeseitigung und den Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ansässig sind. Werbeanlagen dürfen die auf den jeweiligen Baugrundstücken vorhandene maximale Traufhöhe nicht überschreiten. Werbeanlagen mit Wechsellicht sind unzulässig. (vgl. § 2 Nummer 16)

In den Gewerbegebieten sind, mit Ausnahme der in der Anlage mit „(B)“ bezeichneten Flächen, Gebäude bis zu einer Höhe von 13 m über der Straßenverkehrsfläche zulässig; die in der zeichnerischen Darstellung des niedergelegten Bebauungsplans Bergedorf 77 für zwei Teilbereiche des Gewerbegebiets festgesetzte Gebäudehöhe „GH 15 über Gelände“ wird aufgehoben. (vgl. § 2 Nummer 18)

§ 2 Nummer 16 soll verhindern, dass das Plangebiet von Werbeanlagen dominiert wird. Eine entsprechende Gefahr besteht insbesondere aufgrund der Lagegunst des Gewerbegebietes an einer der Bergedorfer Haupteinfallstraßen in unmittelbarer Nähe der BAB 25. Daher sind Werbeanlagen nur für die ansässigen Betriebe zulässig. Wechsellicht-Werbung wird ausgeschlossen, damit das städtebauliche Erscheinungsbild nicht durch diese Art besonders auffälliger Werbung geprägt wird.

Das berechtigte Eigeninteresse von ansässigen Betrieben nach angemessener Werbung wird durch diese Festsetzungen nicht eingeschränkt. Die vorhandenen Werbeanlagen, die den Kriterien von § 2 Nummer 16 nicht entsprechen, unterliegen dem Bestandsschutz.

In Verbindung mit § 2 Nummer 18 soll sichergestellt werden, dass die allgemeine Höhenentwicklung im Rahmen der Umgebung bleibt, das städtebauliche Weichbild gesichert und eine Beeinträchtigung der Stadtsilhouette Bergedorfs, insbesondere durch Werbeanlagen, die auf hohen Gebäuden angebracht würden, verhindert wird. § 2 Nummer 18 wird einerseits mit Blick auf teils vergleichbare Gebäudehöhen innerhalb des Geltungsbereichs des benachbarten Bebauungsplans Bergedorf 104 / Curslack 19 getroffen, andererseits wird ein behutsamer baulicher Übergang zur Bergedorfer Innenstadt und zur östlich anschließenden freien Landschaft beabsichtigt.

4.2 Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Im Zuge des Änderungsverfahrens wurden auch die bestehenden naturschutzrechtlichen Festsetzungen geprüft. Es wurden u.a. Festsetzungen zur Pflanzqualität präzisiert und die bisherigen Anforderungen behutsam erweitert.

Im Einzelnen:

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Vegetationsflächen anzulegen. Dies hat zum Ziel, einen Mindestanteil an ökologisch wirksamen Vegetationsstrukturen als Nahrungs- und Rückzugsraum für die örtliche Fauna anzubieten. Dieses Mindestmaß an Durchgrünung in einem bereits stark überbauten und versiegelten Gewerbegebiet kann sichergestellt werden, ohne die Gewerbetreibenden zu sehr in ihrer plangegebenen Entwicklungsmöglichkeit einzuschränken. Die innerhalb dieser Flächen anzupflanzenden großkronigen Laubbäume sind für einen i.d.R. hochversiegelten Standort wie ein Gewerbegebiet tendenziell gut geeignet. Jedoch sollte durch weitere Maßnahmen auch eine nachhaltige Entwicklung der Gehölze gesichert werden. Die Verwendung von heimischen und standortgerechten Gehölzen sowie die Festsetzung einer offenen Vegetationsfläche von mindestens 16 m² Fläche und 0,8 m Tiefe tragen ebenso wie ein Mindeststammumfang zur Standfestigkeit und Qualitätssicherung bei. Der nachhaltigen Sicherung von Gehölzen dient auch die Festsetzung, dass Beeinträchtigungen des Kronen- und Wurzelbereichs der anzupflanzenden und zu erhaltenden Bäume unzulässig sind.

Ein Beitrag zur Durchgrünung kann darüber hinaus durch Festsetzung einer extensiven Begrünung von flach- oder flachgeneigten Dächern geleistet werden. Neben positiven stadtklimatischen Auswirkungen dienen solche Maßnahmen auch einer verbesserten

Regenrückhaltung. Da in Gewerbegebieten i.d.R. flachgeneigte Dächer vorherrschen, können sie für entsprechende Maßnahmen besonders gut geeignet sein.

Hieraus resultieren folgende Festsetzungen resp. Neufassungen von Festsetzungen, die bei neuen Bauvorhaben zu beachten sind:

Im Gewerbegebiet, mit Ausnahme der mit „(A)“ bezeichneten Flächen, sind mindestens 20 vom Hundert (v.H.) der Grundstücksflächen als offene Vegetationsflächen anzulegen. Innerhalb dieser Flächen sind für je vier Stellplätze ein großkroniger Laubbaum und entlang der Straße Curslacker Neuer Deich je 15 m Grundstücksfront ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen. (vgl. § 2 Nummer 4)

Für die festgesetzten Baum- und Strauchanpflanzungen sind heimische, standortgerechte Gehölze zu verwenden. Je Baum ist ein offener Vegetationsraum von mindestens 16 m² Fläche und 0,8 m Tiefe anzulegen. Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 18 cm, in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen, aufweisen. Bei Abgang festgesetzter Bäume und Sträucher sind Ersatzpflanzungen gemäß Sätze 2 und 3 vorzunehmen und zu erhalten. (vgl. § 2 Nummer 5)

Beeinträchtigungen des Kronen- und Wurzelbereichs der nach Planzeichnung anzupflanzenden und zu erhaltenden Bäume (durch Ausschachtungen, Abgrabungen und Aufschüttungen) sind unzulässig. (vgl. § 2 Nummer 6)

Dächer von Gebäuden mit einer Neigung von weniger als 20 Grad sind mit einem mindestens 8 cm starken, durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und extensiv zu begrünen. Wintergärten und Gewächshäuser sind von der Begrünungsverpflichtung ausgenommen. (vgl. § 2 Nummer 8)

4.3 Sonstige Auswirkungen des Bebauungsplans

Der rechtsgültige Bebauungsplan Bergedorf 77 setzt innerhalb der Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung aufgrund der Hochspannungsfreileitungen das Höchstmaß baulicher Anlagen über NN mit 20,5 m und 21,5 m fest. Diese Angaben sind nicht mehr zutreffend und müssen angepasst werden. Nach Angabe des Leitungsträgers ist in den unterschiedlichen Gefahrenzonen der drei Freileitungen die Höhe baulicher Anlagen auf 7,5 m, 17 m und 20,5 m (bei einer Dachneigung bis 15 Grad) und auf 9,5 m, 19 m und 22,5 m (bei einer Dachneigung größer 15 Grad) zu beschränken. Für Dachaufbauten ist das jeweils angegebene Höchstmaß für eine Dachneigung größer 15 Grad anzusetzen. Hieraus resultiert folgende Festsetzung:

Die in der zeichnerischen Darstellung des niedergelegten Bebauungsplans Bergedorf 77 innerhalb der Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzten Höhen baulicher Anlagen von 20,5 m und 21, 5 m über Normalnull (NN) als Höchstmaß werden aufgehoben. Für die in der Anlage mit „(B)“ bezeichneten Flächen ist eine Höhe baulicher Anlagen von 7,5 m bei einer Dachneigung bis 15 Grad und von 9,5 m bei einer Dachneigung größer 15 Grad über NN als Höchstmaß zulässig. Für die in der Anlage mit „(C)“ bezeichneten Flächen ist eine Höhe baulicher Anlagen von 17 m bei einer Dachneigung bis

15 Grad und von 19 m bei einer Dachneigung größer 15 Grad über NN als Höchstmaß zulässig. Für die in der Anlage mit „(D)“ bezeichnete Fläche ist eine Höhe baulicher Anlagen von 20,5 m bei einer Dachneigung bis 15 Grad und von 22,5 m bei einer Dachneigung größer 15 Grad über NN als Höchstmaß zulässig. Für Dachaufbauten gilt das jeweils angegebene Höchstmaß für eine Dachneigung größer 15 Grad. (vgl. § 2 Nummer 19)

Nach derzeitigem Wissensstand ist nicht auszuschließen, dass der dauerhafte Aufenthalt im Nahbereich der im Plangebiet verlaufenden Hochspannungsfreileitungen negative Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit haben kann. Aus Gründen der Gesundheitsvorsorge sollten bauliche Anlagen, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, nur in einem bestimmten Mindestabstand zu Hochspannungsfreileitungen errichtet werden. Es wird daher folgende Festsetzung getroffen:

Innerhalb der in der Anlage mit „(V)“ bezeichneten Fläche sowie innerhalb der an die Versorgungsfläche angrenzenden Gewerbegebiete sind in einem Abstand von 50 m vom Lot des äußeren Leiters einer Hochspannungsfreileitung Einrichtungen für gesundheitliche Zwecke sowie für die Kinder- und Altenbetreuung unzulässig. (vgl. § 2 Nummer 20)

Mit der Bebauungsplanänderung geht ergänzend einher, dass für den Änderungsbereich anstelle der BauNVO von 1977 nunmehr die BauNVO 1990 in der Fassung von 2013 (im Folgenden BauNVO 2013) anzuwenden ist.

Dies wirkt sich im Wesentlichen auf die Ermittlung der Grundfläche und der Grundflächenzahl von neuen Bauvorhaben aus. Gemäß der aktuellen BauNVO sind Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen sowie baulichen Anlagen, die unterhalb der Geländeoberfläche liegen und durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bei der Ermittlung der Grundfläche mitzurechnen.

Da die Grundflächenzahl durch die Änderung des Bebauungsplans unverändert bleibt, können auf den Baugrundstücken grundsätzlich weniger Flächen versiegelt bzw. Nebenanlagen gemäß § 19 Absatz 4 BauNVO untergebracht werden. Die Nutzbarkeit für „Hauptgebäude“ bleibt unverändert. Die Festsetzung der Grundflächenzahl wird in der BauNVO als ein Instrument verstanden, um einen Beitrag zur Siedlungsökologie, insbesondere zum Bodenschutz zu leisten. Unter dem Aspekt der Umweltverträglichkeit werden nunmehr naturschutzfachliche, landschaftsplanerische und wasserwirtschaftliche Anforderungen an ein Grundstück gestellt: Es werden Anteile an unversiegelter Fläche zur Regelung des Niederschlags benötigt, klimaausgleichende Flächen in Form von Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sowie Flächen zur Eingrünung der Grundstücke.

Eine weitere Auswirkung bezieht sich auf die ausnahmsweise Zulässigkeit von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter. Diese sind gemäß der BauNVO 2013 nicht mehr uneingeschränkt ausnahmsweise zulässig; vielmehr sind sie ausnahmsweise zulässig, wenn sie dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. Die Einschränkung der

ausnahmsweisen Zulässigkeit der zuvor genannten Wohnungen führt dazu, dass für das Ausüben der jeweiligen Gewerbe tendenziell mehr Fläche zur Verfügung steht.

Weiterhin sind Anlagen für sportliche Zwecke nunmehr allgemein zulässig. Bereits heute trifft der Bebauungsplan einschränkende Festsetzungen zur Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben.

Die Anwendung der BauNVO 2013 gilt für zukünftige Bauvorhaben, so dass Grundstücke geringer als vormals ausgenutzt werden können. Die Einschränkungen werden im Hinblick auf einen nachhaltigen Städtebau für vertretbar erachtet. Für genehmigte bzw. genehmigungsfähige vorhandene bauliche Anlagen gelten die Regelungen des Bestandsschutzes.

Gemäß § 16 Absatz 3 Nummer 1 BauNVO ist bei Festlegung des Maßes der baulichen Nutzung – wie mit Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen geschehen – stets auch eine GRZ oder GR (Grundfläche) festzusetzen. Für die VHH-Betriebsflächen bestehen aufgrund des geltenden Planrechts derzeit keine diesbezüglichen Regelungen, sodass unter Bezugnahme auf die gegenwärtige Nutzung eine GRZ von 0,95 festgesetzt wird. Mit dieser Regelung kann sichergestellt werden, dass die im öffentlichen Interesse liegende Nutzung als Busbetriebshof auch weiterhin ohne Einschränkungen erfolgen kann und die Betriebsabläufe nicht gestört werden. In Anbetracht der bereits festgesetzten Pflanzgebote an der östlichen Grundstücksgrenze sowie vorhandener unversiegelter Flächen – insbesondere im nordöstlichen Bereich des Geländes – bildet das gewählte Flächenmaß auch weitgehend den Bestand ab.

Für die Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,95 festgesetzt. (§ 2 Nummer 17)

Die Auswirkungen der Planung auf die VHH-Betriebsflächen werden demzufolge als gering bewertet. Eventuelle Erweiterungen der Nutzung – z.B. auch in Richtung Süden auf gewerblichen Bauflächen – sollen hingegen in einem nachfolgenden Planverfahren geregelt werden, um Wechselwirkungen zu anderen Planungen besser berücksichtigen zu können. Grundsätzlich steht einer Busdepotnutzung innerhalb gewerblicher Bauflächen planungsrechtlich nichts entgegen.

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 Flächen- und Kostenangaben

6.1 Flächenangaben

Das Plangebiet ist etwa 150.260 m² groß.

6.2 Kostenangaben

Entschädigungsansprüche im Hinblick auf die Aufhebung oder Änderung einer zulässigen Nutzung sind nicht zu erwarten, weil die zulässige Nutzung nach Ablauf einer Frist von sieben Jahren ab Zulässigkeit aufgehoben bzw. geändert wurde. Zudem können die Grundstücke weiterhin in vielfältigster gewerblicher Weise genutzt werden.

Entschädigungsansprüche hinsichtlich eines Eingriffs in eine ausgeübte Nutzung aufgrund von Festsetzungen und der Anwendung der BauNVO 2013 sind nicht auszuschließen (§ 42 Absatz 3 BauGB). Die die Ansprüche ggf. auslösenden planerischen Maßnahmen sind zur Sicherung der städtebaulichen Ziele – die insbesondere die Regelungen zu Vergnügungsstätten, sexuellen Dienstleistungs- und Einzelhandelsangeboten sowie zu den naturschutzfachlichen Maßnahmen betreffen – jedoch unumgänglich.

Sonstige Entschädigungsansprüche nach §§ 40 bis 44 BauGB sind nicht zu erwarten.