

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Bergedorf 82

Archiv

14. Nov. 1990

1. Grundlage und Verfahrensablauf

Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch in der Fassung vom 8. Dezember 1986 mit der Änderung vom 25. Juli 1988 (Bundesgesetzblatt I 1986 Seite 2254, 1988 Seiten 1093, 1136). In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan bauordnungs- und naturschutzrechtliche Festsetzungen.

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluß Nr. B1/87 vom 13. Februar 1987 (Amtlicher Anzeiger Seite 477) eingeleitet. Wegen der Erweiterung des Plangebiets wurde am 20. Dezember 1989 der Aufstellungsbeschluß ergänzt (Amtlicher Anzeiger Seite 2653). Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung und die öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 8. und 29. September 1988 sowie 15. Dezember 1989 (Amtlicher Anzeiger 1988 Seiten 1817 und 1860, 1989 Seite 2622) stattgefunden.

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 Wohnbauflächen dar. Im Verlauf des Nettelnburger Landwegs ist eine Hauptverkehrsstraße hervorgehoben. Der Norden des Plangebiets wird von Bahnanlagen begrenzt.

Die Ausweisungen des Bebauungsplans halten sich im Rahmen des Entwickelns nach § 8 Absatz 2 des Baugesetzbuchs. Die Festsetzung von Kerngebietsflächen mit der Zulässigkeit von Wohnnutzungen ist insgesamt von untergeordneter

...

Größenordnung und stellt sich als Abrundung der südlich angrenzenden umfangreichen Wohnbauflächen dar. Die Zuordnung der einzelnen Bauflächen entspricht den städtebaulichen Ordnungsvorstellungen.

3. Anlaß der Planung

Auf der Grundlage eines 1985/86 durchgeführten städtebaulichen Wettbewerbs für das Kerngebiet Allermöhe ist bei einer abschnittsweisen Ausführung die Ausbildung eines zentralen Platzes im südlichen Eingangsbereich zum S-Bahn-Haltepunkt Nettelburg vorgesehen. Der Platz soll durch die Randbebauung räumlich eingefasst werden und Wegebeziehungen zwischen dem S-Bahn-Haltepunkt, der Hauptfußwegachse und dem Raum des Annenfleets schaffen. Mit dieser Konzeption wird den besonderen städtebaulichen Anforderungen an die Eingangssituation zum Wohngebiet Allermöhe Rechnung getragen.

4. Angaben zum Bestand

Im Bereich des künftigen Bahnhofsvorplatzes bestehen beiderseits der Hauptfußwegachse zwischen dem Wohngebiet Allermöhe und dem Bahnhofseingang zwei neuerrichtete ein- bis vier- bzw. ein- und zweigeschossige Gebäudezeilen mit kleineren Läden, einem Supermarkt und Büros in den Obergeschossen. Südlich des Rahel-Varnhagen-Weges befindet sich eine Gemeinschaftseinrichtung für das Neubaugebiet Allermöhe. Eine P+R-Anlage südlich des Bahndamms ist im Bau.

Der Rahel-Varnhagen-Weg ist zweispurig ausgebaut. Entlang des Nettelburger Landwegs verläuft eine 110 KV-Hochspannungsleitung. Südlich des Bahndamms befindet sich ein Schmutzwassersiel (Sammler Ost - Nebensammler Bergedorf) und der verrohrte südliche Bahngraben. Nördlich Rahel-Varnhagen-Weg ist ein Schmutzwasserpumpwerk vorhanden. Im Osten des Plangebiets wird der verlegte Nettelburger Landweg zur Zeit hergerichtet.

5. Planinhalt

5.1 Kerngebiet

Die Nutzungskonzeption der Kerngebietsflächen entspricht dem Ergebnis des städtebaulichen Wettbewerbs mit einem räumlich gefaßten Platz im Bahnhofsbereich und einer Randbebauung am Rahel-Varnhagen-Weg und am verlegten Nettelnburger Landweg. Es wird eine bis zu viergeschossige Bebauung in geschlossener Bauweise ausgewiesen. Die festgesetzten Grundflächen der baulichen Anlagen sowie Geschoßflächen von 800 m² und 900 m² im westlichen und 5000 m² im östlichen Bereich (Grundflächen) sowie von 2200 m² und 2700 m² im westlichen, 4000 m² im mittleren und 15000 m² im östlichen Planbereich (Geschoßflächen) liegen im Rahmen der Höchstwerte des § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 15. September 1977 (Bundesgesetzblatt I Seite 1764).

Die bis zu viergeschossige Bebauung soll vorrangig der Unterbringung von Büros, Verwaltungen und sonstigen gewerblichen Nutzungen dienen. In dem mit "(B)" bezeichneten östlich vom Bahnhofsvorplatz liegenden Teil des Kerngebiets können im Rahmen der festgesetzten Geschoßfläche zwei weitere Vollgeschosse entsprechend der Regelung in § 2 Nummer 2 zugelassen werden, wenn sichergestellt wird, daß dadurch keine Beeinträchtigung des Fernsehempfangs in der Umgebung eintritt. Die zusätzlich ermöglichten Geschosse sollen Spielraum für eine gestalterische Betonung dieses Gebäudeteils schaffen. Die Beschränkung der Realisierung dieser zusätzlichen Geschosse ist erforderlich, um einen einwandfreien Fernsehempfang für die Bauungen am Nettelnburger Landweg und am Oberer

....

Landweg, für Teile der Wohnbebauung Allernöhe sowie des gesamten Kerngebiets des vorliegenden Bebauungsplans sicherzustellen.

In den Kerngebieten sind nach der Festsetzung des § 2 Nummer 5 Wohnungen oberhalb des ersten Vollgeschosses zulässig, wenn die Wohn- und Schlafräume durch geeignete Grundrißgestaltung den lärmabgewandten Gebäudeseiten zugeordnet werden. Soweit die Anordnung von Wohn- und Schlafräumen an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, muß für diese Räume ein ausreichender Lärmschutz durch bauliche Maßnahmen an Türen, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden. Damit wird die Möglichkeit gesichert, nach Maßgabe der Bedarfsentwicklung Wohnungen in zentraler Lage bereitzustellen; wegen der Lärmschutzmaßnahmen für diese Wohnungen siehe Ziffer 5.8.

Zu beiden Seiten des Bahnhofvorplatzes sind zur Steigerung der Attraktivität in der Erdgeschoßzone der Randbebauung Arkaden mit angrenzender Ladennutzung vorgesehen. Zur gestalterischen Einfassung des Bahnhofsvorplatzes werden im Bereich der Arkaden Baulinien festgesetzt. Die im Bereich der drei- und viergeschossigen Kerngebietsflächen ausgewiesenen Durchgänge beidseitig des Bahnhofvorplatzes mit 3 m lichter Höhe sind für den Fußgängerverkehr vorgesehen und dienen als direkte Wegeverbindung zu den westlich und östlich angrenzenden Kerngebietsnutzungen und P+R-Anlagen. Die geringe Durchfahrtshöhe ist festgelegt worden, weil hier die Feuerwehr keine Zufahrten benötigt. Im Anschluß an die westliche Platzrandbebauung ist auf den mit "(C)" bezeichneten Flächen des Kerngebiets die Anordnung eines eingeschossigen Supermarktes mit südlich vorgelagerter Stellplatzanlage und Anfahrbareit über die Stichstraße im Westen des Plangebiets vorgesehen. Die Stellplatzanlage

...

mit insgesamt ca. 45 Stellplätzen soll ebenerdig im Bereich der überbaubaren Flächen angeordnet werden. Nördlich des Supermarktes ist im Bereich der Straßenverkehrsfläche durch die Ausweisung einer Kerngebietsfläche geringen Ausmaßes ein Standplatz für Müllcontainer ermöglicht worden.

Mit dem in § 2 Nummer 6 getroffenen 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 die Zielsetzung verfolgt, das angestrebte Entwicklungskonzept für den Bahnhofsvorplatz mit vielfältigen Kerngebietsnutzungen, wie z.B. Ladengruppen mit unterschiedlichem Warenangebot, Supermarkt, gastronomischen Einrichtungen und anderen Dienstleistungen für die Wohnbevölkerung nicht zu gefährden. Vom Nutzungsausschluß sind nicht nur Spielhallen oder dgl. sowie spezielle Vergnügungsstätten wie Sex-(Video)-Kinos und ähnliche Unternehmen, sondern auch sog. Sex-Shops erfaßt, weil diese Unternehmen die Attraktivität und Leistungsfähigkeit des neu zu entwickelnden zentralen Bereichs in Zuordnung zum Neubaugebiet Allermöhe mindern. Eine Zulassung der angesprochenen Einrichtungen in diesem Gebiet wäre als erhebliche und nachteilige Auswirkung auf das angestrebte Nutzungskonzept zu bewerten. Die Gefahr einer Verdrängung der vorgesehenen Kerngebietsnutzungen ist auch dadurch gegeben, daß die Betreiber von Spielhallen in der Lage sind, höhere Mieten bzw. Pachten zu zahlen als andere Nutzer. Insgesamt stellt der Ausschluß dieser Nutzungen eine städtebaulich notwendige Regelung dar, die sowohl unter Beachtung der Bedürfnisse der Bevölkerung als auch unter Beachtung von Belangen der Wirtschaft gerechtfertigt ist.

...

Durch den in § 2 Nummer 3 festgelegten Ausschluß von Einkaufszentren und großflächigen Handels- und Einzelhandelsbetrieben nach § 11 Absatz 3 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 15. September 1977 mit der Änderung vom 19. Dezember 1986 (Bundesgesetzblatt I Seite 1764, 1986 Seite 2665) in den Kerngebieten mit Ausnahme der mit "(C)" bezeichneten Fläche sollen Entwicklung und Versorgungsfunktion des Kernbereichs Bergedorf/Lohbrügge sowie der wohnquartiersbezogenen Nahversorgungseinrichtungen (unter Berücksichtigung der jeweiligen Einzugsbereiche) vor einer unerwünschten Umstrukturierung bzw. Abwertung geschützt werden. Die städtebauliche Verteilung zentraler Standorte ist ein Grundprinzip ordnungspolitischer Leitlinien des Ordnungsplans "Zentrale Standorte - Flächen des Einzelhandels" und seiner Fortschreibung. Deshalb soll verhindert werden, daß eine nicht mehr von Erreichbarkeit und Zentralitätsgrad bestimmte Standortverteilung solcher Nutzungen zu einer unausgewogenen Versorgungsstruktur für die Bevölkerung führt. Von dem allgemeinen Ausschluß ist der westlich vom Bahnhofsvorplatz auf der mit "(C)" bezeichneten Fläche vorgesehene Supermarkt ausgenommen worden, weil hiervon keine negativen Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf den Verkehr, auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich dieses Betriebes sowie auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche zu erwarten sind, so daß die Funktionsfähigkeit des Zentrums Bergedorf/Lohbrügge nicht gefährdet ist.

In den Kerngebieten gilt nach § 2 Nummer 4 für Außenwände von Gebäuden, die zu den mit "(D)" bezeichneten Straßenverkehrsflächen gerichtet sind:

1. Oberhalb der Gebäudetraufen sind Werbeanlagen unzulässig.

2. Oberhalb der Brüstung des zweiten Vollgeschosses sind Werbeanlagen ausnahmsweise zulässig, wenn die Einheitlichkeit der Gesamtfassade nicht beeinträchtigt sind.

Mit diesen Einschränkungen der Zulässigkeit von Werbeanlagen wird das Ziel verfolgt, den besonderen architektonischen und stadtgestalterischen Anforderungen im Bereich des Bahnhofsvorplatzes zu entsprechen.

5.2 Allgemeines Wohngebiet

Südlich der Straße Rahel-Varnhagen-Weg wird in zentraler Lage an der Hauptfußwegachse Ebner-Eschenbach-Weg eingeschossiges allgemeines Wohngebiet in geschlossener Bauweise zur Sicherung eines bestehenden Gemeinschaftshauses (Bürgertreff) für die Wohnbebauung festgesetzt. Diese Einrichtung soll den unterschiedlichen Freizeitaktivitäten der Bewohner dienen

5.3 Gemeinbedarfsfläche

Nördlich des Rahel-Varnhagen-Wegs wird eine Gemeinbedarfsfläche für ein Gemeindezentrum der Römisch-Katholischen Kirche festgesetzt. Die Ausweisung von max. zwei Geschossen dient einer maßstäblichen Einfügung des Gemeindezentrums in die überwiegend viergeschossige Randbebauung des Bahnhofsvorplatzes. Die Gestaltung der baulichen Anlage soll nach Maßgabe eines Wettbewerbs erfolgen.

Nach der öffentlichen Auslegung wurde auf Anregung der Grundeigentümer (Römisch-Katholische Kirche) die östliche Baugrenze geändert. Diese Planänderung ist geringfügig und berührt nicht die Grundzüge der Planung.

...

5.4 Verkehrsflächen

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über den vier-spurigen Nettelnburger Landweg als Autobahnzubringer zur Anschlußstelle Nettelnburg der Bundesautobahn Hamburg-Geesthacht. Der Nettelnburger Landweg ist entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplans Bergedorf 61/Allermöhe 23/Billwerder 19 vom 5. Juni 1984 übernommen worden. Als äußere Erschließungsstraße hat der Nettelnburger Landweg mit der baulichen Verdichtung der vorhandenen Wohngebiete auf der Ostseite (Alt-Nettelnburg) und mit der Erschließung der Wohnbauflächen in Billwerder/Allermöhe seine Bedeutung. Im Hinblick auf die umfangreichen Verkehrsbeziehungen zwischen den Wohngebieten und den Bergedorfer Zentrumsbereichen ist in Höhe des Einmündungsbereichs Rahel-Varnhagen-Weg eine Verschwenkung des Nettelnburger Landwegs zu der vorhandenen Eisenbahnunterführung des Oberen Landwegs vorgesehen. Die neue Trasse wird neben den verkehrstechnischen Bedingungen im besonderen Maße auch den Anforderungen an die Verkehrssicherheit und den Immissionsschutz gerecht. Im Bereich der Innenkurve der zu verlegenden Straße Nettelnburger Landweg werden Gehwegüberfahrten ausgeschlossen. Der Anschluß der Grundstücke ist im westlichen Bereich dieser Kerngebietsflächen festgesetzt. Diese Festsetzung ist aus Gründen der Verkehrssicherung im Bereich der Kurvenlage unmittelbar im Anschluß an die Eisenbahnunterführung erforderlich. Der Rahel-Varnhagen-Weg im Süden des Plangebiets dient als HAUPTerschließungsstraße für den nördlichen Teil des Wohngebiets Allermöhe und bietet durch eine Fortführung nach Westen langfristig geeignete Voraussetzungen für eine zusätzliche Verbindungsstraße südlich der Bahnanlagen. In Abweichung von der im Bebauungsplan Allermöhe 21/Billwerder 15 vom 19. Mai 1982 festgesetzten Trasse für einen vierspurigen Ausbau sind entsprechend veränderter städtebaulicher und verkehrlicher Randbedingungen reduzierte

Verkehrsflächen für den inzwischen erfolgten zweispurigen Ausbau des Rahel-Varnhagen-Wegs ausgewiesen. Es sind zwei Richtungsfahrbahnen mit Mittelstreifen als Grün- bzw. Abbiegestreifen, beidseitigen Park- und Grünstreifen, in Teilbereichen nur Grünstreifen sowie beidseitigen Rad- und Fußwegen angelegt.

Abzweigend vom Rahel-Varnhagen-Weg sind zwei 10 m breite Stichstraßen ausgewiesen, die sowohl der Erschließung der angrenzenden Kerngebietsflächen als auch der P+R-Anlagen dienen. Die 6 m breite Erschließungsstraße östlich des Bahnhofsvorplatzes ist nur für die Befahrbarkeit mit Kraftfahrzeugen vorgesehen, entsprechend wurde östlich der Stellplatzflächen des Kerngebiets eine parallel verlaufende öffentliche Fußwegverbindung in 2 m Breite festgelegt. Die östlich des Gemeindezentrums liegende Straßenverkehrsfläche erschließt die angrenzenden Kerngebietsnutzungen für den Fußgängerverkehr und führt zum Bahnhof. Die 10 m breite Erschließungsstraße im westlichen Teil des Plangebiets beinhaltet eine 6 m breite Fahrbahn und beidseitig je 2 m breite Gehwege.

Beiderseits des Bahnhofzugangs werden zwei Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (P+R-Anlage) festgesetzt. Hier sollen ebenerdige Anlagen mit insgesamt ca. 270 Parkplätzen im endgültigen Ausbauzustand geschaffen werden. Im Zusammenhang mit einer vorgesehenen Geländeaufhöhung bis zu 1 m sollen auch Flächen des nördlich angrenzenden Bahndamms in Anspruch genommen werden. Im westlichen Teil der P+R-Anlage sind 116 Parkplätze, im östlichen Teil 157 Parkplätze vorgesehen.

Die Verkehrsflächen südlich des S-Bahnhofs liegen im unmittelbaren Zugangsbereich zum S-Bahn-Haltepunkt Nettelnburg und bilden eine zentrale Platzfläche im Übergangsbereich zu den Hauptfußwegachsen der Wohngebiete und zu

den P+R-Anlagen. Im Bereich des Bahnhofsvorplatzes ist eine Geländehöhe von 3 m über Normalnull (NN) mit einer Rampe zum Bahnhofstunnel bis auf 3,26 m über NN vorgesehen. Die Wegeflächen zwischen der geplanten Randbebauung des Bahnhofsvorplatzes und dem Bahnhofseingang sollen mit einer Überdachung versehen werden. Die für das Kerngebiet zusätzlich erforderlichen PKW-Stellplätze sollen in der östlichen Erschließungsstraße in einem als Kerngebiet festgesetzten Flächenstreifen hergerichtet werden.

Die Festsetzung des § 2 Nummer 1 beinhaltet, daß für die Erschließung des mit "(A)" bezeichneten, östlich vom Bahnhofsvorplatz liegenden Kerngebiets 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 Absatz 2 des Baugesetzbuchs hergestellt. Diese Regelung erfolgt zur Sicherung der über das allgemeine Straßenverkehrsnetz hinausgehenden Erschließung von Kerngebietsflächen. Entsprechend der sich abzeichnenden Nutzungs- und Flächenbedarfe und deren funktionellen Anforderungen sollen hier zusätzliche Erschließungsflächen hergestellt werden

5.5 Grünflächen

Die im südlichen Teil des Plangebiets festgesetzte Parkanlage mit Wegeverbindung über die Außenanlagen des innerhalb des allgemeinen Wohngebiets liegenden Gemeinschaftshauses zwischen Ebner-Eschenbach-Weg und Rahel-Varnhagen-Weg steht im Zusammenhang mit dem System übergeordneter Wege und des Fleetgrüns innerhalb des Neubaugebietes und wird als öffentliche Grünfläche ausgewiesen.

5.6 Begrünungsmaßnahmen

Durch die Festsetzung in § 2 Nummer 7, nach der 10 % der ebenerdigen Stellplatzflächen mit einheimischen großkronigen Laubbäumen zu bepflanzen und im Kronenbereich jedes Baumes eine offene Vegetationsfläche von mindesten 12 m² vorzusehen ist, soll innerhalb der Stellplatzanlagen eine Durchgrünung der befestigten Flächen zugunsten der Qualität des zentralen Bereichs erreicht werden. Außerdem wird durch Schattenwurf und Verdunstungskälte für klimatischen Ausgleich gesorgt sowie durch Schadstoffabsorption und Staubbindung ein Beitrag zur Luftreinhaltung geliefert. Diese Festsetzung erfolgt in Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen nach § 6 Absätze 4 und 5 des Hamburgischen Naturschutzgesetzes vom 2. Juli 1981 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 167).

5.7 Versorgungseinrichtungen/Leitungen

Eine Hochspannungsleitung von 110 kV und eine unterirdische Hauptwasserleitung im Verlauf des Nettelburger Landwegs sind dem Bestand entsprechend gekennzeichnet. Für den innerhalb des Kerngebiets verlaufenden Bereich der Hochspannungsleitung ist eine Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen auf 23,5 m über Normalnull (NN) festgesetzt worden. Damit soll den Sicherheitsanforderungen an Hochspannungsleitungen Rechnung getragen werden. Die Beschränkungen für die Unterhaltung und evtl. Reparaturarbeiten der Wasserleitung sollen grundbuchlich gesichert werden.

Nach der öffentlichen Auslegung sind auf Anregung der Hamburger Gaswerke GmbH und der Hamburger Wasserwerke GmbH im Bereich der P+R-Anlagen, der westlich und östlich angrenzenden Kerngebiete und des Pumpwerks vorhandene Gas- und Wasserleitungen gekennzeichnet worden. Diese Planänderungen sind geringfügig und berühren nicht die Grundzüge der Planung.

Die festgesetzten Leitungsrechte südlich der Bahnanlagen sichern die Trasse des vorhandenen Schmutzwassersiels "Sammler Ost". Sie umfassen gemäß § 2 Nummer 8 die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg, unterirdische öffentliche Sielanlagen herzustellen und zu unterhalten. Nutzungen, welche die Unterhaltung beeinträchtigen können, sind unzulässig. Geringfügige Abweichung von den festgesetzten Leitungsrechten können zugelassen werden.

Eine Fläche für ein bestehendes eingeschossiges Abwasserpumpwerk für die Schmutzwasserentsorgung ist entsprechend dem Bestand in den Plan übernommen. Die nördliche Baugrenze auf dem Pumpwerksgelände wurde nach der öffentlichen Auslegung nach Süden versetzt. Diese Planänderung ist geringfügig und berührt nicht die Grundzüge der Planung. Das Abwasserpumpwerk verursacht im laufenden Betrieb keine auf die Umgebung einwirkenden Immissionen. Es ist im Falle von Betriebsstörungen und Wartungsarbeiten aber nicht auszuschließen, daß kurzfristig Geruchsbelästigungen in der Umgebung des Pumpwerks wahrzunehmen sind.

5.8 Lärmschutz

Das Plangebiet liegt zwischen zwei Verkehrswegen mit hohem Verkehrsaufkommen. Die nördliche Plangebietsgrenze bildet die Bahntrasse Hamburg-Büchen-Berlin, die neben dem Fernbahnverkehr den S-Bahnverkehr mit einer Zugfolge im 10-Minutentakt aufnimmt. Im Süden und Osten des Plangebiets verläuft der Nettelburger Landweg in seiner Funktion als Autobahnzubringer mit einem durchschnittlichen Tagesverkehr von 18.000 Kraftfahrzeugen und einem Anteil von 4 % Schwerlastverkehr.

Für die Kerngebietsfläche zwischen der Bahntrasse und dem Nettelburger Landweg kann eine Überschreitung der hier vertretbaren Lärmwerte nicht ausgeschlossen werden. Es sind jedoch planerisch aktive Lärmschutzmaßnahmen (Wall

oder Wand) für die überwiegend viergeschossige Bebauung wegen der Lage zwischen hochgelegenen Bahndamm und Nettelnburger Landweg nicht möglich, weil damit ein wirksamer Lärmschutz sowohl zum Bahndamm als auch zur Straße hin nicht zu erreichen ist.

Für Wohnungen, die oberhalb des ersten Vollgeschosses errichtet werden können, sind planerische Anforderungen zum Lärmschutz notwendig:

Nach § 2 Nummer 5 sind diese Wohnungen zulässig, wenn die Wohn- und Schlafräume durch geeignete Grundrißgestaltung den lärmabgewandten Gebäudeseiten zugeordnet werden.

Soweit die Anordnung von Wohn- und Schlafräumen an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, muß für diese Räume ein ausreichender Lärmschutz durch bauliche Maßnahmen an Türen, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden. Durch diese Festsetzung wird die bauordnungsrechtliche Forderung des § 18 Absatz 2 der Hamburgischen Bauordnung vom 1. Juli 1986 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 183) nicht berührt.

Danach müssen Gebäude einen ihrer Nutzung entsprechenden Schallschutz gegen Innen- und Außenlärm haben. Dies gilt in jedem Fall und für alle Gebäudeseiten. Für die im Baugenehmigungsverfahren zu stellenden Anforderungen sind die als Technische Baubestimmungen - Schallschutz - erlassenen "Richtlinien für bauliche Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm" vom 6. Mai 1981 mit den Änderungen vom 21. Juni 1983 und 23. Juni 1987 (Amtlicher Anzeiger 1981 Seite 1049, 1983 Seite 1109, 1987 Seite 1619) maßgebend.

6. Aufhebung bestehender Pläne

Für das Plangebiet werden insbesondere die folgenden Bebauungspläne aufgehoben:

- Bebauungsplan Allermöhe 21/Billwerder 15
vom 19. Mai 1982
(Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 130)
- Bebauungsplan Allermöhe 24/Billwerder 20
vom 10. Januar 1984
(Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 4)
- Bebauungsplan Bergedorf 61/Allermöhe 23/Billwerder 19
vom 5. Juni 1984
(Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 107).

7. Flächen- und Kostenangaben

Das Plangebiet ist etwa 63.000 m² groß. Hiervon werden für Straßenverkehrsflächen etwa 19.600 m² (davon neu etwa 16.050 m²), für P+R-Anlagen 7.700 m², für Parkanlagen etwa 450 m², für ein Gemeindezentrum etwa 1.100 m² und für ein Pumpwerk etwa 1.050 m² benötigt.

Bei der Verwirklichung des Plans müssen die neu für öffentliche Zwecke benötigten Flächen durch die Freie und Hansestadt Hamburg erworben werden. Die Straßenflächen waren bis auf Teile der Flurstücke 1823 und 1824 unbebaut; hier mußten zwei eingeschossige für Wohnzwecke genutzte Doppelhaushälften beseitigt werden.

Weitere Kosten entstehen durch den Ausbau der Straßenverkehrsflächen und die Herrichtung der P+R-Anlagen. Die Parkanlage ist bereits fertiggestellt.

...

8. Maßnahmen zur Verwirklichung

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

Begründung

zur Änderung des Gesetzes über den Bebauungsplan Bergedorf 82

1. Grundlage und Verfahrensablauf

Grundlage für die Änderung des Bebauungsplans Bergedorf 82 vom 14. November 1990 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 225) ist das Baugesetzbuch in der Fassung vom 27. August 1997 (Bundesgesetzblatt 1997 I Seite 2142, 1998 I Seite 137).

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss B 5/99 vom 1. April 1999 (Amtlicher Anzeiger Seite 1072) eingeleitet und im vereinfachten Verfahren nach § 13 des Baugesetzbuches durchgeführt. Daher wurde von einer Bürgerbeteiligung nach § 3 Absatz 1 des Baugesetzbuchs abgesehen. Die öffentliche Auslegung der Planänderung hat nach der Bekanntmachung vom 23. Juli 1999 (Amtlicher Anzeiger Seite 2163) stattgefunden.

Eine Planzeichnung erübrigt sich, da ausschließlich textliche Regelungen getroffen werden, deren Bezug zur Gebietsabgrenzung aus der "Anlage zur Verordnung zur Änderung des Gesetzes über den Bebauungsplan Bergedorf 82" hervorgeht.

2. Anlaß und Ziel der Planänderung

Mit der Änderung des Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Konzentration von Versorgungseinrichtungen des täglichen Bedarfs auf den Kern der vorhandenen Zentren Neuallermöhe-Ost (Edith-Stein-Platz, Ebner-Eschenbach-Weg) und Bergedorf-West bzw. des in Bau befindlichen Stadtteilzentrums Neuallermöhe-West geschaffen werden. Mit dem Ausschluss von Lebensmitteleinzelhandel in Teilen des Plangebiets sollen in diesen Zentren unerwünschte städtebauliche Auswirkungen wie Leerstände aufgrund aufgegebener Ladenflächen, Auflösung zentraler städtebaulicher Bereiche und Gefährdung der wohnstandortnahen Versorgung vermieden werden.

Auf Grundlage des rechtsgültigen Bebauungsplans ist in den Kerngebieten Lebensmitteleinzelhandel allgemein zulässig und somit nicht auf den Kernbereich um den Edith-Stein-Platz beschränkt.

Der Bebauungsplan Bergedorf 82 wird daher dahingehend geändert, dass in den Kerngebieten, die nicht direkt an den Edith-Stein-Platz angrenzen, Lebensmitteleinzelhandel ausgeschlossen wird.

Diese Änderung betrifft nur Kerngebiete, in denen kein Lebensmitteleinzelhandel vorhanden ist.

3. Planerische Rahmenbedingungen

3.1 Rechtlich beachtliche Tatbestände

3.1.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg in der Fassung der Neubekanntmachung vom 22. Oktober 1997 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 485) stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Wohnbauflächen sowie am nördlichen Rand des Plangebiets Flächen für Bahnanlagen dar. Die Festsetzung eines Kerngebiets mit der Zulässigkeit von Wohnnutzungen am nördlichen Rand des Plangebiets ist insgesamt von untergeordneter Größenordnung, da der Schwellenwert von 3 ha nicht überschritten wird und die Grundzüge des Flächennutzungsplans im Geltungsbereich der Änderung nicht berührt werden. Diese Ausweisung stellt eine Abrundung der südlich angrenzenden umfangreichen Wohnbauflächen dar. Der Nettelnburger Landweg ist als Hauptverkehrsstraße hervorgehoben.

3.1.2 Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm

Das Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 363) sieht im Landschaftsprogramm für das Plangebiet folgende Darstellungen vor: die Milieus "Etagenwohnen" und "Gleisanlage" sowie die milieuübergreifende Funktion "grüne Wegeverbindung".

Das Artenschutzprogramm stellt die Biotopentwicklungsräume "städtisch geprägte Bereiche mit teils geschlossener, teils offener Wohn- und sonstiger Bebauung mit mittlerem bis geringem Grünanteil" (12), "Gleisanlagen" (14d) und "Wettern" (3d) dar.

3.1.3 Bestehende Bebauungspläne

Grundlage für den Bebauungsplan Bergedorf 82 vom 14. November 1990 war ein in den Jahren 1985/86 durchgeführter beschränkter städtebaulicher Wettbewerb, der die Ausbildung eines zentralen Platzes im südlichen Eingangsbereich zum S-Bahnhof Nettelnburg zum Ziel hatte.

Der Plan weist im wesentlichen Kerngebiet mit geschlossener, maximal viergeschossiger Bauweise aus. Desweiteren sind u.a. folgende Festsetzungen getroffen: Allgemeines Wohngebiet, Fläche für Gemeinbedarf, Pumpwerk, Parkanlage, Straßenverkehrsfläche, Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung.

3.2 Angaben zum Bestand

Im Bereich des Bahnhofsvorplatzes bestehen beiderseits der Hauptfußwegeachse zwischen dem Wohngebiet Allermöhe-Ost und dem Bahnhofseingang zwei ein- bis vier- bzw. ein- und zweigeschossige Gebäudezeilen mit einer Kindertagesstätte, kleineren Läden, einem Lebensmitteleinzelhandel sowie Büros und einem Restaurant in den Obergeschossen. Im Süden des Edith-Stein-Platzes ist das Gemeindezentrum der Römisch-Katholischen Kirche entstanden. Desweiteren wird der Edith-Stein-Platz am östlichen Rand durch einen viergeschossigen Baukörper mit

Laden- und Büroflächen in den Erdgeschoßbereichen und Wohnnutzungen in den darüber liegenden Geschossen räumlich gefaßt.

Östlich dieses Baukörpers ist im Rahmen einer Befreiung eine weitere viergeschossige Zeilenbebauung mit sieben Wohngebäuden entstanden.

Die östlich dieser Bebauung befindliche Brache wird derzeit als P+R-Erweiterungsfläche zu den P+R-Flächen im Norden des Plangebiets zwischengenutzt.

Westlich des Edith-Stein-Platzes ist parallel zum Rahel-Varnhagen-Weg eine viergeschossige Zeilenbebauung mit Wohnnutzung entstanden. Daran schließt sich in westlicher Richtung das Gemeindezentrum der ‚Kirche Jesu Christi der Heiligen der letzten Tage‘ an. Am westlichen Rand des Plangebiets befindet sich ein Pumpwerk der Hamburger Stadtentwässerung. Des weiteren befinden sich im Plangebiet die Netzstationen 6812 und 6041 sowie eine Fernwärmeleitung der Hamburgischen Elektrizitätswerke.

Auf der Gemeinbedarfsfläche südlich des Rahel-Varnhagen-Wegs sind das Bürgerhaus Neuallermöhe-Ost sowie eine öffentliche Parkanlage entstanden.

4. Inhalt der Planänderung

In § 2 Nummer 3 des Bebauungsplanes wird der Satz: „Lebensmitteleinzelhandel ist nur in den Bereichen zulässig, die an die mit „(D)“ gekennzeichnete Fläche angrenzen“ angefügt. Folglich ist diese Form von Einzelhandel nur in den Kerngebieten zulässig, die an den Edith-Stein-Platz grenzen.

Um den zentralen Bereich des Edith-Stein-Platzes hat sich in den vergangenen Jahren ein Stadtteilzentrum entwickelt, das die Versorgung der Stadtteilbewohner mit Gütern des täglichen und teilweise auch des periodischen Bedarfs abdeckt. In fußläufiger Entfernung zu diesem Zentrum befinden sich die Einkaufszentren Bergedorf-West und Grachtenhauszentrum (Neuallermöhe-Ost) sowie – in ca. 1000 m Entfernung - das in Bau befindliche Einkaufszentrum Neuallermöhe-West. Die Versorgung der Bevölkerung ist durch die bestehenden Lebensmitteleinzelhandelsgeschäfte gewährleistet.

Es bestehen Anhaltspunkte, dass bereits bei weit weniger als 1200 m² Geschossfläche für zusätzlichen Lebensmitteleinzelhandel in der unmittelbaren Nähe des Edith-Stein-Platzes Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung entstehen, die besonders gefährdend für die im Aufbau befindlichen Versorgungseinrichtungen des Zentrums Neuallermöhe-West sein könnten. Im Vordergrund der planerischen Überlegungen stehen somit die zu erwartenden negativen Effekte für dieses neue, in isolierter Lage liegende Stadtteilzentrum. Eine mögliche Abwertung dieses Zentrums würde die von Erreichbarkeit und Zentralitätsgrad bestimmte städtebaulich ausgewogene Verteilung von Standorten der Nahversorgung erheblich beeinträchtigen. Würden im Zentrum von Neuallermöhe-West keine oder nur eingeschränkte Einkaufsmöglichkeiten für die Stadtteilbewohner zur Verfügung stehen, so wäre das nächstgelegene Einkaufszentrum am Edith-Stein-Platz mit Entfernungen von 800 bis 3000 m zu Fuß nicht mehr zu erreichen. Durch den Verlust einer wohnungsnahen Versorgung, mit dem zwangsläufig Leerstände sowie die Auflösung zentraler Bereiche verbunden wären, verlöre der Stadtteil Neuallermöhe-West für seine Bewohner und für

Zuzugswillige an Attraktivität. Seine weitere Entwicklung wäre erheblich gefährdet. Im übrigen soll die zentrale Funktion des Edith-Stein-Platzes für den Stadtteil Neuallermöhe-Ost gestärkt werden.

Bei der Änderung des § 2 Nummer 6 handelt es sich um eine Berichtigung. Der Ausschluss von ‚Verkaufsräumen und Verkaufsflächen, deren Zweck auf den Verkauf von Artikeln mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind‘ ist im Kerngebiet rechtlich nicht haltbar. Nach der Rechtsprechung handelt es sich bei den sogenannten Sex-Shops nicht um Vergnügungsstätten, sondern vielmehr um Einzelhandelsbetriebe.

Das Kerngebiet in Neuallermöhe-Ost hat sich in den letzten Jahren zu einem Ladenzentrum mit vielfältigen Nutzungen entwickelt. Da jedoch in einigen Ladengeschäften Fluktuationen und längere Leerstände zu beobachten sind, ist der Ausschluss derartiger Einzelhandelsgeschäfte aus Wettbewerbsgründen nicht zu rechtfertigen. Es ist daher nicht zu befürchten, dass die Ansiedlung von sogenannten Sex-Shops, auch wenn diese in der Lage sind, höhere Pachten und Mieten als andere Nutzer zu zahlen, die vorhandenen Strukturen negativ beeinflussen bzw. in ihrer Existenz gefährden würde. Des weiteren zielte die genannte Festsetzung in ihrer Grundaussage in erster Linie auf sogenannte Vorführräume, die auf Darstellungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind. Dementsprechende Nutzungen würden die Attraktivität und Leistungsfähigkeit des Zentrums durchaus negativ beeinflussen. Der Ausschluss dieser Nutzungen bleibt aus diesem Grunde bestehen. Zur Berichtigung der Festsetzung werden daher in § 2 Nummer 6 die Wörter ‚*Verkaufsräume und Verkaufsflächen*‘ sowie ‚*auf den Verkauf von Artikeln*‘ gestrichen.

Desweiteren wird in § 2 Nummer 5 aus Gründen des vorsorglichen Gesundheitsschutzes folgender Satz angefügt:

In einem Abstand von 50 m zu den äußeren Leitern der in der Planzeichnung gekennzeichneten oberirdischen Elektrizitätsleitung sind Wohnnutzungen unzulässig.

Nach der gültigen Bundesimmissionsschutz-Verordnung (26. BImSchV vom 20.12.1996) ist keine konkrete Abstandsregelung zu oberirdischen Elektrizitätsleitungen vorgeschrieben, sondern lediglich die Einhaltung bestimmter Grenzwerte für niederfrequente elektrische und magnetische Felder. Diese Grenzwerte würden selbst bei der Unterbauung einer 110-kV-Freileitung eingehalten.

Aus Gründen des vorsorglichen Schutzes der Wohnbevölkerung vor den wissenschaftlich nicht auszuschließenden Risiken und gesundheitlichen Folgen niederfrequenter elektrischer und magnetischer Felder wird ein Sicherheitsabstand von 50 m zu der vorhandenen bzw. zulässigen Wohnnutzung festgesetzt.

5. Beeinträchtigungen von Natur und Haushalt

Der überwiegende Teil der Plangebietsfläche ist bebaut. Die Planänderung zieht keine weitergehenden Beeinträchtigungen für Natur und Landschaft nach sich.

6. Flächen- und Kostenangaben

Die von der Planänderung betroffene Fläche umfaßt ca. 18.000 m².

Bei der Verwirklichung der Planänderung entstehen der Freien und Hansestadt Hamburg keine weiteren Kosten.

Es ist jedoch mit der Geltendmachung von Entschädigungsansprüchen gemäß den §§ 39 und 42 (3) BauGB durch einen Grundeigentümer auf der betroffenen Kerngebietsfläche zu rechnen.

Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplans Bergedorf 82

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

1 Anlass der Planung

Der bundesweite Trend der Steigerung der Zahl von Vergnügungsstätten setzt sich fort (vgl. Vergnügungsstättenkonzept Bergedorf 2013, Ziffer 3.3.1). Bei der Zunahme der Anzahl solcher Betriebe spielen vor allem die Neuansiedlung von Spielhallen sowie deren Erweiterung eine wichtige Rolle. Wegen der städtebaulichen Auswirkungen dieser Nutzungen besteht im Rahmen der Bauleitplanung häufig ein Regelungserfordernis.

Wettbüros waren bei den bisherigen planungsrechtlichen Regelungen zu Spielhallen häufig noch nicht erfasst, haben jedoch ähnliche städtebauliche Auswirkungen. Folgende Gesetze haben die Rahmenbedingungen für Spielhallen deutlich enger gefasst, und somit ist zu erwarten, dass eine Ausweichbewegung auf Wettbüros eintritt:

- Erster Staatsvertrag zur Änderung des Staatsvertrages zum Glücksspielwesen in Deutschland (Erster Glücksspieländerungsstaatsvertrag - Erster GlüÄndStV) vom 1. Juli 2012
- Hamburgisches Gesetz zur Ausführung des Ersten Glücksspieländerungsstaatsvertrages (Hamburgisches Glücksspieländerungsstaatsvertrags-Ausführungsgesetz - HmbGlüÄndStVAG) vom 29. Juni 2012 (HmbGVBl. S. 235)
- Gesetz zur Regelung des Rechts der Spielhallen im Land Hamburg (Hamburgisches Spielhallengesetz - HmbSpielhG) vom 4. Dezember 2012 (HmbGVBl. S. 505)

Das HmbSpielhG gilt nur für Spielhallen, so dass die dortigen Abstandsregelungen bei Wettbüros nicht in Ansatz gebracht werden können.

Neben den Vergnügungsstätten (insbesondere Wettbüros, Spielhallen und ähnliche Unternehmen im Sinne von § 1 Absatz 2 HmbSpielhG), die der Aufstellung von Spielgeräten mit Gewinnmöglichkeiten dienen, existieren weitere Nutzungen, die in ihren städtebaulichen Auswirkungen vergleichbar sind: 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.

Am Edith-Stein-Platz und in dessen Nachbarschaft besteht ein Stadtteilzentrum für Neuallermöhe, das der wohnortnahen Versorgung dient und Güter des periodischen und teilweise auch aperiodischen Bedarfs abdeckt. Zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum wurden neue Spiel- und Aufenthaltsmöglichkeiten realisiert. Eine weitere Attraktivitätssteigerung ist nach dem Rahmenprogramm Integrierte Stadtentwicklung (RISE) vorgesehen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist ein Gebiet,

- das grundsätzlich ein funktionierendes Nahversorgungszentrum ist;
- das aber wegen auftretender Leerstände einem Ansiedlungsdruck durch die oben genannten zu steuernden Nutzungen ausgesetzt sein kann;
- für das Anfragen für die Aufstellung von Spielgeräten mit Gewinnmöglichkeiten im Rahmen von Vergnügungsstätten vorliegen;
- das als Nahversorgungsbereich wichtige Funktionen für die ansässige Bevölkerung hat;
- in dessen Nachbarschaft nördlich der Bahngleise (außerhalb des Geltungsbereichs) im Nahversorgungszentrum am Friedrich-Frank-Bogen ein Angebot an Vergnügungsstätten, die der Aufstellung von Spielgeräten mit Gewinnmöglichkeiten dienen, vorhanden ist und
- in dessen unmittelbarer Nähe sich zahlreiche soziale und kulturelle Einrichtungen befinden.

Durch die Änderung des Bebauungsplans Bergedorf 82 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung unter besonderer Berücksichtigung des Vergnügungsstättenkonzeptes geschaffen werden. Insbesondere soll die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten sowie von sexuellen Dienstleistungs- und Einzelhandelsangeboten geregelt werden. Für die Planänderung ist ein vereinfachtes Verfahren nach § 13 des Baugesetzbuchs vorgesehen.

2 Grundlage und Verfahrensablauf

Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2415), zuletzt geändert am 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722, 1731).

Das Bebauungsplanverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss B 03/13 (Amtl. Anz. S. 627) 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 des Plans hat nach der Bekanntmachung vom 15. März 2016 (Amtl. Anz. S. 502) stattgefunden.

3 Planerische Rahmenbedingungen

3.1 Raumordnung und Landesplanung

3.1.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg in der Neubekanntmachung vom 22. Oktober 1997 (HmbGVBl. S. 485) stellt für den Geltungsbereich "Wohnbauflächen" sowie "Flächen für Bahnanlagen" dar. Der Nettelburger Landweg 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 die Milieus "Etagenwohnen" sowie "Gleisanlage, oberirdisch" dar. Der Nettelburger Landweg ist als Milieu "Sonstige Hauptverkehrsstraße" dargestellt. Als milieuübergreifende Funktionen sind außerdem dargestellt: Für den Bahnhofsvorplatz "Grüne Wegeverbindung".

In der Fachkarte Arten- und Biotopschutz ist der überwiegende Teil des Geltungsbereichs als Biotopentwicklungsraum "Städtisch geprägte Bereiche teils geschlossener, teils offener Wohn- und sonstiger Bebauung mit mittlerem bis geringem Grünanteil (12)" dargestellt. Die Gleisanlagen sind als "Gleisanlagen (14d)" dargestellt. Der Nettelburger Landweg ist als "Hauptverkehrsstraße (14e)" dargestellt.

3.2 Rechtlich beachtliche Rahmenbedingungen

3.2.1 Bestehende Bebauungspläne

Für den Geltungsbereich gilt der Bebauungsplan Bergedorf 82 vom 14. November 1990 (HmbGVBl. S. 225), geändert am 19. Mai 2000 (HmbGVBl. S. 96).

Der Bebauungsplan setzt überwiegend Kerngebiet fest mit Geschossigkeiten zwischen einem und vier Vollgeschossen (ausnahmsweise in einem Teilbereich bis zu sechs Vollgeschossen). Im westlichen Teil im Bereich des Bahnhofsvorplatzes sichern baukörperorientierte Baugrenzen die Gebäudestellung, während im östlichen Teil flächige Ausweisungen Flexibilität in der Baukörperstellung ermöglichen.

Mitten im Kerngebiet sichert eine Fläche für den Gemeinbedarf ein Gemeindezentrum.

Im nördlichen Teil des Geltungsbereichs sind eine P+R-Anlage sowie ein Pumpwerk festgesetzt.

Im Süden ist ein kleines Allgemeines Wohngebiet mit einer eingeschossigen Bebauung zur Bestandssicherung festgesetzt.

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

Neben anderen Festsetzungen werden Wohnungen oberhalb des ersten Vollgeschosses in den Kerngebieten zugelassen, wenn ein ausreichender Lärmschutz sichergestellt ist.

Die Straßen sind als Straßenverkehrsflächen gesichert.

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, 359, 369).

3.3 Planerisch beachtliche Rahmenbedingungen

Übergeordnete Programm- und Entwicklungspläne

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

2012 wurde das Untersuchungsgebiet Neuallermöhe als Fördergebiet im Rahmenprogramm Integrierte Stadtteilentwicklung (RISE) bis zum Jahr 2019 festgelegt.

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

3.4 Angaben zum Bestand

Der Geltungsbereich ist geprägt durch Wohn-, Einzelhandels- und Gemeinbedarfsnutzungen. Der 1989 erbaute Edith-Stein-Platz (Fußgängerzone) wurde 2008 durch Aufenthalts- und Spielmöglichkeiten ergänzt und umgebaut.

Das Nahversorgungszentrum am Edith-Stein-Platz ist geprägt durch differenzierte, kleinteilige Einzelhandels-, Gastronomie- und Dienstleistungsnutzungen. Beispielsweise sind gastronomische Betriebe, eine Eisdiele, Einkaufsmöglichkeiten vom Lebensmittelmarkt bis hin zum Fachgeschäft, eine Postfiliale, ein Frisör sowie Ärzte dort zu finden. Fast alle Güter des täglichen Bedarfs werden angeboten. Weiter im Osten haben sich ein Discountmarkt sowie eine Tankstelle angesiedelt. Des Weiteren ist ein Wettbüro vorhanden, aber auch vereinzelter Leerstand.

In den Obergeschossen sowie westlich und östlich angrenzend an den Edith-Stein-Platz befindet sich Wohnbebauung. Außerdem sind zwei Kirchen beziehungsweise Gemeindezentren und eine Kindertagesstätte vorhanden. Südlich des Rahel-Varnhagen-Wegs befindet sich das "Bürgerhaus Allermöhe". Die Angebotsdichte an sozialen Einrichtungen ist hoch.

Das Plangebiet ist durch die S-Bahn sowie örtliche und überörtliche Buslinien sehr gut erschlossen. Auf Grund seiner Lage zwischen S-Bahnhof, Bushaltestelle, P+R-Parkplatz und Wohnsiedlung ist der Bereich stark von Fußgängern frequentiert.

4 Planinhalt und Abwägung

Der Bezirk Bergedorf besitzt gemäß Vergnügungsstättenkonzept eine sowohl über dem Hamburger Durchschnitt als auch über dem Bundesdurchschnitt liegende Ausstattung an Glücksspielautomaten, Spielhallenkonzessionen und Spielhallenstandorten. Es besteht aber eine weiterhin starke Marktdynamik mit hohem Ansiedlungsdruck in bereits teilweise vorgeprägten Lagen; das Plangebiet ist Teil dieser Situation, denn baulicher Leerstand hat zur Ansiedlung von Vergnügungsstätten, die der Aufstellung von Spielgeräten mit Gewinnmöglichkeiten dienen, nicht nur nördlich der Bahngleise (außerhalb des Geltungsbereichs) sondern auch südlich der Bahngleise geführt.

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 sowie die sonstigen Kern-, Misch- und Dorfgebiete in Bergedorf wird empfohlen, aus dem fraglichen Segment nur Vergnügungsstätten ohne Spielgeräte mit Gewinnmöglichkeit zuzulassen.

Im Geltungsbereich befindet sich das im Einzelhandels- und Zentrenkonzept dargestellte Nahversorgungszentrum am Edith-Stein-Platz. Nördlich der Bahngleise (außerhalb des Geltungsbereichs) ist ein weiteres Nahversorgungszentrum am Friedrich-Frank-Bogen dargestellt.

Vergnügungsstätten ohne Spielgeräte mit Gewinnmöglichkeit können zum Beispiel Tanzlokale, Diskotheken, Multiplexkinos, Festsäle oder Billard-/Dart- und Kickerbars sein. Sie dienen dem Zeitvertreib, der Zerstreuung und der Entspannung, letztere mittels Unterhaltungsspielen ohne Gewinnmöglichkeit (zur Abgrenzung der Begriffe vergleiche auch das Urteil des Bundesverwaltungsgerichts: BVerwG, Urteil vom 09. März 2005 – 6 C 11/04 –, juris). Vergnügungsstätten, die der Aufstellung von Spielgeräten mit Gewinnmöglichkeiten dienen, können zum Beispiel Spielhallen, Spielbanken und Wettbüros sein. Im Sex-beziehungsweise Erotikbereich sind als Beispiele neben Bordellen auch Stripteaselokale, Swingerclubs und Sexkinos sowie Mischformen dieser Nutzungen zu nennen. Maßgeblich ist bei diesen Nutzungen, dass Sex beziehungsweise Erotik als Dienstleistung oder als Unterhaltung angeboten wird und dies der Hauptzweck der baulichen Nutzung ist.

Anders als bei den Vergnügungsstätten, die der Aufstellung von Spielgeräten mit Gewinnmöglichkeiten dienen, sowie bei Sex-beziehungsweise Erotikangeboten besteht bei den Vergnügungsstätten ohne Spielgeräte mit Gewinnmöglichkeit nicht die Befürchtung, dass negative städtebauliche Auswirkungen wie Mietpreisverzerrung, Ortsbildveränderungen, Ballungstendenzen, Veränderungen des städtebaulichen Charakters, Abwertung von Standorten und Nutzungskonflikte mit Nutzungen wie Wohnen und Kindergärten oder anderen sozialen Einrichtungen entstehen könnten.

Hingegen tragen Spielhallen und ähnliche Unternehmungen im Sinne von § 1 Absatz 2 des Hamburgischen Spielhallengesetzes vom 4. Dezember 2012 (HmbGVBl. S. 505), die ihre relativ niedrige Gewinnspanne durch hohe Umsätze kompensieren, maßgeblich zum Attraktivitätsverlust, zum weiteren Absinken des Niveaus des Einzelhandelsstandortes durch Verdrängung anderer Nutzungen und zur negativen Beeinflussung eines Stadtteilzentrums bei. Unabhängig von diesen Entwicklungen können sich Spielstätten und ähnliche Nutzungen an solchen Standorten halten und es entsteht eine übermäßige Häufung. Durch diese Entmischung ist eine erhebliche Beeinträchtigung der Versorgungsfunktion der Misch- und Kerngebiete für die angrenzenden Wohngebiete zu befürchten.

Die negativen städtebaulichen Auswirkungen haben im Geltungsbereich eine besondere Relevanz, da am Standort Einzelhandel, Dienstleistungsangebote, Gastronomie, Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Wohnen vorhanden sind und auf das Plangebiet

ein Hauptaugenmerk städtebaulicher Revitalisierungsmaßnahmen gerichtet ist. Erste städtebauliche Aufwertungen im öffentlichen Raum sind 2008 erfolgt. Zudem wurde 2012 Neuallermöhe als Fördergebiet im Rahmenprogramm Integrierte Stadtteilentwicklung (RISE) bis 2019 festgelegt. 2013 wurde eine Stiftung mit der Gebietsentwicklung in Neuallermöhe bis 2017 beauftragt.

Für den Edith-Stein-Platz entwickeln im Sinne einer integrierten Stadtteilentwicklung Vertreter sozialer Einrichtungen, Infrastrukturträger, Kirchen, Wohnungsunternehmen, Vertreter der Wirtschaft, der Politik sowie Fachleute gemeinsame Strategien zu weiteren Verbesserungen der städtebaulichen Situation am Edith-Stein-Platz.

Dieses Ziel könnte durch lang anhaltende Mietpreisverzerrungen erheblich beeinträchtigt werden. Zudem stünden entgegen der Ziele der oben genannten örtlichen Akteure auch negative städtebauliche Auswirkungen wie Ortsbildveränderungen, Veränderungen des städtebaulichen Charakters mit einhergehendem Attraktivitätsverlust und die Verschärfung sozialer Konflikte zu befürchten.

Im Vergnügungsstättenkonzept wurde dem Grunde nach erkannt, dass bereits ansässige Vergnügungsstätten ähnliche Nutzungen nach sich ziehen und schrittweise ein angestrebtes Nahversorgungsangebot verdrängt werden kann. Im vorliegenden Fall sind solche Nutzungen zwar nördlich der städtebaulich trennenden Bahnlinie im Nahversorgungszentrum am Friedrich-Frank-Bogen vorhanden. Eine Anziehungs- beziehungsweise Wechselwirkung durch diese ansässigen Vergnügungsstätten auch auf die Lage südlich der Bahnlinie kann dennoch nicht ausgeschlossen werden.

Im Entwicklungskonzept des Vergnügungsstättenkonzeptes wird für die Nahversorgungszentren empfohlen, ausschließlich Vergnügungsstätten ohne Spielgeräte mit Gewinnmöglichkeit zuzulassen. Von den Nahversorgungszentren sind die Wohnnutzungen zu Fuß erreichbar, und somit haben sie auch eine Funktion als Treffpunkt im Quartier. Die oben genannte Einschränkung der Vergnügungsstättennutzungen trägt der Funktion eines Quartiertreffpunktes Rechnung und stellt gleichzeitig sicher, dass die bevölkerungsnahe Versorgung durch andere Vergnügungsstätten und die mit solchen Nutzungen einhergehende Wettbewerbsverzerrung nicht beeinträchtigt wird.

Aus den zuvor genannten Gründen setzt § 1 fest:

§ 2 Nummer 6 des Gesetzes über den Bebauungsplan Bergedorf 82 vom 14. November 1990 (HmbGVBl. S. 225), geändert am 19. Mai 2000 (HmbGVBl. S. 96) erhält folgende Fassung:

„In den Kerngebieten sind Vergnügungsstätten (insbesondere Wettbüros, Spielhallen und ähnliche Unternehmen im Sinne von § 1 Absatz 2 des Hamburgischen Spielhallengesetzes vom 4. Dezember 2012 (HmbGVBl. S. 505)), die der Aufstellung von Spielgeräten mit Gewinnmöglichkeiten dienen, Bordelle, bordellartige Betriebe sowie Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, unzulässig.“

Somit sind im Kerngebiet beispielsweise Diskotheken, aber insbesondere auch nicht-kerngebietstypische Vergnügungsstätten ohne Gewinnmöglichkeiten wie Tanzbars, kleinere Festsäle und die sogenannten Kneipensportarten weiterhin zulässig. Dies betrifft alle Kerngebiete innerhalb des Geltungsbereichs. Sie befinden sich im Nahversorgungszentrum gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept beziehungsweise in dessen unmittelbarer Nachbarschaft und sind unter Berücksichtigung der Anforderungen an die Standortentwicklung für Vergnügungsstätten ohne Spielgeräte mit Gewinnmöglichkeit nach Vergnügungsstättenkonzept geeignet.

Gemäß Vergnügungsstättenkonzept gibt es in Bezug auf einzelhandelsrelevante Erotikangebote (z.B. Sexshops, Erotikfachmärkte) in Bergedorf keinen städtebaulichen Regelungsbedarf, weil derzeit solche Nutzungen in Bergedorf nicht vorhanden seien. Außerdem habe sich der Einzelhandel in dieser Branche teilweise auf internetbasierte Angebote verlagert.

Mit der Änderung des Bebauungsplans unterliegt ein im Gebiet bereits ansässiges Wettbüro dem Bestandsschutz, soweit es zum Zeitpunkt der Bauausführung zulässig war und die Voraussetzungen des § 15 BauGB nicht vorlagen. Wie oben ausgeführt, besteht jedoch ein erhebliches öffentliches Interesse an der Änderung des Bebauungsplans und der Stabilisierung der Funktionen der Kerngebiete. Eine planungsrechtliche Sicherung des heute ansässigen Wettbüros würde den städtebaulichen Zielen widersprechen. Beeinträchtigungen privater Eigentümerinteressen können dadurch entstehen, dass die überplanten Grundstücke nicht mehr den ausgeschlossenen Nutzungen zur Verfügung stehen, zum Beispiel im Rahmen einer Verpachtung. Im Rahmen der Abwägung wurde jedoch berücksichtigt, dass nur einige wenige Nutzungen aus dem großen Nutzungskatalog der Kerngebiete ausgeschlossen werden. Grundstücke und Ladenflächen können insofern auch anderen Nutzern zur Verfügung stehen. Verbleibende Beeinträchtigungen von Eigentümerinteressen wurden im Rahmen der Abwägung auf Grund des überwiegenden öffentlichen Interesses als hinnehmbar bewertet. Zu den in §§ 39 bis 42 BauGB bezeichneten Vermögensnachteilen vergleiche Ziffer 7.2.

Mit der Änderung des Bebauungsplans Bergedorf 82 werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Umsetzung des Vergnügungsstättenkonzeptes im Geltungsbereich geschaffen. Die Planung dient der geordneten städtebaulichen Entwicklung im Bereich der Nahversorgungszentren von Bergedorf als Standort für die Nahversorgung der Bevölkerung. Weiterhin soll eine konfliktfreie Nachbarschaft zu angrenzenden Wohnnutzungen ermöglicht werden.

Die Existenz von Vergnügungsstätten und Sexangeboten beruht auf einer gesellschaftlichen Nachfrage. Ergänzend zur standortspezifischen Steuerung erfolgt die grundsätzliche Sicherstellung von Suchtprävention, Spielerschutz und Jugendschutz nicht im Städtebaurecht, sondern ist eine Aufgabe anderer Rechtsbereiche wie des Gewerberechts (zum Beispiel HmbGlüÄndStVAG für staatl. Glücksspiel, Spielbanken, Wettbüros oder das HmbSpielhG für Spielhallen) oder im Hinblick auf Kriminalität des Ordnungsrechts.

5 Maßnahmen zur Verwirklichung, Bodenordnung

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

6 Aufhebung bestehender Pläne, Hinweise auf Fachplanungen

Der bestehende Bebauungsplan Bergedorf 82 vom 14. November 1990 (HmbGVBl. S. 225), geändert am 19. Mai 2000 (HmbGVBl. S. 96), bleibt mit seinen Festsetzungen bestehen, soweit diese nicht durch die vorliegende Änderung geändert werden.

7 Flächen- und Kostenangaben

7.1 Flächenangaben

Das Plangebiet ist etwa 63.000 m² groß.

7.2 Kostenangaben

Bei der Verwirklichung des Plans entstehen voraussichtlich keine Kosten für Hamburg.

Entschädigungsansprüche im Hinblick auf die Aufhebung einer zulässigen Nutzung sind nicht zu erwarten, weil die zulässige Nutzung außerhalb einer Frist von sieben Jahren ab Zulässigkeit aufgehoben wurde (§ 42 Absatz 2 BauGB). Zu möglichen Entschädigungsansprüchen hinsichtlich eines Eingriffs in die ausgeübte Nutzung (§ 42 Absatz 3 BauGB) ist zu prüfen, ob die Nutzung bei der Bauausführung zulässig war und die Voraussetzungen des § 15 BauGB nicht vorlagen (vgl. Ziffer 4). Sonstige Entschädigungsansprüche nach §§ 40 bis 44 BauGB sind nicht zu erwarten.