

B e g r ü n d u n g

Archiv

Freie und Hansestadt Hamburg
 Baubehörde
 Landesplanungsamt
 2 Hamburg 36, Die Wandraubbrücke 8
 Ruf 33 33 71

I

v. 22.2.77

Der Bebauungsplan Lohbrügge 10 ist auf Grund des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (Bundesgesetzblatt I Seite 341) entworfen worden. Er hat nach der Bekanntmachung vom 18. Februar 1976 (Amtlicher Anzeiger Seite 153) öffentlich ausgelegen.

II

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 21. Dezember 1973 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 542) mit seiner Achten Änderung stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans gemischte Bauflächen, deren Charakter als Dienstleistungszentren für die Wohnbevölkerung und für die Wirtschaft durch besondere Festsetzungen gesichert werden soll, sowie Wohnbauflächen dar. Der Sander Damm und die Straße Am Beckerkamp sind als Hauptverkehrsstraßen hervorgehoben.

Die Flächen der Bille-Niederung sind als Grünflächen gekennzeichnet.

III

Der Bebauungsplan ist aufgestellt worden, um für den beabsichtigten Ausbau des Kernbereiches von Bergedorf-Lohbrügge und für die Realisierung des geplanten Wohngebiets Billebogen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen. Die vorhandenen Parkanlagen an der Bille sollen nach Süden erweitert werden. Außerdem sollen Verkehrsflächen gesichert werden. Dazu ist es notwendig, den Bebauungsplan Lohbrügge 13 vom 24. Mai 1968 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 122) und die Teilbebauungspläne TB 573 und TB 967 vom 13. Juni 1961 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seiten 190 und 194) für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Lohbrügge 10 zu ändern.

Im Plangebiet sind beiderseits der Alten Holstenstraße zwei- bis viergeschossige Wohngebäude mit Läden im Erdgeschoß sowie teilweise eingeschossige Ladengebäude vorhanden. Auf einigen rückwärtigen

Grundstücksflächen stehen Schuppen und ein- bis zweigeschossige Lager- und Betriebsgebäude. Die Flächen zwischen der an der Alten Holstenstraße belegenen Bebauung und dem Sander Damm sind unbebaut. An der Straßenecke Alte Holstenstraße/Lohbrügger Markt ist ein neungeschossiges Wohn- und Geschäftshaus mit erdgeschossigen Läden vorhanden. Die Flächen östlich der Bergnerstraße bis zum Bergnerpfad und nördlich des Bergnerpfades umfassen im wesentlichen das Gelände des ehemaligen Bergedorfer Eisenwerks. Diese Flächen sind überwiegend geräumt. Entlang den Straßen Harders Kamp, Bergnerpfad, Gewerkschaftsweg und Lohbrügger Markt stehen teilweise ein- bis dreigeschossige Wohnhäuser.

Am Billebogen, nördlich des Gewerkschaftsweges, ist eine Parkanlage mit einem Abschnitt des Bille-Wanderweges vorhanden. Wertvoller Baumbestand befindet sich sowohl entlang des Bille-Wanderweges als auch auf dem Gelände des ehemaligen Bergedorfer Eisenwerks sowie am Gewerkschaftsweg und am Bergnerpfad.

Die Gliederung der ausgewiesenen Bauflächen erfolgt auf der Grundlage von städtebaulichen Gutachten. Danach sollen beiderseits der Alten Holstenstraße und entlang der Bundesbahnanlagen Kerngebiete und auf den angrenzenden Flächen des ehemaligen Bergedorfer Eisenwerks reines Wohngebiet festgesetzt werden. Im Bereich beiderseits der Alten Holstenstraße soll unter Einbeziehung des Bestands in unmittelbarer Nähe des S-Bahnhofs Bergedorf eine Einkaufsstraße entwickelt werden, die das Zentrum Bergedorf ergänzt und vervollständigt.

Ausgang für die Zentrumsplanung war eine umfangreiche Untersuchung "Gutachten über den Ansatz von Handel und Handwerk in Bergedorf-Lohbrügge" von 1961. Im Zusammenhang mit den geplanten erheblichen Wohngebietserweiterungen in Lohbrügge wurden die notwendigen Versorgungseinrichtungen untersucht mit dem Ergebnis, in der neuen Wohnsiedlung Lohbrügge-Nord mit über 20 000 Einwohnern nur kleine lokale Zentren vorzusehen. Der darüber hinausgehende Bedarf sollte durch den Ausbau des Kernbereichs von Bergedorf-Lohbrügge (Bezirks-Zentrum) gedeckt werden. Die städtebauliche Planung erfolgte seit dieser Zeit auf der Grundlage dieser Untersuchungsergebnisse und strebt für das Bezirkszentrum Bergedorf eine Aufteilung der Ladenflächen beiderseits der Bahnlinie an, die einerseits der historisch

entwickelten Situation, andererseits einer günstigen Zuordnung zu den großen neuen Wohngebieten in Lohbrügge Rechnung trägt.

Auf der Grundlage eines Wettbewerbs im Jahre 1971 wurde das Projekt "Zentrum Lohbrügge" entwickelt, das eine erhebliche Ausweitung der Ladenflächen und einen weitgehenden Abbruch sowie Neubau auf den Grundstücken vorsah. Der vorliegende Plan ermöglicht nunmehr, den Lohbrügger Teil des Bezirkszentrums Bergedorf plangemäß zu entwickeln und damit aus seiner Stagnation herauszuführen. Vorgesehen sind nach dem Bebauungsplan insgesamt ca. 45 000 m² Bruttogeschoßfläche im Kerngebiet. Diese Geschoßfläche berücksichtigt die städtebaulichen Gegebenheiten der Alten Holstenstraße zwischen Bahnanlagen und Lohbrügger Markt. Die Entscheidung, die Alte Holstenstraße als Einkaufsstraße auszubauen, hat zur Folge, daß die Größenordnung der Ladenflächen städtebaulich weitgehend vorgegeben ist und in den Erdgeschossen nur Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Vergnügungsstätten sowie sonstige Läden planerisch sinnvoll sind. Die Größenordnung der Ladenflächenausweisung ergibt sich dadurch, daß auf der Ostseite der Alten Holstenstraße der Bestand berücksichtigt ist und die Realisierung zusätzlich ausgewiesener Ladenflächen dem Bedarf angepaßt durch Einzelinitiative erfolgen wird. Lediglich auf der Westseite der Alten Holstenstraße sind auf den weitgehend geräumten Flächen Läden mit ca. 29 000 m² Bruttogeschoßfläche (ca. 20 000 m² Verkaufsfläche) möglich. Diese Ausweisung berücksichtigt zwei geplante Kaufhäuser mit insgesamt ca. 17 000 m² Bruttogeschoßfläche. In Absprache mit dem Bauträger soll auf der Westseite der Alten Holstenstraße auf eine abschnittsweise Realisierung hingewirkt werden.

Die Alte Holstenstraße soll als fahrverkehrsfreie Einkaufsstraße ausgebildet werden. Sie soll damit ein Teil einer vom Lohbrügger Markt bis zum Sachsentor reichenden Fußgängerzone werden. Voraussetzung für den Ausbau eines ersten Abschnitts dieser fahrverkehrsfreien Einkaufszone, nördlich der Einmündung Bergnerstraße - Schulkoppelweg, ist der Ausbau der geplanten Sammelstraße und der beiden rückwärtigen Erschließungsstraßen, die für eine funktionsgerechte Belieferung der Läden erforderlich sind. Die Funktionsfähigkeit und Attraktivität des Bezirkszentrums Bergedorf ist nicht abhängig von einer durchgehend gestalteten und gleichmäßig ausgelasteten Fußgängerzone zwischen Sachsentor und Lohbrügger Markt.

Ein zweiter Abschnitt der fahrverkehrsfreien Einkaufsstraße könnte nach der Entlastung des Bergedorf-Lohbrügger Verkehrsnetzes vom Durchgangsverkehr durch den Ausbau des äußeren Straßenringes als Verbindung zwischen der Bundesstraße B 5 und der Bundesautobahn Hamburg-Geesthacht geschaffen werden.

In den Kerngebieten soll mit der Einschränkung der zulässigen Nutzungen in den Erdgeschossen zur Alten Holstenstraße nach § 2 Nr. 1 des Plantextes entsprechend dem Planziel eine zusammenhängende Ladennutzung innerhalb der Einkaufsstraße gesichert werden.

Die für das Kerngebiet westlich der Alten Holstenstraße notwendigen Stellplätze sollen aus funktionellen Gründen in einer mehrgeschossigen Gemeinschaftsgarage geschaffen werden, deren Flächenanteil dem angrenzenden Kerngebiet zugeordnet wird (§ 2 Nummer 2 des Plantextes).

Die Randbebauung an der Ostseite der Alten Holstenstraße wurde auf mindestens drei, maximal vier Vollgeschosse mit Staffelgeschöß festgesetzt, um den durch den Bestand vorgegebenen städtebaulichen Maßstab zu wahren.

Im Kerngebiet entlang der Bundesbahnanlagen mit vier- bis sechsgeschossiger Bebauung sollen zentrale Einrichtungen des Dienstleistungsbereichs untergebracht werden. Die Ausweisung sichert zugleich eine Abschirmung der angrenzenden Wohnbebauung gegen die Emissionen der Bundesbahnanlagen.

Nordöstlich der neuen Erschließungsstraße auf dem Gelände des ehemaligen Bergedorfer Eisenwerks ist in enger Zuordnung zur Einkaufsstraße Alte Holstenstraße und zum Landschaftsraum der Bille in verkehrsgünstiger Lage reines Wohngebiet ausgewiesen. Es soll eine zur Bille hin abfallende gestaffelte Bebauung geschaffen werden, die durch wabenförmig geöffnete Höfe mit einem hohen Anteil an Wohnungen zum Bille-Grünzug orientiert ist. In der Erdgeschoßzone soll durch die zu den Innenhöfen hin vorgezogenen Wohnungen sowie durch Anordnung von Gemeinschaftsräumen in Verbindung mit den Durchgängen eine horizontale Gliederung der Erdgeschosse und eine Verflechtung der baulichen Anlagen mit den Wohnhöfen erzielt werden.

Die gestalterischen Anforderungen für diesen Bereich werden durch gesonderte Festlegungen im Bebauungsplan gesichert. Sie sind insbesondere erforderlich, weil der Bereich durch die Bille-Niederung bestimmend geprägt wird und eine Einbindung des Vorhabens in den landschaftlichen Zusammenhang hergestellt werden muß. Hinzu kommt, daß mit der vorgesehenen Bebauung das nach der Baunutzungsverordnung zulässige Höchstmaß der baulichen Nutzung für Wohngebiete ausgeschöpft wird; im Hinblick auf diese verdichtete Bebauung muß ein Ausgleich bei der Ausplanung der Hochbauten sowie der Freiflächen nach einem übergreifenden Gestaltungskonzept erfolgen. Demgemäß zielen die Regelungen im § 3 des Plantextes darauf ab

- eine Gliederung der Baumassen zu erreichen
(Nummern 1, 2, 5)
- die Eigenständigkeit der Wohnanlage im Sinne ihrer Unverwechselbarkeit zu sichern
(Nummern 3, 4) und
- die Einbindung insbesondere der Freiräume in den landschaftlichen Zusammenhang zu bewirken
(Nummer 6).

Der Baumbestand wird weitestgehend erhalten und soll in die Gestaltung der Außenanlagen einbezogen werden bzw. durch Neuanspflanzungen mit dem Ziel einer stärkeren Durchgrünung ergänzt werden.

Mit der Vorschrift in § 2 Nummer 6 des Plantextes, daß die notwendigen Stellplätze im Wohngebiet nur in Garagen unter Erdgleiche geschaffen werden dürfen und daß die Zufahrten zu diesen Garagen auf den vor der Bebauung liegenden Grundstücksteilen angeordnet werden sollen, soll eine Steigerung des Wohnwertes erreicht werden.

Eine Erhöhung der Zahl der Vollgeschosse ist nach § 2 Nummer 4 des Plantextes auf den gekennzeichneten Wohn- und Kerngebietsflächen nur möglich, wenn die erforderlichen technischen Maßnahmen zur Sicherung eines einwandfreien Fernsehempfanges in der Umgebung

vom jeweiligen Bauträger durchgeführt worden.

Die Erschließung des Wohngebietes ist über den Straßenzug Lohbrügger Markt/Am Beckerkamp und die neue Wohnsammelstraße sowie über hieran angebundene kurze Stichstraßen vorgesehen. Um eine möglichst günstige und funktionsgerechte Anordnung dieser Stichstraßen unter Berücksichtigung der topographischen Gegebenheiten, des erhaltenswerten Baumbestandes und der Bauabsichten zu erreichen, sollen diese Verkehrsflächen entsprechend der Regelung im § 2 Nummer 3 des Plantextes festgelegt werden.

Westlich der neuen Wohnsammelstraße wurde als Ergänzung zu den straßenbegleitenden öffentlichen Parkflächen innerhalb des Plangebiets eine größere öffentliche Parkplatzanlage festgesetzt. Es besteht die Absicht, diese Fläche an bestimmten Wochentagen zugleich als Marktfläche zu nutzen.

Auf der Südostseite der Straße Am Beckerkamp ist eine teilweise Verbreiterung der vorhandenen Verkehrsflächen vorgesehen, die eine durch Baumbepflanzungen unterbrochene Parkspur in Längsaufstellung und einen Rad- sowie einen Fußweg entlang der nördlichen Wohnbebauung aufnehmen soll. Die Stichstraße entlang der Bahnanlage dient zur Erschließung des Kerngebietes.

Die Festsetzung der Leitungsrechte nördlich und südlich des Gewerkschaftsweges sowie teilweise auf dessen Trasse und die Vorschrift nach § 2 Nummer 7 des Plantextes sind für die Sicherung von Sielen notwendig.

Mit der Festsetzung der Gehrechte soll eine Fußwegverbindung vom Zentrumsbereich teilweise im Verlaufe des Gewerkschaftsweges über die vorhandene Brücke über die Bille in das Wohngebiet an der Chrysanderstraße und zur Schule Sander Straße gesichert werden. Geringfügige Anweichungen von den festgesetzten Gehrechten sollen zugelassen werden, um eine möglichst funktionsgerechte Anordnung der Fußwegverbindung unter Berücksichtigung des Baumbestandes, gesondert zu schaffenden Stichstraßen sowie der noch näher zu bestimmenden Baukörper- und Freiflächengestaltung zu erreichen.

Die Niederung der Bille stellt ein wohnungsnahes Erholungsgebiet für die Wohnanlage dar und ist Teil eines zusammenhängenden Grünzuges über das Bergedorfer Gehölz bis in die Waldgebiete Schleswig-Holsteins. Zur Fortsetzung des Bille-Wanderweges nach Süden und zur Erhaltung des Landschaftscharakters wurde entlang der Bille eine Parkanlage festgesetzt.

Im Landschaftsschutzgebiet an der Bille gelten die Beschränkungen nach der Verordnung zum Schutz von Landschaftsteilen in der Gemarkung Lohbrügge vom 4. Januar 1972 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 9).

IV

Das Plangebiet ist etwa 255 400 m² groß. Hiervon werden für Straßen etwa 50 200 m² (davon neu etwa 26 800 m²) und für Parkanlagen etwa 22 000 m² (davon neu etwa 2 000 m²) benötigt.

Bei der Verwirklichung des Plans müssen von den neu für öffentliche Zwecke benötigten Flächen durch die Freie und Hansestadt Hamburg für den Straßenbau etwa 15 750 m² und für Parkanlagen etwa 2 000 m² erworben werden. Für den Straßenbau sind 10 Wohnhäuser mit 35 Wohnungen sowie 2 Läden zu beseitigen.

Weitere Kosten werden durch den Straßenbau und die Herrichtung der Parkanlage entstehen.

V

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

11

Begründung

zur Änderung des Bebauungsplans Lohbrügge 10

1. Grundlage und Verfahrensablauf

Grundlage für die Änderung des Bebauungsplans Lohbrügge 10 vom 22. Februar 1977 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 42) ist das Baugesetzbuch in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (Bundesgesetzblatt I Seite 2254).

Das Verfahren zur Planänderung wurde durch den Aufstellungsbeschuß B 5/87 vom 25. Februar 1987 (Amtlicher Anzeiger Seite 557) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Darlegung und Anhörung und die öffentliche Auslegung der Planänderung haben nach den Bekanntmachungen vom 3. März 1987 und 20. Juni 1988 (Amtlicher Anzeiger 1987 Seite 519, 1988 Seite 1121) stattgefunden.

2. Inhalt des Flächennutzungsplans

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

3. Anlaß und Ziel der Planänderung

Der Bebauungsplan Lohbrügge 10 wird geändert, um für die Kerngebiete beiderseits Alte Holstenstraße die Rechtsgrundlage für den Ausschluß von Spielhallen, Sex-Shops und ähnlichen Einrichtungen zu schaffen. Damit soll zentrumsgefährdenden Einflüssen und städtebaulichen Fehlentwicklungen entgegen gewirkt werden. Die Errichtung dieser Anlagen im Zen-

...

trumsbereich Lohbrügge stellt eine Gefährdung für den zentralen Einkaufsbereich mit seiner weitgefächerten Palette attraktiver Läden der unterschiedlichen Warengruppen dar.

Die Alte Holstenstraße nördlich des Ludwig-Rosenberg-Ring hat die Funktion als zentrale Fußgängerzone. Hier befinden sich Geschäfte, ein Kaufhaus, eine Apotheke, Arztpraxen, Büros, Musikschule, Dienststellen des Bezirksamtes Bergedorf und Wohnungen. Außerdem sind drei Spielhallen vorhanden.

Der Ausschluß von Spielhallen und ähnlichen Unternehmen im Sinne von § 33i der Gewerbeordnung, die der Aufstellung von Spielgeräten mit oder ohne Gewinnmöglichkeiten dienen, sowie von Verkaufsräumen und Verkaufsflächen, Vorführ- und Geschäftsräumen, deren Zweck auf den Verkauf von Artikeln, auf Darstellungen oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, wird notwendig, um einer Verdrängung der vorhandenen städtebaulich erwünschten Nutzungen in den Kerngebieten beiderseits Alte Holstenstraße durch die vorgenannten Betriebsformen entgegenzuwirken. Es ist erklärte planerische Zielsetzung, den zentralen Bereich nicht durch "Fremdnutzungen" (wie Spielhallen, Sex-Video-Kinos, Peep-Shows und ähnliche Life-Darstellungen, Sex-Shops und dgl.) zu unterlaufen. Deshalb soll die von der Fußgängerzone geprägte Struktur weiterhin erhalten bleiben und nicht durch störende Nutzungen beeinflusst, beeinträchtigt oder geändert werden. Vom Nutzungsausschluß sind deshalb nicht nur Spielhallen oder dgl. sowie spezielle Vergnügungsstätten, sondern auch die zu den Einzelhandelsbetrieben zählenden Sex-Shops erfaßt, weil alle diese Unternehmen die Attraktivität und Leistungsfähigkeit dieses zentralen Hauptgeschäftsbereichs mindern. Eine Zulassung der angesprochenen Branchen und Gewerbebezüge in diesem der Geschäfts- und Wohnnutzung dienenden Gebiet wäre als erhebliche und nachteilige Strukturveränderung zu bewerten. Die Gefahr einer Verdrängung be-

stehender Einrichtungen ist auch dadurch gegeben, daß die Betreiber von Spielhallen in der Lage sind, höhere Mieten bzw. Pachten zu zahlen als die "normalen" Betriebe. Insgesamt stellt der Ausschluß dieser Nutzungen eine städtebaulich notwendige Regelung dar, die sowohl unter Beachtung der Bedürfnisse der Bevölkerung als auch unter Beachtung von Belangen der Wirtschaft gerechtfertigt ist. Bestehende Anlagen werden von der Regelung nicht betroffen; einzelne Anlagen sind in bestimmten Baugebieten außerhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans weiterhin allgemein oder ausnahmsweise zulässig.



Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplans Lohbrügge 10

INHALTSVERZEICHNIS

1	Grundlagen und Verfahrensablauf	4
2	Anlass und Ziel der Planung.....	4
3	Planerische Rahmenbedingungen	5
	3.1 Raumordnung- und Landesplanung.....	5
	3.1.1 Flächennutzungsplan.....	5
	3.1.2 Landschaftsprogramm	6
	3.2 Andere rechtlich beachtliche Tatbestände.....	6
	3.2.1 Bestehende Bebauungspläne	6
	3.2.2 Baumschutz	6
	3.3 Andere planerisch beachtliche Tatbestände.....	6
	3.3.1 Übergeordnete Konzeptionen.....	6
	3.4 Angaben zum Bestand	6
4	Planinhalt und Abwägung.....	7
5	Maßnahmen zur Verwirklichung.....	11
6	Aufhebung bestehender Pläne	11
7	Flächen- und Kostenangaben.....	11
	7.1 Flächenangaben.....	11
	7.2 Kostenangaben	11

1 Grundlagen und Verfahrensablauf

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

Das Bebauungsplanverfahren wurde durch Aufstellungsbeschluss (Amtl. Anz. S. 356, 357) eingeleitet. Von einer frühzeitigen Bürgerbeteiligung mit Unterrichtung und Erörterung sowie einer Umweltprüfung wurde gemäß § 13 Absatz 2 und 3 BauGB abgesehen, weil die gesetzlichen Voraussetzungen dafür vorlagen.

Die öffentliche Auslegung erfolgte auf Grundlage der Bekanntmachung vom 13. September 2013 (Amtl. Anz. S. 1584).

2 Anlass und Ziel der Planung

Der bundesweite Trend der Steigerung der Zahl von Vergnügungsstätten setzt sich fort (vgl. Vergnügungsstättenkonzept Bergedorf 2013, Ziffer 3.3.1). 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 bestand im Rahmen der Bauleitplanung häufig ein Regelungserfordernis.

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

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

Neben den geld- beziehungsweise glücksspielorientierten Vergnügungsstätten existieren weitere, in ihren städtebaulichen Auswirkungen vergleichbare Nutzungen: Diese sind sex-beziehungsweise erotikorientierte Vergnügungsstätten oder Dienstleistungsangebote wie zum Beispiel Bordelle, Swingerclubs und Nachtlokale mit Sex- oder Erotikangeboten.

Städtebauliche Auswirkungen solcher Nutzungen können zum Beispiel Mietpreisverzerrung, Ortsbildveränderungen, Ballungstendenzen, Veränderungen des städtebaulichen Charakters, Abwertung von Standorten und Nutzungskonflikte mit Nutzungen wie Wohnen, Schulen oder Kindergärten sein.

In Bergedorf halten die Bemühungen um eine Stabilisierung der Einzelhandelsstandorte entlang der Alten Holstenstraße an. Das Gebiet ist heute Angebotsschwerpunkt für Vergnü-

gungsstätten in Bergedorf. Nach Realisierung des Zentralen Omnibusbahnhofs im Bergedorfer Zentrum mit benachbarten umfangreichen Einzelhandelsansiedlungen und der Aktivierung eines ersten Business Improvement Districts in der Fußgängerzone Sachsen- tor konzentrieren sich die städtebaulichen Anstrengungen nun insbesondere auf eine Revitalisierung der Fußgängerzone Alte Holstenstraße. Neben der Gründung eines zweiten Business Improvement Districts wurden umfangreiche städtebauliche Aufwertungen des öffentlichen Raums durchgeführt. Weitere Maßnahmen befinden sich in der Umsetzung. Trotz dieser Bemühungen kommt es immer wieder zu Leerständen. Beginnende Trading-Down-Tendenzen sind deutlich erkennbar. Gründe hierfür können darin gesehen werden, dass der angrenzende Bereich um das Sachsen- tor historisch, städtebaulich und touristisch attraktiver erscheint als der Bereich der Alten Holstenstraße. Zudem bestehen in der Alten Holstenstraße mehrere ältere Einkaufspassagen, die den heutigen Anforderungen an Einzelhandelsstandorte nicht mehr genügen. Die Häufigkeit der Mieterwechsel ist vergleichsweise hoch.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist ein Gebiet,

- das ein Zentraler Versorgungsbereich im Bergedorfer Einzelhandelskonzept und wichtigstes Zentrum des Bezirks ist;
- das einem Ansiedlungsdruck durch die oben genannten zu steuernden Nutzungen ausgesetzt ist;
- in dem sich zahlreiche soziale und kulturelle Einrichtungen in unmittelbarer Nähe befinden und
- das vom touristisch attraktiven Bereich Sachsen- tor durch die Fernbahngleise in gewisser Weise getrennt ist.

Daher sollen durch Änderung des Bebauungsplans Lohbrügge 10 die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung unter Berücksichtigung des Bergedorfer Vergnügungsstättenkonzeptes geschaffen werden. Insbesondere soll die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten sowie sexuellen Dienstleistungs- und Einzelhandelsangeboten geregelt werden.

3 Planerische Rahmenbedingungen

3.1 Raumordnung- und Landesplanung

3.1.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg in der Fassung der Neubekanntmachung vom 22. Oktober 1997 (HmbGVBl. S. 485) stellt für die Kerngebiete im Wesentlichen "Gemischte Bauflächen, deren Charakter als Dienstleistungszentren für die Wohnbevölkerung und für die Wirtschaft durch besondere Festsetzungen gesichert werden soll" dar. Für die Wohngebiete sind im Wesentlichen "Wohnbauflächen" dargestellt. Der Sander Damm ist als "Sonstige Hauptverkehrsstraße" dargestellt.

3.1.2 Landschaftsprogramm

Das Landschaftsprogramm für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 (HmbGVBl. S. 363) stellt für die Kerngebiete im Wesentlichen das Milieu "Verdichteter Stadtraum" dar. Für die Wohngebiete ist im Wesentlichen das Milieu "Etagenwohnen" dargestellt. Der Sander Damm ist als Milieu "Sonstige Hauptverkehrsstraße" dargestellt. Als milieübergreifende Funktionen sind außerdem dargestellt: Für den Geltungsbereich "Entwicklungsbereich Naturhaushalt" sowie für den Auenbereich der Bille "Landschaftsachse".

In der Fachkarte Arten- und Biotopschutz sind die Kerngebiete des Geltungsbereichs im Wesentlichen als Biotopentwicklungsraum "Geschlossene und sonstige Bebauung mit sehr geringem Grünanteil (13a)" dargestellt. Die Wohngebiete sind im Wesentlichen als "städtisch geprägte Bereiche teils geschlossener, teils offener Wohn- und sonstiger Bebauung mit mittlerem bis geringem Grünanteil (12)" dargestellt. Der Auenbereich der Bille ist als "Landschaftsschutzgebiet" dargestellt. Außerdem ist dort als Verbindungsbiotop "Verbindung von Biotoptypen der Trockentäler und Bachtäler der Geest" dargestellt. Der Sander Damm ist als "Hauptverkehrsstraße (14e)" dargestellt.

3.2 Andere rechtlich beachtliche Tatbestände

3.2.1 Bestehende Bebauungspläne

Für den Geltungsbereich gilt der Bebauungsplan Bebauungsplan Lohbrügge 10 vom 22. Februar 1977 (HmbGVBl. S. 42, 43), zuletzt geändert am 20. Dezember 1988 (HmbGVBl. S. 312).

3.2.2 Baumschutz

Für den Geltungsbereich gilt die Baumschutzverordnung vom 17. September 1948 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 791-i), zuletzt geändert am 11. Mai 2010 (HmbGVBl. S. 350, 369).

3.3 Andere planerisch beachtliche Tatbestände

3.3.1 Übergeordnete Konzeptionen

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.

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

3.4 Angaben zum Bestand

Der Geltungsbereich umfasst den Lohbrügger Teil der Fußgängerzone "Alte Holstenstraße". In den beidseits angrenzenden Kerngebieten befinden sich in den Erdgeschossen Einzelhandelsnutzungen, Dienstleistungsangebote, Nutzungen für gesundheitliche und soziale

Zwecke, Schank- und Speisewirtschaften sowie weitere, der Versorgung der Bergedorfer Bevölkerung und des Umlands dienende kerngebietstypische Nutzungen. Zum Beispiel befindet sich im Geltungsbereich auch ein großes Einkaufszentrum und das einzige Kino des Bezirks. In den Obergeschossen sind Wohnungen.

Östlich angrenzend befindet sich das Wohngebiet "Billebogen". Östlich an diese Wohnbebauung angrenzend ist eine Parkanlage, die den Auenbereich der Bille und die Bille für Erholungszwecke erschließt (Bille-Wanderweg).

Unmittelbar nördlich an den Geltungsbereich angrenzend ist ein Wochenmarkt (Lohbrügger Markt).

Im Geltungsbereich befinden sich drei Spielhallen und drei Wettbüros. Vereinzelt sind Leerstände vorhanden.

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

Das Plangebiet ist durch örtliche und überörtliche Buslinien sehr gut erschlossen. Durch den motorisierten Individualverkehr können die Straßen Sander Damm, Am Beckerkamp, Ludwig-Rosenberg-Ring, Wilhelm-Bergner-Straße und Hein-Möller-Weg genutzt werden.

Im Plangebiet befinden sich zwei 110 kV-Hochspannungserdkabel und sechs Netzstationen (1133, 4691, 5568, 5569, 6638, 6804) sowie eine Kundennetzstation (81725) der Elektrizitätsversorgung.

4 Planinhalt und Abwägung

Der Bezirk Bergedorf besitzt gemäß Vergnügungsstättenkonzept (vgl. Ziffer 3.3.1) eine sowohl über dem Hamburger Durchschnitt als auch über dem Bundesdurchschnitt liegende Ausstattung an Glücksspielautomaten, Spielhallenkonzessionen und Spielhallenstandorten. Es besteht aber insbesondere im Zentrum Bergedorf eine weiterhin starke Marktdynamik mit hohem Ansiedlungsdruck in bereits teilweise stark vorgeprägten Lagen; das Plangebiet ist Teil dieser Situation, denn baulicher Leerstand hat zusätzlich zu den bereits vorhandenen Angeboten (vgl. Ziffer 3.4) zu weiteren glücksspielorientierten Anfragen 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 Einzelhandelsan-

geboten in unterschiedlichen Gebieten vorgegeben. Eine standortspezifische Steuerung erfolgt durch die verbindliche Bauleitplanung.

Mit dem Vergnügungsstättenkonzept wurden im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung Leitlinien für die Ansiedlung dieser Nutzungen in Bergedorf erarbeitet. Dieses Konzept ist die Grundlage für eine standortspezifische Steuerung und soll als städtebauliches Entwicklungskonzept in der Bauleitplanung berücksichtigt werden.

Im Vergnügungsstättenkonzept wurde ausgehend von einer Bestandsanalyse ein Standortentwicklungskonzept abgeleitet. Das Standortentwicklungskonzept gibt grundsätzliche Zielrichtungen für die gebietstypische Zulässigkeit der genannten Nutzungen vor.

Die Standortentwicklung im Hinblick auf Vergnügungsstätten und Sexangebote in Bergedorf soll gemäß Vergnügungsstättenkonzept auf folgenden Leitlinien basieren:

- Sicherung der Funktionsvielfalt,
- Erhalt und Entwicklung von Straßen- und Stadtbild / Gestaltung,
- Gegensteuerung des „Trading-Downs“ (Absenkung des Qualitätsniveaus),
- Standortsicherung sozialer und kultureller Einrichtungen,
- störungsfreies Wohnumfeld mit gesicherter Nahversorgung,
- geordnete Entwicklung von Vergnügungsstätten und sexuellen Dienstleistungs- und Einzelhandelsangeboten und
- Sicherung bedeutsamer Gewerbestandorte.

In dem Konzept werden geeignete Standorte für die unterschiedlichen betrachteten städtebaulichen Nutzungstypen definiert. Für das Hauptzentrum und die Nahversorgungszentren gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept Bergedorf (vgl. Ziffer 3.3.1) sowie die sonstigen Kern-, Misch- und Dorfgebiete in Bergedorf empfehlen die Gutachter, nur freizeitorientierte Vergnügungsstätten zuzulassen.

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

Freizeitorientierte Vergnügungsstätten können zum Beispiel Tanzlokale, Diskotheken, Multiplexkinos, Festsäle oder Billard-/Dart- und Kickerbars sein. Geld- beziehungsweise glücksspielorientierte Vergnügungsstätten können zum Beispiel Spielhallen, Spielbanken und Wettbüros sein. Im Sex- beziehungsweise Erotikbereich sind als Beispiele neben Bordellen auch Stripteaselokale, Swingerclubs und Sexkinos sowie Mischformen dieser Nutzungen zu nennen. Maßgeblich ist bei diesen Nutzungen, dass Sex beziehungsweise Erotik als Dienstleistung oder als Unterhaltung angeboten wird und dies der Hauptzweck der baulichen Nutzung ist.

Anders als bei geld- beziehungsweise glücksspielorientierten Vergnügungsstätten sowie bei Sex- beziehungsweise Erotikangeboten besteht bei den freizeitorientierten Vergnügungsstätten nicht die Befürchtung, dass negative städtebauliche Auswirkungen wie Mietpreisverzerung, Ortsbildveränderungen, Ballungstendenzen, Veränderungen des städtebaulichen

Charakters, Abwertung von Standorten und Nutzungskonflikte mit Nutzungen wie Wohnen, Schulen oder Kindergärten entstehen könnten.

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

Diese negativen städtebaulichen Auswirkungen haben im Geltungsbereich eine besondere Relevanz, da am Standort Einzelhandel, Dienstleistungsangebote, Gastronomie, kulturelle Einrichtungen, Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Wohnen vorhanden ist und auf diesen Bereich ein Hauptaugenmerk städtebaulicher Revitalisierungsmaßnahmen gerichtet ist. Erste städtebauliche Aufwertungen im öffentlichen Raum sind bereits erfolgt. Unter anderem wurde der Straßenraum zeitgemäß gestaltet und die Unterführung der Fernbahngleise gestalterisch aufgewertet. Ziel ist es, die Funktion der Lohbrügger Fußgängerzone für Bergedorf und für den Bedeutungsüberschuss Bergedorfs in der östlichen Metropolregion wiederzubeleben und weiterzuentwickeln.

Diese Ziele könnten zum Beispiel durch lang anhaltende Mietpreisverzerrungen erheblich beeinträchtigt werden.

Zusammenfassend werden im Vergnügungsstättenkonzept für das Gebiet "Hauptzentrum Alte Holstenstraße" als wichtigstes Zentrum des Stadtteils mit dringendem Handlungsbedarf folgende Hinweise gegeben:

- Das Gebiet ist aktuell der Angebotsschwerpunkt für Vergnügungsstätten im Bezirk Bergedorf.
- Der heutige Besatz mit Spielhallen und Wettbüros wirkt sich prägend auf das Gebiet aus und verdrängt zunehmend den angestrebten Zentren typischen Nutzungsmix aus Handel, Dienstleistungen, sozialen und kulturellen Angeboten.
- Bereits vollzogene Bebauungsplanänderungen lassen Raum für Ausweichtendenzen, zum Beispiel für Wettbüros.
- Ein Angebot an freizeitorientierten Vergnügungsstätten trägt als Frequenzbringer dazu bei, die innerstädtische Lebensqualität im Zentrum Lohbrügge zu erhalten

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

Aus den zuvor genannten Gründen setzt § 1 fest:

§ 2 Nummer 8 des Gesetzes über den Bebauungsplan Lohbrügge 10 vom 22. Februar 1977 (HmbGVBl. S. 42), zuletzt geändert am 4. November 1997 (HmbGVBl. S. 494, 505), erhält folgende Fassung:

"In den Kerngebieten sind geld- beziehungsweise glücksspielorientierte Vergnügungsstätten, Bordelle, bordellartige Betriebe sowie Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, unzulässig. Die genehmigten Wettbüros bleiben auch weiterhin zulässig; sie dürfen ihre Geschossfläche jeweils um bis zu 10 vom Hundert der genehmigten Geschossfläche erweitern; eine Nutzungsänderung in eine der in Satz 1 genannten Nutzungen ist ausgeschlossen; der Gebäudebestand darf baulich umgestaltet oder durch einen entsprechenden Neubau ersetzt werden; die genehmigten Flächen für Schaufenster und Werbung dürfen nicht vergrößert werden."

Eine planungsrechtliche Sicherung heute bereits genehmigter Wettbüros würde den städtebaulichen Zielen widersprechen. Um betriebliche Belange zu berücksichtigen und nicht in die heute bestehenden Nutzungen erheblich einzugreifen, können die Wettbüros ihre bisherige Nutzung jedoch auch 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 die Erweiterung sich der bisherigen Nutzung unterordnet. Es sollen lediglich Erweiterungen aus dringenden betrieblichen Erfordernissen möglich sein, um die bisherige Nutzung auch weiterhin zu ermöglichen. Dabei soll die Präsentation der Nutzung im öffentlichen Raum aus gestalterischen Gründen und um eine erhebliche Veränderung des Ortsbildes bei Erweiterungen zu vermeiden, nicht vergrößert werden. Durch diese Festsetzung werden Beeinträchtigungen betrieblicher Interessen weitgehend ausgeglichen. Neben dem so genannten erweiterten Bestandsschutz steht Grundeigentümern darüber hinaus ein gewisses Nutzungsspektrum eines Kerngebietes nach BauNVO 1990 für alternative Nutzungen zur Verfügung. Die betrieblichen Belange werden mit den übergeordneten Planungszielen in Einklang gebracht, da sowohl die bestehende Nutzung planungsrechtlich gesichert wird als auch eine Neuausrichtung der Grundstücksfläche in Richtung der eigentlichen Planungsziele (Ausschluss von Wettbüros) 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.

Für heute bestehende und genehmigte Spielhallen erfolgt durch die Bebauungsplanänderung kein Eingriff in eine bestehende Nutzung, da Spielhallen auch nach bestehendem Planrecht nicht zulässig waren.

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 Rechtsbereiche wie dem Gewerberecht (zum

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

5 Maßnahmen zur Verwirklichung

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

6 Aufhebung bestehender Pläne

Der bestehende Bebauungsplan Lohbrügge 10 vom 22. Februar 1977 (HmbGVBl. S. 42, 43), zuletzt geändert am 20. Dezember 1988 (HmbGVBl. S. 312), bleibt mit seinen Festsetzungen bestehen.

7 Flächen- und Kostenangaben

7.1 Flächenangaben

Das Plangebiet ist etwa 255.400 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). Ebenso sind Entschädigungsansprüche hinsichtlich eines Eingriffs in eine ausgeübte Nutzung nicht zu erwarten (§ 42 Absatz 3 BauGB), vgl. Ziffer 4. Sonstige Entschädigungsansprüche nach §§ 40 bis 44 BauGB sind ebenfalls nicht zu erwarten.