

Begründung zur Änderung des Bebauungsplans

Lohbrügge 16

Freie und Hansestadt Hamburg, Bezirk Bergedorf

Inhaltsverzeichnis

1 Grundlagen und Verfahrensablauf	3
2 Anlass und Ziel der Planung	3
3 Planerische Rahmenbedingungen	4
3.1 Rechtlich beachtliche Tatbestände	4
3.1.1 Flächennutzungsplan	4
3.1.2 Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutz.....	4
3.2 Andere rechtlich beachtliche Tatbestände	4
3.2.1 Bestehende Bebauungspläne	4
3.2.2 Denkmalschutz	5
3.2.3 Baumschutz	5
3.3 Andere planerisch beachtliche Tatbestände	5
3.3.1 Kampfmittelverdachtsflächen	5
3.3.2 Fachtechnische Untersuchungen und Gutachten.....	5
3.3.3 Übergeordnete Konzeptionen	5
3.3.4 Angaben zur Lage und zum Bestand	5
3.4 Planinhalt und Abwägung.....	7
3.5 Maßnahmen zur Verwirklichung	9
4 Aufhebung bestehender Pläne	9
5 Flächen- und Kostenangaben	10
5.1 Flächenangaben.....	10
5.2 Kostenangaben	10

1 Grundlagen und Verfahrensablauf

Grundlage der Bebauungsplanänderung ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2415), zuletzt geändert am 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509), in Verbindung mit § 3 Absätze 1 und 3 des Bauleitplanfeststellungsgesetzes in der Fassung vom 30. November 1999 (HmbGVBl. S. 271), zuletzt geändert am 14. Juni 2011 (HmbGVBl. S. 256).

Auf den Geltungsbereich der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes Lohbrügge 16 finden die BauNVO 1990 in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466, 479) und die BauNVO 1962 (BGBl. I S. 429) Anwendung. Für nähere Ausführungen hierzu s. Kapitel 3.4 der Begründung.

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss 4/11 vom 6. Oktober 2011 (Amtl. Anz. S. 2218) eingeleitet. Das Bebauungsplanverfahren wurde auf Grundlage von § 13 des Baugesetzbuchs im vereinfachten Verfahren durchgeführt, da die Grundzüge der Planung nicht berührt waren. Von einer frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung mit Unterrichtung und Erörterung sowie einer Umweltprüfung wurde gemäß § 13 Absatz 2 und 3 BauGB abgesehen.

2 Anlass und Ziel der Planung

Das Bebauungsplanverfahren betrifft Flächen im Bereich der Lohbrügger Landstraße gegenüber dem Lohbrügger Markt und dem Kulturzentrum „LOLA“. Hinsichtlich seiner Lage, seines Potentials und seiner Frequentierung stellt das Plangebiet einen zentralen und städtebaulich bedeutenden Ort im Zentrum von Bergedorf/Lohbrügge dar.

Jedoch ist eine negative städtebauliche Entwicklung zu erkennen, in deren Mittelpunkt eine vermehrte Ansiedlung von Spielhallen steht und die eine Konzentration von Vergnügungsstätten befürchten lassen, so dass das Gebiet der zentralen und imageprägenden Lage und der gewünschten Funktion als Standort für Wirtschaft, Verwaltung und Kultur nicht mehr gerecht wird.

Die Ansiedlung von Vergnügungsstätten konterkariert gegenwärtige Bestrebungen, die den Abwertungsprozess aufhalten und neue Impulse für eine Aufwertung geben sollen:

- Für den gegenüberliegenden Lohbrügger Markt ist eine gestalterische Aufwertung in Vorbereitung.
- Darüber hinaus beabsichtigt das Bezirksamt, das Bergedorfer Einzelhandels- und Zentrenkonzept für diesen Bereich anzupassen, da funktional eine enge Verknüpfung mit dem zentralen Versorgungsbereich Lohbrügge rund um die Alte Holstenstraße gegeben ist. Bisher endet das Zentrum in dem Konzept an den Straßen Sander Damm/Lohbrügger Markt. Dies spiegelt nicht die tatsächlichen und planerisch gewollten Verhältnisse wider. Das Bezirksamt plant eine Aktualisierung bzw. Anpassung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts vorzunehmen. In diesem Zusammenhang soll auch der Bereich an der Lohbrügger Landstraße überarbeitet und in den zentralen Versorgungsbereich Lohbrügge einbezogen werden.

Zur planungsrechtlichen Unterstützung dieser Bestrebungen soll der Bebauungsplan Lohbrügge 16 geändert werden. Dieser Bebauungsplan setzt für den Geltungsbereich der Änderung hauptsächlich Kerngebiete gemäß Baunutzungsverordnung 1962 (Bundesgesetzblatt I Seite 429) fest, in denen Vergnügungsstätten, zu denen auch Spielhallen zählen, allgemein zulässig sind. Auf Grundlage eines Gutachtens sollen Vergnügungsstätten, Bordelle und bordellartige Betriebe sowie Verkaufsräume und

Verkaufsflächen, deren Zweck auf den Verkauf von Artikeln mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, unzulässig werden. Die Bebauungsplanänderung konzentriert sich auf den Ausschluss dieser Nutzungen, weil es aufgrund des Bestandes keiner weiteren städtebaulichen Neuordnung bedarf, um die o.g. Ziele zu erreichen.

Gleichzeitig wird eine gesamtbezirkliche Vergnügungsstättenkonzeption vorbereitet.

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 (HmbGVBl. S. 485) stellt für den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung „Wohnbauflächen“ dar. Soweit die betroffene Kerngebietsfläche im Flächennutzungsplan als „Wohnbaufläche“ dargestellt ist, ist dies in den unterschiedlichen Detaillierungsgraden des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes begründet. Die Abweichung liegt mit ihrer Größe unter dem darstellungsrelevanten Schwellenwert von 3 ha. Die Festsetzung eines Kerngebiets im Plangebiet stellt somit eine Konkretisierung dar, die aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist und sich insbesondere aus der zentralen, stark frequentierten Lage sowie der unmittelbaren Nähe zu den Versorgungsbereichen Alte Holstenstraße und Lohbrügger Markt ableitet. Der Sander Damm ist als „Sonstige Hauptverkehrsstraße“ dargestellt.

3.1.2 Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutz

Das Landschaftsprogramm für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 (HmbGVBl. S. 363) stellt das Plangebiet als Milieu „Verdichteter Stadtraum“ dar.

Die Karte Arten- und Biotopschutz stellt für den Plangeltungsbereich den Biotopentwicklungsraum 13a „Geschlossene und sonstige Bebauung mit sehr geringem Grünanteil“ dar. Die beabsichtigte Textplanänderung berücksichtigt das Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutz.

3.2 Andere rechtlich beachtliche Tatbestände

3.2.1 Bestehende Bebauungspläne

Für den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung gilt der Bebauungsplan Lohbrügge 16 vom 25. November 1966 (HmbGVBl. S.251) zuletzt geändert am 4. November 1997 (HmbGVBl. S. 494, 495, 499). Der Bebauungsplan setzt im Änderungsbereich ein Kerngebiet (MK) gem. BauNVO 1962 fest. Die Gebäude sind mit zwei Vollgeschossen zu errichten, in einem sehr kleinen Bereich an der Ecke Lohbrügger Landstraße/Höperstieg mit einem Vollgeschoss. Gemäß textlicher Festsetzung kann als Ausnahme eine Überschreitung zugelassen werden. Zwischen den Straßen Höperfeld und Ohlstücken gilt eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,7, zwischen den Straßen Ohlstücken und Lohbrügger Landstraße gilt eine GRZ von 0,5 und eine GFZ von 0,9, auf der kleinen Baufläche im Nordosten gilt eine GRZ von 0,8.

Des Weiteren sind öffentliche Straßen und im Norden des Baublockes zwischen der Lohbrügger Landstraße und der Straße Ohlstücken eine Stellplatzfläche festgesetzt, die gemäß textlicher Festsetzung dem Kerngebiet zugeordnet ist. Zwischen den

überbaubaren Grundstücksflächen und öffentlichen Straßen sind, außer zur Lohbrügger Landstraße, nicht überbaubare Flächen festgesetzt.

3.2.2 Denkmalschutz

Bei den Gebäuden Lohbrügger Straße 1 bis 5 und Sander Damm 43 handelt es sich um erkannte Denkmale.

3.2.3 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 Kampfmittelverdachtsflächen

Nach dem heutigen Kenntnisstand kann im Plangebiet das Vorhandensein von Bombenblindgängern aus dem 2. Weltkrieg nicht ausgeschlossen werden. Vor Eingriffen in den Baugrund ist die Kampfmittelfrage zu klären.

3.3.2 Fachtechnische Untersuchungen und Gutachten

Zur Beurteilung der Auswirkungen der verstärkten Ansiedlung von Vergnügungsstätten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Lohbrügge 16 wurde 2011 der gutachterliche Fachbeitrag "Zulässigkeit von Vergnügungsstätten im Gebiet des Bebauungsplanes Lohbrügge 16" durch die CIMA Beratung + Management GmbH, Lübeck erstellt.

3.3.3 Übergeordnete Konzeptionen

Für das Änderungsgebiet des Bebauungsplanes Lohbrügge 16 bzw. das nähere Umfeld bestehen folgende übergeordnete oder benachbarte konzeptionelle Planungen:

- Es wird zurzeit geprüft, ob der im Bergedorfer Einzelhandels- und Zentrenkonzept dargestellte Zentrale Versorgungsbereich Bergedorf/Lohbrügge um die Kerngebiete im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung erweitert bzw. ggf. als eigener zentraler Versorgungsbereich festgelegt wird.
- Für den Lohbrügger Markt werden derzeit freiraumgestalterische Planungen aufgestellt, die eine Umgestaltung und Aufwertung des Marktplatzes zum Ziel haben.

3.3.4 Angaben zur Lage und zum Bestand

Lage

Das Planänderungsgebiet liegt nordwestlich des Sander Damms, südwestlich der Lohbrügger Landstraße, südöstlich des Höperstiegs und nordöstlich der Straße Höperfeld. Durch das Plangebiet verläuft die Straße Ohlstücken. Die Lohbrügger Landstraße als nordöstliche Grenze des Planänderungsgebiets liegt in direkter Verlängerung des Haupteinkaufszentrums des Stadtteils Lohbrügge, der Alten Holstenstraße, die hier als Fußgängerzone gestaltet ist. Östlich des Planänderungsgebiets liegt der Lohbrügger Markt, auf dem u.a. der Wochenmarkt Lohbrügge mit bezirksweiter Bedeutung stattfindet.

Bestand

Der Planänderungsbereich ist durch eine überwiegend 2-3 geschossige Bebauung geprägt, die entlang der Geltungsbereichsgrenzen im Wesentlichen als Blockrandbebauung ausgebildet ist, während im inneren Bereich entlang der Straße Ohlstücken einzeln angeordnete Baukörper vorherrschen. Zwischen Ohlstücken und Lohbrügger Landstraße befinden sich z.T. durchgehende Grundstücke, auf denen zur Straße Ohlstücken Nebengebäude oder kleine Stellplatzflächen angeordnet sind.

Eine größere Stellplatzanlage befindet sich im Norden des Plangebietes angrenzend an die Lohbrügger Landstraße. Die Zufahrt erfolgt über die Straße Höperstieg. Die Bebauung weist ein unterschiedliches Baualter aus der Zeit der Jahrhundertwende des 19./20. Jahrhunderts bis in die Gegenwart auf. Die ältere Bebauung konzentriert sich auf den südlichen Bereich der Lohbrügger Landstraße und die anschließende Bebauung am Sander Damm. Die Gebäude Lohbrügger Straße 1 bis 5 und Sander Damm 43 sind als erkannte Denkmäler eingestuft.

Entlang der Lohbrügger Landstraße und des Sander Damms werden die Erdgeschosse und vereinzelt auch Obergeschosse für gewerbliche Zwecke genutzt. Von den insgesamt zehn Gebäuden werden dabei drei derzeit durch Spielhallen genutzt. Gegenwärtig gibt es Bestrebungen, eine „Sportsbar“ mit Wettannahmestelle in einem leer stehenden Gebäude einzurichten und eine vorhandene Spielhalle für weitere Glücksspiele zu erweitern. Beide Nutzungen wären als Vergnügungsstätten nach derzeitigem Planungsrecht zulässig. Die bereits deutlich erkennbare Konzentration von Spielhallen würde bei Realisierung der beantragten Nutzungsänderungen somit weiter zunehmen. Bei den übrigen gewerblichen Nutzungen handelt es sich um kerngebietstypische Nutzungen der Gastronomie sowie einige Laden- / Dienstleistungsgeschäfte: Restaurant, Änderungsschneiderei, Laden für Raucherzubehör, Lotto/Tabak, PC-Shop, Bankfiliale, Pokalgeschäft, Tattoo/Piercing, Pizza-Service, Videothek (zurzeit leerstehend).

Die Obergeschosse entlang des Sander Damms und der Lohbrügger Landstraße werden überwiegend für Wohnzwecke genutzt. In den Obergeschossen sowie im rückwärtigen Bereich eines Grundstückes befinden sich zudem vereinzelte gesundheitliche Dienstleistungen (zwei Arztpraxen, ein Dentallabor) sowie ein Rechtsanwaltsbüro. Der Baublock zwischen den Straßen Höperfeld und Ohlstücken wird wohnbaulich genutzt. In der Straße Ohlstücken sind neben einigen Wohnhäusern gewerbliche Nutzungen ansässig.

Die Umgebung südwestlich und nordwestlich des Plangebietes ist mit Ausnahme einer Kfz-Handlung an der Straße Höperstieg durch Wohnbebauung geprägt. Nordöstlich befinden sich auf der gegenüberliegenden Seite der Lohbrügger Landstraße ebenfalls gewerbliche Nutzungen (Apotheke, Fahrschule) und mit dem Kulturzentrum LOLA ein kultureller Treffpunkt mit einem über Bergedorf hinausgehenden Einzugsbereich. Im Gebäude der LOLA ist zudem die Suchtberatungsstelle „KODROBS“ untergebracht. Nordwestlich der LOLA befindet sich eine öffentliche Parkanlage mit Naherholungsfunktion für die nähere Umgebung. In fußläufiger Entfernung am Lohbrügger Markt liegt das Kinderkulturhaus KIKU, das durch die LOLA betrieben wird. Der Lohbrügger Markt selbst wird für den Wochenmarkt Lohbrügge genutzt. Südöstlich, jenseits des Sander Damms, beginnt mit der Fußgängerzone Alte Holstenstraße das Bergedorfer Hauptzentrum.

3.4 Planinhalt und Abwägung

Analyse der Nutzungssituation

Grundlage für die Bebauungsplanänderung bildet der gutachterliche Fachbeitrag „Zulässigkeit von Vergnügungsstätten im Gebiet des Bebauungsplanes Lohbrügge 16“. Er untersucht, wie sich die ansässigen und, vor dem Hintergrund vorliegender Nutzungsänderungsanträge, ggf. Ansiedlungen weiterer Vergnügungsstätten auf den Standort auswirken.

Es kommt zu dem Ergebnis, dass bereits deutliche negative Auswirkungen der ansässigen Vergnügungsstätten auf das Umfeld bestehen und zahlreiche besondere städtebauliche Gründe vorliegen, aufgrund derer Vergnügungsstätten und „Rotlichtangebote“ im Bebauungsplan Lohbrügge 16 ausgeschlossen werden sollten.

Im Untersuchungsgebiet sind „Trading-Down-Effekte“ mit einem Qualitätsverlust als Einkaufsstraße durch Abzug traditionellen, gehobenen Einzelhandels und den Rückgang einer Angebots- und Nutzungsvielfalt gut zu erkennen. Die Attraktivität für ein seriöses Publikum wird durch die Außendarstellung der Spielhallen stark gemindert. Zudem wurde mit zunehmender Nähe zu den ansässigen Spielhallen eine deutliche Zunahme von Graffiti-Schäden festgestellt, die das Erscheinungsbild negativ prägen. Mit der sich abzeichnenden Konzentration von Vergnügungsstätten wie Spielhallen und Wettbüros ist eine Abwärtsspirale mit Abwanderung höherwertigen Einzelhandels, sinkenden Mieten und sinkender Attraktivität sowie Häufung von Billigläden und minderwertigen Dienstleitungen zu befürchten.

Die Lohbrügger Landstraße liegt in verlängerter Achse des Haupteinkaufszentrums Lohbrüggens und steht mit diesem sowie dem Lohbrügger Markt in einem erlebbaren Zusammenhang und bildet städtebaulich den westlichen „Eingang“ in das Bergedorfer Zentrum. Die beabsichtigte Festlegung als zentraler Versorgungsbereich im Bergedorfer Einzelhandels- und Zentrenkonzept verdeutlicht den funktionalen Zusammenhang. Ein durch Vergnügungsstätten geprägtes Erscheinungsbild beeinflusst damit auch angrenzende Bereiche negativ.

Neben den beeinträchtigenden Wirkungen der Vergnügungsstätten und milieuverwandter Nutzungen auf die benachbarten Geschäftsbereiche sowie die Lohbrügger Landstraße/Sander Damm selbst, bestehen Nutzungskonflikte mit kulturellen und sozialen Einrichtungen sowie mit Wohnnutzungen.

Durch die Spielhallen sowie die beantragte „Sportsbar“ mit Wettannahmestelle wird ein Zielpublikum angesprochen, das mit den Zielgruppen der gegenüberliegenden Kultureinrichtungen LOLA und des nahe gelegenen Kinderkulturhaus KIKU, das mit Kindern und Jugendlichen eine sensible Nutzergruppe anspricht, sowie der Suchtberatungsstelle KODROBS nicht vereinbar ist. Deutlich wird der Konflikt insbesondere bezüglich der Suchtberatungsstelle, die sich direkt gegenüber einer bestehenden Spielhalle und einer beantragten Sportsbar mit Wettbüro befindet, so dass negative Beeinflussungen auf Besucher der Beratungsstelle zu befürchten sind. Ein störungsfreies Nebeneinander von Spielhallen, Wettbüros u.a. mit den kulturellen und sozialen Nutzungen ist nicht zu erwarten.

Mit seiner fußläufigen Anbindung an benachbarte Wohngebiete und der Nähe zu Nutzungen wie das Kulturzentrum LOLA und die Georg-Leuschner-Schule sowie der Lage unmittelbar neben dem Wochenmarktgelände, ist das Gebiet grundsätzlich für die Ansiedlung von nahversorgungsrelevanten Einzelhandels- und Dienstleistungsangeboten geeignet. Die Vielzahl an Vergnügungsstätten und erkennbare „Trading-down-Effekte“ stehen jedoch einer Entwicklung mit einer vielfältigen, kerngebietstypischen Nutzungsmischung entgegen.

Von Einzelhandelsbetrieben mit Erotikangeboten können ebenfalls Trading-Down-Effekte ausgehen und Abwertungsprozesse, wie sie im Plangebiet erkennbar sind, weiter verstärken. Städtebauliches Ziel im Bezirk Bergedorf ist es daher, Einzelhandel mit einem solchen Warenangebot abseits von Wohngebieten in zentralen Innenstadtlagen anzusiedeln, da er sich dort städtebaulich besser integrieren lässt, nicht zuletzt wegen der sonstigen umfangreichen und vielfältigen Dienstleistungen. Diese Kriterien treffen z.B. auf das so genannte City Center Bergedorf zu, wo solcher Einzelhandel allgemein zulässig ist. Nach dem gutachterlichen Fachbeitrag unterstützt der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit Erotikangeboten die Maßnahmen gegen den im Plangebiet stattfindenden Abwertungsprozess.

Festsetzung

Um einen weiteren Attraktivitätsverlust und damit Funktionsverlust als Standort für Handelsbetriebe sowie zentrale Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur sowie negative Ausstrahleffekte auf benachbarte Geschäftslagen zu vermeiden und die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine störungsfreie Nachbarschaft mit empfindlichen benachbarten kulturellen, sozialen und Wohnnutzungen zu schaffen, werden auf Grundlage von § 1 Absätze 5 und 9 BauNVO bestimmte in Kerngebieten allgemein zulässige Nutzungen ausgeschlossen.

Der Bebauungsplan Lohbrügge 16 vom 25. November 1966 (HmbGVBl. S. 251) wird daher um folgende Festsetzung ergänzt (vgl. § 2 Nummer 6):

„In den in der Anlage schraffierten Bereichen, begrenzt durch die Straßen Höperfeld, Höperstieg, Lohbrügger Landstraße, Sander Damm und Ohlstücken, sind Vergnügungsstätten, Bordelle und bordellartige Betriebe sowie Verkaufsräume und Verkaufsflächen, deren Zweck auf den Verkauf von Artikeln mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, unzulässig. Maßgebend für die Art der baulichen Nutzung ist die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466, 479).“

Mit der Ergänzung dieser Festsetzung gilt für die festgesetzten Kerngebiete § 7 der Baunutzungsverordnung von 1990. Die Zulässigkeit der Art der baulichen Nutzung richtet sich also nicht mehr nach der BauNVO von 1962 (Bundesgesetzblatt I Seite 429), sondern nach der BauNVO 1990.

In Bezug auf die Zulässigkeit bzw. ausnahmsweise Zulässigkeit der Art der Nutzung ergeben sich aus der Umstellung auf die aktuelle BauNVO geringfügige Unterschiede. Wesentliche oder unerwünschte städtebauliche Auswirkungen ergeben sich hieraus jedoch nicht.

Für die übrigen im Ursprungsplan getroffenen Festsetzungen, z.B. bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung, gilt nach wie vor die BauNVO 1962.

Mit dem Ausschluss von Vergnügungsstätten sollen zunächst Spielhallen und ähnliche Unternehmen sowie Vergnügungsstätten mit sexuellen Angeboten wie Nachtlokale, Striptease, Swingerclubs, Video-Peep-Shows, Sex- oder Pornokinos u.ä.m. ausgeschlossen werden. Regelmäßig als Vergnügungsstätte anzusehen sind auch Diskotheken, die aufgrund ihrer Störwirkungen im Plangebiet ebenfalls ungeeignet sind. Zu den Vergnügungsstätten zählen i.d.R. auch Wettbüros, wenngleich diese gemäß gutachterlichem Fachbeitrag zu den schwierigen Abgrenzungsfällen zählen und einer individuellen Betrachtung bedürfen. Ein Ladengeschäft, das mit dem im Plangebiet ansässigen vergleichbar ist, mit Lotto/Toto und weiteren Angeboten wie z.B. Zeitschriften und Tabakwaren, ist jedoch nicht als Vergnügungsstätte anzusehen, da es keinen längerfristigen Aufenthalt mit Unterhaltungsangeboten bietet; es ist weiterhin zulässig.

Bei den Kinos zählen nur größere, insbesondere Multiplexkinos, zu den Vergnügungsstätten. Kleinere Programmkinos, die an diesem Standort grundsätzlich denkbar wären, gehören zu den Anlagen für kulturelle Zwecke, die genauso wie Anlagen für sportliche Zwecke weiterhin zulässig sind.

Bordelle und bordellähnliche Nutzungen, die nicht als Vergnügungsstätte sondern als Gewerbebetrieb anzusehen sind, prägen das Image und die städtebauliche Situation stärker als andere Nutzungsarten und beeinflussen damit die Entwicklung eines Gebietes besonders stark. Da diese Nutzungsarten mit den benachbarten sozialen und kulturellen Einrichtungen nicht vereinbar wären und die erkennbaren negativen städtebaulichen Strukturveränderungen verstärken würden, werden auch diese spezifischen gewerblichen Unterarten ausgeschlossen. Gleiches gilt für Einzelhandelsbetriebe mit Verkauf von Artikeln mit sexuellem Charakter (sog. Sex-Shops). Wie weiter oben beschrieben ist davon auszugehen, dass am vorliegenden Standort keine konfliktfreie Integration entsprechender Betriebe erfolgen wird und zentralere Innenstadtlagen geeigneter sind.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes werden die gemäß textlicher Festsetzung ausgeschlossenen Nutzungen unzulässig. Die Prüfung eines Planungsschadens nach §§ 39 ff. BauGB hat hierzu Folgendes ergeben: Nach Änderung des Bebauungsplans würden Vergnügungsstätten unzulässig. Vorhandene Vergnügungsstätten würden nur noch Bestandsschutz genießen. Die Änderung des Bebauungsplans bedeutet also die Aufhebung einer zulässigen und ausgeübten Nutzung im Sinne von § 42 Absätze 1 und 3 BauGB und löst einen Entschädigungsanspruch für den verringerten Bodenwert aus, wenn dieser nicht nur unwesentlich gemindert sein sollte. Eine Entschädigungspflicht nach § 42 Absatz 4 BauGB wegen Eingriffs in die ausgeübte Nutzung ist theoretisch denkbar aber nicht ersichtlich.

Jedoch bleiben im Übrigen – mit Ausnahme von erotikorientiertem Gewerbe, welches zurzeit nicht vorhanden ist - sämtliche nach § 7 BauNVO zulässige Nutzungen weiterhin zulässig. Sofern Schadensersatz zu zahlen wäre, wäre also zu berücksichtigen, dass weiterhin die meisten im Kerngebiet zulässigen Nutzungen zulässig bleiben und sich insofern der Bodenwert nur zum Teil vermindern würde. Gleichzeitig wirken die Ausschlüsse einem Attraktivitätsverlust des Gebietes entgegen, so dass von der Bebauungsplanänderung eine werterhaltende bzw. wertsteigernde Wirkung ausgehen dürfte.

Auf Grund der dargelegten positiven Wirkungen insbesondere im Hinblick auf die Sicherung und Entwicklung eines zentralen Geschäftsbereichs und im Hinblick auf den Schutz kultureller und sozialer Einrichtungen werden eventuelle finanzielle Folgen durch einen Planungsschaden in Kauf genommen. Eventuelle geringfügige Beeinträchtigungen von Eigentümerinteressen wurden im Rahmen der Abwägung aufgrund des überwiegenden öffentlichen Interesses als hinnehmbar bewertet

3.5 Maßnahmen zur Verwirklichung

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

4 Aufhebung bestehender Pläne

Der bestehende Bebauungsplan Lohbrügge 16 vom 25. November 1966 (HmbGVBl. S.251) zuletzt geändert am 4. November 1997 (HmbGVBl. S. 494, 495, 499), wird um die Festsetzung § 2 Nummer 6 ergänzt; die übrigen Festsetzungen bleiben bestehen.

5 Flächen- und Kostenangaben

5.1 Flächenangaben

Der Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplans Lohbrügge 16 ist etwa 1,5 ha groß.

5.2 Kostenangaben

Durch die Verwirklichung des Plans entstehen Hamburg keine Kosten.