

**Begründung zur Änderung des Bebauungsplans
Lohbrügge 17**

INHALTSVERZEICHNIS

1	Anlass der Planung	3
2	Grundlage und Verfahrensablauf	4
3	Planerische Rahmenbedingungen	4
	3.1 Raumordnung und Landesplanung	4
	3.1.1 Flächennutzungsplan	4
	3.1.2 Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutz	4
	3.1.3 Leitlinien für den Einzelhandel	5
	3.2 Rechtlich beachtliche Rahmenbedingungen	5
	3.2.1 Bestehende Bebauungspläne	5
	3.2.2 Baumschutz	5
	3.2.3 Landschaftsschutzgebiet	5
	3.3 Planerisch beachtliche Rahmenbedingungen	5
	3.4 Angaben zum Bestand	6
4	Planinhalt und Abwägung	7
	4.1 Vergnügungsstätten, Bordelle und bordellähnliche Nutzungen	7
	4.1.1 Hintergründe	7
	4.1.2 Kategorisierung von Gewerbegebieten in Bergedorf	8
	4.1.3 Einordnung des Gewerbegebiets Osterrade	9
	4.1.4 Festsetzungen zu Vergnügungsstätten, Bordellen und bordellähnlichen Nutzungen	10
	4.2 Maßnahmen und Festsetzungen zum Einzelhandel	11
	4.3 Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege	13
	4.4 Sonstige Regelungen des Bebauungsplans	14
5	Maßnahmen zur Verwirklichung, Bodenordnung	16
6	Flächen- und Kostenangaben	16
	6.1 Flächenangaben	16
	6.2 Kostenangaben	16

1 Anlass der Planung

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

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

In den festgesetzten Gewerbegebieten des Bebauungsplans Lohbrügge 17 südlich der Straße Reinbeker Redder, westlich Mendelstraße und Weberrade sowie nördlich der Lohbrügger Landstraße und Bergedorfer Straße ist die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten und Bordellen nicht geregelt, sodass sie grundsätzlich zulässig sind. Folglich wurden entsprechende Bau- bzw. Nutzungsanfragen eingereicht. Auf Grund der Lage an mehreren Hauptverkehrsstraßen besteht insbesondere die Gefahr, dass sich solche Einrichtungen im Plangebiet ansiedeln, was neben den eingangs beschriebenen Abwärtstendenzen auch zur Förderung weiterer gebietsfremder Nutzungen, der Reduktion gewerblicher Nutzfläche und der Abwertung dieses lang etablierten Gewerbebestandes beitragen kann.

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

Durch die Änderung des Bebauungsplans Lohbrügge 17 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Sicherung und Aufwertung des Gewerbebestandes Osterrade geschaffen werden. Im Speziellen soll die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten sowie von sexuellen Dienstleistungs- und Einzelhandelsangeboten geregelt werden. Zudem sollen dezidierte Regelungen zum nahversorgungsrelevanten Einzelhandel getroffen werden. Darüber hinaus sollen Festsetzungen zum Maß der Nutzung ergänzt und einige naturschutzfachliche Regelungen geändert werden, um unter Berücksichtigung der gewerblichen Funktionen insbesondere Beiträge für Verbesserungen des örtlichen Klimas und der gestalterischen Qualität von Freiflächen zu leisten.

2 Grundlage und Verfahrensablauf

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

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

Das Bebauungsplanverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss B 02/15 vom 26. Januar 2015 (Amtl. Anz. S. 216) mit der Änderung vom 11. November 2015 (Amtl. Anzeiger S. 1928) 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 20. November 2015 (Amtl. Anz. S. 1929).

Eine Planzeichnung erübrigt sich, da ausschließlich textliche Regelungen getroffen werden.

3 Planerische Rahmenbedingungen

3.1 Raumordnung und Landesplanung

3.1.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan in der Fassung der Neubekanntmachung vom 22. Oktober 1997 (HmbGVBl. S. 485) stellt in dem zu ändernden Bereich „Wohnbauflächen“, „Gewerbliche Bauflächen“ sowie „Grünflächen“ dar. Die Straßen Reinbeker Redder und Bergedorfer Straße sind als „Sonstige Hauptverkehrsstraßen“ 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 „Kleingärten“, „Gartenbezogenes Wohnen“ und „Gewerbe / Industrie und Hafen“ dar. Die Straßen Reinbeker Redder und Bergedorfer Straße sind als „Sonstige Hauptverkehrsstraßen“ dargestellt. Als milieuübergreifende Funktion sind entlang des Reinbeker Redders und der Bergedorfer Straße ebenso „Landschaftsachsen“ dargestellt. Für das Plangebiet ist in weiten Teilen zudem ein „Entwicklungsbereich Naturhaushalt“ dargestellt.

In der Fachkarte Arten- und Biotopschutz sind für den Geltungsbereich die Biotopentwicklungsgräume „Kleingärten (10b)“ sowie „Offene Wohnbebauung mit artenreichen Biotopelementen, wie Hecken, Knicks, Tümpeln, Ruderalflächen, Gehölzbeständen, Bäumen und Wiesen, bei hohem Anteil an Grünflächen (11a)“ dargestellt. Die gewerblich genutzten Flächen sind als „Industrie-, Gewerbe- und Hafenflächen (14a)“ dargestellt. Die Straßen Reinbeker Redder und Bergedorfer Straße sind als „Hauptverkehrsstraßen (14e)“ dargestellt.

3.1.3 Leitlinien für den Einzelhandel

Die aktualisierten „Leitlinien für den Einzelhandel“ wurden am 23. Januar 2014 von der Senatskommission für Stadtentwicklung und Wohnungsbau beschlossen, um als Konkretisierung der Zielsetzungen des Flächennutzungsplans die Verträglichkeit von Ansiedlungsvorhaben des Einzelhandels für die Hamburger Zentren zu gewährleisten. Die Leitlinien beinhalten eine abschließende und verbindliche Konzeption und erfüllen i.V.m. dem Flächennutzungsplan die inhaltlichen Anforderungen an ein städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB.

3.2 Rechtlich beachtliche Rahmenbedingungen

3.2.1 Bestehende Bebauungspläne

Für den Geltungsbereich gilt der Bebauungsplan Lohbrügge 17 vom 7. November 1966 (HmbGVBl. S. 239), zuletzt geändert am 4. November 1997 (HmbGVBl. 494, 495, 499).

Im Gewerbegebiet sind drei Vollgeschosse (mit einer GRZ von 0,6 und einer GFZ von 1,6) sowie zwei Vollgeschosse (mit einer GRZ 0,8 und einer GFZ von 1,2) jeweils als Höchstgrenze festgesetzt. Durch diese Abstufung entsteht ein Übergang zu den westlich angrenzenden Dauerkleingärten, die als private Grünflächen festgesetzt sind, und den südlich angrenzenden Allgemeinen Wohngebieten (max. zwei Vollgeschosse zulässig), die außerhalb des Änderungsbereichs liegen. Im zentralen Gewerbegebiet zwischen Rudorffweg und Bodestraße ist zudem eine Mindestgrundstücksgröße von 4.000 m² festgesetzt.

3.2.2 Baumschutz

Für den Geltungsbereich gilt – mit Ausnahme des im Landschaftsschutzgebiet liegenden Flurstückes 1208 – 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).

3.2.3 Landschaftsschutzgebiet

Ein Teil des Plangebiets (Flurstück 1208) befindet sich im Landschaftsschutzgebiet (Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet Boberg vom 8. März 2005; HmbGVBl. S. 60).

3.3 Planerisch beachtliche Rahmenbedingungen

Das Konzept zur städtebaulichen Steuerung von Vergnügungstätten sowie sexuellen Dienstleistungs- und Einzelhandelsangeboten für den Bezirk Bergedorf (im Folgenden „Vergnügungstättenkonzept“ genannt) wurde 2013 erarbeitet.

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

3.4 Angaben zum Bestand

Der Geltungsbereich befindet sich im Stadtteil Lohbrügge zwischen Reinbeker Redder und Lohbrügger Landstraße / Bergedorfer Straße (B5) und ist im Wesentlichen geprägt durch Gewerbegebiete und Kleingärten. Entlang der Bodestraße befinden sich noch einige Wohnnutzungen, die jedoch seit Inkrafttreten des Bebauungsplans im Jahr 1966 planungsrechtlich nicht gesichert sind. In einigen Fällen liegt auch eine Mischnutzung vor.

Die äußere Erschließung des Gewerbegebiets erfolgt über die Straßen Reinbeker Redder (aus Richtung Norden) und Lohbrügger Landstraße (aus Richtung Süden). Die innere Erschließung erfolgt über die Straßen Rudorffweg und Bodestraße sowie die Straße Osterrade. Auch entlang der Mendelstraße und der Straße Weberade am östlichen Rand des Geltungsbereichs, die den Reinbeker Redder und die Lohbrügger Landstraße miteinander verbinden, sind gewerbliche Nutzungen angesiedelt.

Im Gewerbegebiet befinden sich insbesondere folgende Nutzungen:

- mehrere Tischlereien
- mehrere Maschinenbauer
- mehrere Karosserie- und Lackierbetriebe
- mehrere Kfz-Werkstätten, Garagen
- mehrere Autohäuser
- mehrere Tankstellen
- mehrere Elektrobetriebe
- mehrere Sanitärbetriebe
- mehrere Nahversorger (Lebensmitteldiscounter)
- mehrere Sanitätshäuser und Unternehmen der Medizintechnik bzw. Gesundheitsdienstleistung
- mehrere Transportunternehmen
- ein Groß- und Einzelhandel für Farb- und Raumgestaltung
- eine Veranstaltungshalle
- ein Fitnesscenter
- ein Unternehmen der Textilverarbeitung
- ein Möbelgeschäft
- ein Handel für Gartenbaubedarf
- ein Einrichtungsgeschäft
- eine Kirchengemeinde
- ein Anlagenbauer
- ein Werkzeugbauer

- ein Lebensmittelgroßhändler
- eine Bildungseinrichtung
- ein Fachbetrieb für Rollläden und Markisen
- ein Handel für Inneneinrichtung, Gartengestaltung
- eine Rettungswache
- einige Büronutzungen, Dienstleistungen
- einige Wohnnutzungen (vorrangig an der Bodestraße, die weitgehend bereits bei Inkrafttreten des Bebauungsplans Lohbrügge 17 vorhanden waren)
- teilweise Leerstand

Westlich an die Gewerbenutzung der Rudorffstraße angrenzend schließt innerhalb des Geltungsbereichs Kleingartennutzung an.

Im Bereich der vorhandenen öffentlichen Wegeflächen und den an das Verteilnetz angeschlossenen Grundstücken befinden sich diverse Mittel- und Niederspannungsanlagen zur örtlichen Versorgung. Das Gebiet wird von einer 110kV-Freileitung überspannt. Hierzu wurden Masten auf den Flurstücken 954 sowie 1468 errichtet. Ebenfalls verläuft über das Plangebiet eine 380kV-Freileitung.

4 Planinhalt und Abwägung

4.1 Vergnügungsstätten, Bordelle und bordellähnliche Nutzungen

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

4.1.1 Hintergründe

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

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

Bordellartige Nutzungen sind einerseits mit Wohnnutzungen stets unvereinbar (gemäß einschlägiger Rechtsprechung). Erotikangebote im Kerngebiet sind in Bergedorf daher nicht vorstellbar, da dort fast überall auch Wohnungen zulässig sind. Zudem drohen Konflikte mit

den zahlreichen sozialen Einrichtungen (v.a. Kinder- und Jugendeinrichtungen werden verdrängt bzw. Standorte für die Ansiedlung dieser Nutzungen abgewertet). Sie stellen schutzwürdige Nutzungen dar, so dass die städtebauliche Planung von erotikorientierten Angeboten besonders sorgfältig und sensibel erfolgen muss.

Andererseits kann auch in Gewerbegebieten eine ungesteuerte und uneingeschränkte Ansiedlung von Erotikangeboten die Ansiedlungsziele von klassischen Gewerbebetrieben negativ beeinflussen. Vor allem können sich im Zuge einer Agglomeration von Erotikangeboten negative städtebauliche Auswirkungen (wie z.B. Imageverlust, Trading Down) noch verstärken und angestrebte Nutzungen verdrängt werden, sodass auch hier eine Feinsteuerung und sorgfältige Prüfung geboten ist.

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

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

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

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

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

4.1.2 Kategorisierung von Gewerbegebieten in Bergedorf

Als mögliche Standorte für Vergnügungsstätten, Bordelle und bordellartige Betriebe wurden die in Bergedorf vorhandenen Gewerbegebiete im Rahmen des Vergnügungsstättenkonzepts im Hinblick auf ihre gesamtstädtische und bezirkliche Bedeutsamkeit untersucht. Je nach aktuellem Besatz und dem angestrebten Nutzungsmix gemäß den Vorgaben des Gewerbeflächenentwicklungskonzepts (GEEK) lassen sich die

bezirklich bedeutsamen Gewerbegebiete in 3 Kategorien einteilen, für die das Vergnügungsstättenkonzept unterschiedliche Empfehlungen vorsieht:

- Kategorie 1:

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

- Kategorie 2:

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

- Kategorie 3:

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

4.1.3 Einordnung des Gewerbegebiets Osterrade

Aufgrund der stark imagebildenden Wirkung von Bordellen und bordellartigen Betrieben sind diese Angebote lediglich in nur bezirklich bedeutsamen Gewerbegebieten der Kategorie 3 denkbar. Das Gewerbegebiet Osterrade ist hingegen der Kategorie 1 zuzuordnen. Der Branchenschwerpunkt liegt laut Gewerbeflächenkonzept auf den Bereichen Handwerk und „Life Sciences“. Betriebe der sog. Life Sciences – demnach aus den Bereichen Medizintechnik resp. -forschung und verwandten Gebieten (Gesundheitsdienstleistung/Pflege, Sanitätsbedarf) – gehören zu den flächenintensivsten im Gewerbegebiet. Auch die unmittelbare Nähe zum Unfallkrankenhaus Boberg kann als Standortfaktor für eine Ansiedlung eine wichtige Rolle spielen.

Insgesamt zeichnet sich das Gewerbegebiet durch eine Vielzahl vorwiegend kleiner und mittelständischer Betriebe, ein weitgehend gutes Erscheinungsbild der baulichen Nutzungen sowie ein überwiegend positives Image aus, ist aber auch durch gewerbegebietsuntypische Nutzungen, wie Wohnen (planungsrechtlich allerdings nicht gesichert) oder Einzelhandel gekennzeichnet. Derzeit sind Vergnügungsstätten allgemein zulässig. Für Bordelle und bordellartige Nutzungen bestehen auf Grundlage des geltenden Planrechts ebenfalls keine Einschränkungen.

Von gutachterlicher Seite wird festgestellt, dass ein Ansiedlungsdruck durch Vergnügungsstätten und Wohnnutzung für das Gewerbegebiet Osterrade besteht. Es besteht Handlungsbedarf zur Sicherung des Standortes für gewerbliche Nutzung sowie den im Gewerbeflächenkonzept beschriebenen Entwicklungschancen (Entwicklungsschwerpunkt Life Sciences), sodass eine Verschärfung der bisherigen Regelungen erforderlich wird.

Daher wird im Einklang mit der gutachterlichen Empfehlung eine Wahrung dieser städtebaulichen Entwicklungsziele des Gewerbeflächenkonzepts durch Ausschluss von Vergnügungsstätten, Bordellen und bordellartigen Betrieben angestrebt.

4.1.4 Festsetzungen zu Vergnügungsstätten, Bordellen und bordellähnlichen Nutzungen

Das Gewerbegebiet ist bereits heute von kleinteiligem Gewerbe und dem Handwerk geprägt. Um den Standort auch zukünftig für das klassische Gewerbe zu sichern und auch die Chancen zur weiteren Entwicklung und Profilierung des Bereichs Life Sciences zu nutzen, sind weitergehende Regelungen erforderlich. Andernfalls können eine Ballung von Vergnügungsstätten, eine weitere Verdrängung der angestammten gewerblichen Nutzung und „Trading-Down-Effekte“ die Folge sein, sodass auch ein Verlust des überwiegend positiven Images befürchtet werden muss.

Die innerhalb des Flurstückes 998 (Gemarkung Boberg) gelegene Festhalle ist aufgrund ihrer Ausrichtung (regelmäßige Nutzung für Festveranstaltungen mit größerem Publikum und Einzugsbereich) und Größenordnung als freizeitorientierte und kerngebietstypische Vergnügungsstätte einzuordnen. Als wichtiger Teil von Kultur und individuellen Lebensräumen für viele Bürger hat die Anzahl von entsprechenden Nutzungen in den vergangenen Jahren stark zugenommen; auch in Bergedorf sind diese Tendenzen ablesbar, sodass von einer gewissen gesellschaftlichen Nachfrage nach solchen Angeboten ausgegangen werden kann.

Eine Ansiedlung weiterer nicht gebietstypischer Festhallen würde den städtebaulichen Zielen für das Gewerbegebiet widersprechen. Um jedoch die gewisse Nachfrage nach solchen baulichen Anlagen sowie die betrieblichen Belange der bereits ansässigen Festhalle zu berücksichtigen und nicht in die heute bestehende, lediglich strukturell und nicht z.B. immissionstechnisch problematische Nutzung erheblich einzugreifen, kann die Festhalle ihre bisherige Nutzung über den baulichen Bestandsschutz hinaus in Zukunft weiterhin ausüben. Es sind Umbauten z.B. aus betrieblichen Erfordernissen, jedoch keine Erweiterungen der Geschossfläche möglich. Eine Nutzungsänderung (z.B. in eine glücks- oder geldspielorientierte Nutzung) darf nicht erfolgen. Die Präsentation der Nutzung in Richtung des öffentlichen Raums darf aus Gründen des Gebietscharakters bzw. Images nicht vergrößert werden, auch um eine erhebliche Veränderung des Ortsbildes bei Erweiterungen zu vermeiden. Durch diese Festsetzung werden Beeinträchtigungen betrieblicher Interessen weitgehend ausgeglichen. Neben dem so genannten erweiterten Bestandsschutz steht den Grundeigentümern darüber hinaus das Nutzungsspektrum eines Gewerbegebietes nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) für alternative Nutzungen zur Verfügung. Die

betrieblichen Belange werden mit den übergeordneten Planungszielen insofern in Einklang gebracht, als dass sowohl die bestehende Nutzung planungsrechtlich gesichert wird als auch eine Neuausrichtung der Grundstücksfläche als Potenzial offen gehalten wird. Mit der Festsetzung des so genannten erweiterten Bestandsschutzes gemäß § 1 Absatz 10 BauNVO wird sichergestellt, dass der Bebauungsplan nicht in die heute ausgeübte Nutzung eingreift. Regelungen anderer Rechtsbereiche bleiben durch diesen grundsätzlichen planungsrechtlichen Bestandsschutz unberührt.

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

Ausnahmen für Vergnügungsstätten werden in den Gewerbegebieten ausgeschlossen. (vgl. § 2 Nummer 3.2)

Die genehmigte Festhalle auf dem Flurstück 998 der Gemarkung Boberg bleibt weiterhin zulässig; die genehmigte Geschossfläche darf jedoch nicht erweitert werden. Der Gebäudebestand darf baulich umgestaltet oder durch einen entsprechenden Neubau ersetzt werden. Die genehmigten Flächen für Werbung dürfen nicht vergrößert werden. Werbeanlagen mit Wechsellicht sind unzulässig. (vgl. § 2 Nummer 3.3)

In den Gewerbegebieten sind Bordelle und bordellartige Betriebe unzulässig. (vgl. § 2 Nummer 3.4)

Hinweis: 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 Rechtsgebiete wie des Gewerberechts (zum Beispiel Hamburgisches Gesetz zur Ausführung des Ersten Glücksspieländerungsstaatsvertrages - HmbGlüÄndStVAG für staatl. Glücksspiel, Spielbanken, Wettbüros oder das Gesetz zur Regelung des Rechts der Spielhallen im Land Hamburg - HmbSpielhG für Spielhallen) oder im Hinblick auf Kriminalität des Ordnungs- und des Strafrechts.

4.2 Maßnahmen und Festsetzungen zum Einzelhandel

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept für den Bezirk wurde 2010 u.a. mit dem Ziel erstellt, Entwicklungsmöglichkeiten und Handlungsempfehlungen für den Einzelhandel in Bergedorf zu erarbeiten und auch planungsrechtliche Steuermöglichkeiten darzustellen. Als Ergebnis einer umfangreichen Analyse und Bewertung der Bestandssituation konnten zentrale Versorgungsbereiche abgegrenzt und des weiteren Entwicklungsperspektiven für die Nahversorgung im Bezirk aufgezeigt werden, die in konkrete Strategien für die unterschiedlichen Standortlagen mündeten.

Zur Umsetzung der im Einzelhandelskonzept definierten Entwicklungsziele kann es erforderlich werden, auf Ebene der Bebauungsplanung durch Festsetzung bestimmte Warensortimente in einem Gebiet auszuschließen. Grundlage für städtebauliche Steuerungsmöglichkeiten ist neben den Handlungsempfehlungen im Einzelhandelskonzept auch eine an den jeweiligen Ort angepasste Sortimentsliste. Eine solche Liste wurde von der

Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen (BSW) im Rahmen der Aufstellung der Leitlinien für den Einzelhandel erarbeitet. Diese 1996 erstmals aufgestellten und 2014 aktualisierten Leitlinien erfüllen die Anforderungen an ein städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB; sie schaffen einheitliche Vorgaben zur Einzelhandelsentwicklung für die Gesamtstadt als Maßnahme zum Zentrumschutz und liefern zugleich eine Handlungs- und Abwägungsgrundlage bei der Planung von Einzelhandelsvorhaben. Neben der Benennung gesamtstädtischer Ansiedlungsregeln ist in den Leitlinien auch eine einheitliche Hamburger Sortimentsliste definiert, auf deren Grundlage Festsetzungen im Bebauungsplan erarbeitet werden können. In der Liste erfolgt eine Einteilung in „zentrenrelevante Sortimente“, „nicht-zentrenrelevante Sortimente“ und in die von den zentrenrelevanten Sortimenten zusätzlich differenzierten „nahversorgungsrelevanten Sortimente“. Diese Differenzierung hat sich im Unterschied zur Auflistung in der Hamburger Sortimentsliste aus 1996 als hilfreich erwiesen. Den nahversorgungsrelevanten Sortimenten kommt aufgrund der Umsetzung des Ziels einer möglichst wohnortnahen Grundversorgung mit Waren des täglichen Bedarfs eine besondere Bedeutung zu. Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept für den Bezirk Bergedorf spricht Handlungsempfehlungen für konkrete Standortlagen aus. Die Hamburger Sortimentsliste gibt zudem eine Abwägungsgrundlage an die Hand.

Für Gewerbegebiete im Untersuchungsraum sieht das Einzelhandelskonzept – ähnlich, wie die übergeordneten Leitlinien – vor, diese vornehmlich für klassisches Gewerbe, Handwerk und Dienstleistungsbetriebe zu sichern; eine weitere Ansiedlung von Einzelhandel sollte – mit ausnahmsweiser Empfehlung von Einzelhandel im Zusammenhang mit Kundendienst- oder Produktionsbetrieben auf deutlich untergeordneter Betriebsfläche – vermieden werden. Bestehende Betriebe erhalten Bestandsschutz und können – nur nach Ausschluss der Unverträglichkeit – erweitert werden.

Im Plangebiet befindet sich in der Straße Weberade 3-5 ein solitärer Nahversorger, dessen Standort laut Einzelhandelskonzept erhalten werden sollte, da er eine Versorgungsfunktion für die umliegenden Wohngebiete wahrnimmt. An der Mendelstraße 47 liegt – ebenfalls noch im Plangebiet – ein weiterer Lebensmittelmarkt, der zum Nahversorgungszentrum „Mendelpassage“ gezählt wird. Das Konzept sieht für solche Nahversorgungsstandorte u.a. eine Sicherung sowie eine mittel- bis langfristige Weiterentwicklung vor. Aus gutachterlicher Sicht reicht es zur wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des periodischen Bedarfs nicht aus, lediglich Bestandssicherung zu betreiben; vielmehr sollten auch Weiterentwicklungsmöglichkeiten eröffnet werden, um den geänderten und gewachsenen Ansprüchen an Einkaufsorte gerecht zu werden. Der Markt Weberade 3-5 kann aus Sicht des Plangebers eine Ergänzung des Nahversorgungszentrums darstellen, da eine räumliche Nähe und fußläufige Erreichbarkeit gegeben ist.

Beide Standorte sollen – ebenso wie ein zwischen den beiden Nahversorgern liegender Groß- und Einzelhandel für Farb- und Raumgestaltung, der als strukturelle Ergänzung zu den im Gewerbegebiet ansässigen Handwerksbetrieben gesehen wird – im Rahmen des erweiterten Bestandsschutzes gesichert werden. Die vorgenannten Betriebe liegen innerhalb der Flurstücke 954, 1141, 2945, 2946, und 3801 der Gemarkung Boberg.

In den Gewerbegebieten sind Einzelhandelsbetriebe unzulässig mit Ausnahme von Verkaufsflächen, die im unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Handwerksbetrieben oder Dienstleistungs- und Produktionsbetrieben stehen und nicht mehr als 10 vom Hundert (v. H.) der mit den Betriebsgebäuden überbauten Fläche, jedoch nicht mehr als insgesamt 150 m² Verkaufsfläche je Betrieb umfassen. Die vorhandenen Einzelhandelsnutzungen mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten sowie die Einzelhandelsnutzungen mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten auf den Flurstücken 954, 1141, 2945, 2946 und 3801 der Gemarkung Boberg sind auch weiterhin zulässig. Sie dürfen ihre Verkaufsfläche jeweils um bis zu 20 v. H. der genehmigten Verkaufsfläche erweitern. Eine Sortimentsänderung ist ausgeschlossen. Der Gebäudebestand darf baulich umgestaltet oder durch einen entsprechenden Neubau ersetzt werden. Maßgeblich ist die Hamburger Sortimentsliste gemäß den „Hamburger Leitlinien für den Einzelhandel“ (Auslegestelle: Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen, Amt für Landesplanung und Stadtentwicklung). (vgl. § 2 Nummer 3.5).

4.3 Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Im Zuge des Änderungsverfahrens wurde auch die Erweiterung der bestehenden Regelungen um naturschutzfachliche Festsetzungen geprüft.

Im Einzelnen soll die Möglichkeit bestehen, konkret mit Blick auf die Gestalt des einzelnen Grundstückes Maßnahmen zur qualitativen Aufwertung des Gewerbegebietes umsetzen zu können.

In den Gewerbegebieten sind mindestens 20 v.H. der Grundstücksflächen als offene Vegetationsflächen anzulegen. Alternativ sind bei genehmigten Nutzungen – sofern aufgrund der bestehenden baulichen Dichte die Maßnahme nach Satz 1 nicht oder nicht ohne erheblichen Aufwand realisierbar sein sollte – Dächer von Gebäuden mit einer Neigung von weniger als 20 Grad mit einem mindestens 8 cm starken, durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und extensiv zu begrünen. Wintergärten und Gewächshäuser sind von der Begrünungsverpflichtung ausgenommen. (vgl. § 2 Nummer 3.6)

Die Festsetzung sieht vor, die nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Vegetationsflächen anzulegen. Dies hat zum Ziel, einen Mindestanteil an ökologisch wirksamen Vegetationsstrukturen als Nahrungs- und Rückzugsraum für die örtliche Fauna anzubieten. Dieses Mindestmaß an Durchgrünung in einem bereits stark überbauten und versiegelten Gewerbegebiet kann sichergestellt werden, ohne die Gewerbetreibenden zu sehr in ihrer plangegebenen Entwicklungsmöglichkeit einzuschränken.

Sollten jedoch die vorgenannten Maßnahmen bei genehmigten Nutzungen aufgrund von Zuschnitt und Ausnutzbarkeit des Grundstücks dennoch nicht oder nicht ohne erheblichen Aufwand realisierbar sein, so sind alternativ die Dächer von Gebäuden mit einer Neigung von weniger als 20 Grad mit einem mindestens 8 cm starken, durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und extensiv zu begrünen. Die Festsetzung einer extensiven Begrünung von flachen Dächern kann ein sinnvoller Beitrag zur Durchgrünung des Gewerbegebiets sein. Neben positiven stadtklimatischen Auswirkungen dienen solche

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

In den Gewerbegebieten ist für je sechs Stellplätze ein Laubbaum zu pflanzen. Die für die Baumpflanzung benötigten Flächen können auf die unter Nummer 3.6 Satz 1 genannten Vegetationsflächen angerechnet werden. (vgl. § 2 Nummer 3.7)

In den Gewerbegebieten sind für die Baumpflanzungen heimische, standortgerechte Gehölze zu verwenden. Je Baum ist ein offener Vegetationsraum von mindestens 16 m² Fläche und 0,8 m Tiefe anzulegen. Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 18 cm, in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen, aufweisen. Bei Abgang der anzupflanzenden Bäume sind entsprechende Ersatzpflanzungen vorzunehmen und zu erhalten. (vgl. § 2 Nummer 3.8)

Die anzupflanzenden Laubbäume sind für einen i.d.R. hochversiegelten Standort wie ein Gewerbegebiet tendenziell gut geeignet. Jedoch sollte durch weitere Maßnahmen auch eine nachhaltige Entwicklung der Gehölze gesichert werden. Die Verwendung von heimischen und standortgerechten Gehölzen sowie die Festsetzung einer offenen Vegetationsfläche von mindestens 16 m² Fläche und 0,8 m Tiefe tragen ebenso wie ein Mindeststammumfang (von 18 cm in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen) zur Standfestigkeit und Qualitätssicherung bei. Die für die Baumpflanzung benötigten Flächen können auf die herzustellenden Vegetationsflächen angerechnet werden.

4.4 Sonstige Regelungen des Bebauungsplans

Innerhalb des Plangebiets verlaufen zwei Hochspannungsfreileitungen, die hinsichtlich Seitenabstand und Unterbaubarkeit bauliche Abstände erfordern. Da der rechtsgültige Bebauungsplan Lohbrügge 17 keine diesbezüglichen Regelungen trifft, werden Festsetzungen zu maximalen Höhen baulicher Anlagen innerhalb der Gefahrenzonen der 110- und der 380kV-Freileitungen erforderlich.

Nach Angabe der Leitungsträger ist in den unterschiedlichen Gefahrenzonen der zwei Freileitungen die Höhe baulicher Anlagen auf 50,40 m, 58,95 m, 63,33 m, 62,00 m, 69,50 m und 75,5 m (bei einer Dachneigung bis 15 Grad) und auf 52,40 m, 60,95 m, 65,33 m, 64,00, 71,50 m, 77,50 m (bei einer Dachneigung größer 15 Grad) zu beschränken. Für Dachaufbauten ist das jeweils angegebene Höchstmaß für eine Dachneigung größer 15 Grad anzusetzen. Hieraus resultiert folgende Festsetzung:

Für die in der Anlage mit „(A)“ bezeichnete Fläche ist eine Höhe baulicher Anlagen von 50,40 m bei einer Dachneigung bis 15 Grad und von 52,40 m bei einer Dachneigung größer 15 Grad über Normalhöhennull (NHN) als Höchstmaß zulässig. Für die in der Anlage mit „(B)“ bezeichnete Fläche ist eine Höhe baulicher Anlagen von 58,95 m bei einer Dachneigung bis 15 Grad und von 60,95 m bei einer Dachneigung größer 15 Grad über NHN als Höchstmaß zulässig. Für die in der Anlage mit „(C)“ bezeichnete Fläche ist eine Höhe baulicher Anlagen von 63,33 m bei einer Dachneigung bis 15 Grad und von 65,33 m bei einer Dachneigung größer 15 Grad über NHN als Höchstmaß zulässig. Für die in der Anlage mit „(D)“

bezeichnete Fläche ist eine Höhe baulicher Anlagen von 62,00 m bei einer Dachneigung bis 15 Grad und von 64,00 m bei einer Dachneigung größer 15 Grad über NHN als Höchstmaß zulässig. Für die in der Anlage mit „(E)“ bezeichnete Fläche ist eine Höhe baulicher Anlagen von 69,50 m bei einer Dachneigung bis 15 Grad und von 71,50 m bei einer Dachneigung größer 15 Grad über NHN als Höchstmaß zulässig. Für die in der Anlage mit „(F)“ bezeichnete Fläche ist eine Höhe baulicher Anlagen von 75,50 m bei einer Dachneigung bis 15 Grad und von 77,50 m bei einer Dachneigung größer 15 Grad über NHN als Höchstmaß zulässig. Für Dachaufbauten gilt das jeweils angegebene Höchstmaß für eine Dachneigung größer 15 Grad. (vgl. § 2 Nummer 3.9)

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

In einem Abstand von 50 m vom Lot des äußeren Leiters einer Hochspannungsfreileitung sind Einrichtungen für gesundheitliche Zwecke sowie für die Kinder- und Altenbetreuung unzulässig. (vgl. § 2 Nummer 3.10)

Mit der Bebauungsplanänderung geht zudem einher, dass für den Änderungsbereich anstelle der BauNVO von 1962 und der Baupolizeiverordnung für die Freie und Hansestadt Hamburg von 1938 nunmehr die BauNVO 1990 in der Fassung von 2013 (im Folgenden BauNVO 2013) anzuwenden ist.

Dies wirkt sich im Wesentlichen auf die Ermittlung der Grundfläche und der Grundflächenzahl aus. Gemäß der BauNVO 2013 sind Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen sowie baulichen Anlagen, die unterhalb der Geländeoberfläche liegen und durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bei der Ermittlung der Grundfläche mitzurechnen. Da die Grundflächenzahl von der Änderung des Bebauungsplans unberührt bleibt, verringert sich gemäß § 19 Absatz 4 BauNVO die Fläche für die genannten Anlagen. Die Nutzbarkeit für „Hauptgebäude“ bleibt grundsätzlich unverändert. Die Festsetzung der Grundflächenzahl wird als ein Instrument verstanden, um einen Beitrag zur Siedlungsökologie, insbesondere dem Bodenschutz zu leisten. Unter dem Aspekt der Umweltverträglichkeit werden nunmehr naturschutzfachliche, landschaftsplanerische und wasserwirtschaftliche Anforderungen an ein Grundstück gestellt: Es werden Anteile an unversiegelter Fläche zur Regelung des Niederschlags benötigt, klimaausgleichende Flächen in Form von Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sowie Flächen zur Eingrünung der Grundstücke.

Eine weitere Auswirkung bezieht sich auf die ausnahmsweise Zulässigkeit von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter. Diese waren nach der BauNVO 1962 ausnahmsweise zulässig; die BauNVO 2013 macht diese Ausnahme davon abhängig, dass die Wohnungen dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. Die Einschränkung der

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

Weiterhin sind Anlagen für sportliche Zwecke nunmehr allgemein zulässig.

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

Die Baupolizeiverordnung für die Freie und Hansestadt Hamburg von 1938 hat für den Bebauungsplan keine Relevanz mehr.

5 Maßnahmen zur Verwirklichung, Bodenordnung

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

6 Flächen- und Kostangaben

6.1 Flächenangaben

Der Änderungsbereich ist etwa 280.155 m² groß.

6.2 Kostangaben

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

Entschädigungsansprüche hinsichtlich eines Eingriffs in eine ausgeübte Nutzung aufgrund von Festsetzungen und der Anwendung der aktuellen BauNVO sind nicht auszuschließen (§ 42 Absatz 3 BauGB). Die die Ansprüche ggf. auslösenden planerischen Maßnahmen sind zur Sicherung der städtebaulichen Ziele – die insbesondere die Regelungen zu Vergnügungsstätten, sexuellen Dienstleistungs- und Einzelhandelsangeboten sowie zu den naturschutzfachlichen Maßnahmen betreffen – jedoch unumgänglich. Auch hinsichtlich der getroffenen Einzelhandelsbeschränkungen und der festgesetzten maximalen Bauhöhen im Bereich der Hochspannungsfreileitungen können Entschädigungsansprüche nicht vollständig ausgeschlossen werden; das planerische Konzept berücksichtigt jedoch u.a. auch durch Anwendung des erweiterten Bestandsschutzes die örtlichen Gegebenheiten und trägt zu einer Risikominimierung bei.

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