

# **Begründung zur Änderung des Bebauungsplans Lohbrügge24**

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1</b>	<b>Anlass der Planung</b> .....	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Grundlage und Verfahrensablauf</b> .....	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>Planerische Rahmenbedingungen</b> .....	<b>4</b>
	<b>3.1 Raumordnung und Landesplanung</b> .....	<b>4</b>
	3.1.1 Flächennutzungsplan .....	4
	3.1.2 Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutz .....	4
	3.1.3 Hamburger Zentrenkonzept / Hamburger Leitlinien für den Einzelhandel .....	<b>Fehler!</b> <b>Textmarke nicht definiert.</b>
	<b>3.2 Rechtlich beachtliche Rahmenbedingungen</b> .....	<b>4</b>
	3.2.1 Bestehender Bebauungsplan .....	4
	<b>3.3 Planerisch beachtliche Rahmenbedingungen</b> .....	<b>4</b>
	<b>3.4 Angaben zum Bestand</b> .....	<b>4</b>
<b>4</b>	<b>Planinhalt und Abwägung</b> .....	<b>5</b>
	<b>4.1 Vergnügungsstätten, Bordelle und bordellähnliche Nutzungen</b> .....	<b>5</b>
	4.1.1 Hintergründe .....	5
	4.1.2 Einordnung des Gewerbegebiets .....	6
	4.1.3 Festsetzungen zu Vergnügungsstätten, Bordellen und bordellähnlichen Nutzungen	7
	<b>4.2 Sonstige Auswirkungen des Bebauungsplans</b> .Fehler! Textmarke nicht definiert.	
<b>5</b>	<b>Maßnahmen zur Verwirklichung, Bodenordnung</b> .....	<b>10</b>
<b>6</b>	<b>Aufhebung bestehender Pläne, Hinweise auf Fachplanungen</b> .....	<b>10</b>
<b>7</b>	<b>Flächen- und Kostenangaben</b> .....	<b>10</b>
	<b>7.1 Flächenangaben</b> .....	<b>10</b>
	<b>7.2 Kostenangaben</b> .....	<b>10</b>

## **1 Anlass der Planung**

Für den Bezirk Bergedorf wurde ein „Vergnügungsstättenkonzept Bergedorf“ zur städtebaulichen Steuerung von Vergnügungsstätten, Bordellen und Erotikläden erarbeitet und im Jahr 2013 von der Bezirksversammlung beschlossen.

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

In dem festgesetzten Gewerbegebiet des Bebauungsplans Lohbrügge 24 östlich Lohbrügger Weg und westlich der Maikstraße ist die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vergnügungsstätten und Bordellen nicht geregelt, sodass sie grundsätzlich zulässig sind. Folglich wurden entsprechende Bau- bzw. Nutzungsanfragen eingereicht. Allerdings treffen die Kriterien, die das Vergnügungsstättenkonzept für eine Ansiedlung solcher Nutzungen formuliert, auf das Gewerbegebiet nicht zu. Zur Umsetzung des Vergnügungsstättenkonzepts im Plangeltungsbereich ist nach Abwägung gemäß § 1 Absatz 7 BauGB eine Änderung dieses Bebauungsplanes geboten.

Zugleich soll für den Änderungsbereich anstelle der Baunutzungsverordnung von 1962 nunmehr die Baunutzungsverordnung in der Fassung von 2017 angewendet werden als zeitgemäße Grundlage für die Beurteilung von Bauvorhaben.

Mithin sollten durch das Änderungsverfahren die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung unter Berücksichtigung des Vergnügungsstättenkonzepts bzw. der angrenzenden Wohngebiete geschaffen werden. Insbesondere soll die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten sowie sexuellen beziehungsweise erotischen Dienstleistungs- und Einzelhandelsangeboten geregelt werden, um bodenrechtliche Spannungen zu vermeiden.

## **2 Grundlage und Verfahrensablauf**

Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3635), zuletzt geändert am 20. Dezember 2023 (BGBl. I Nr. 394, S. 1, 28).

Das Bebauungsplanverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss B 01/22 (Amtl. Anz. S. 655) eingeleitet. Von einer frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung sowie einer Umweltprüfung wurde gemäß § 13 Absatz 2 und 3 des Baugesetzbuches abgesehen, weil die Voraussetzungen dafür vorliegen. Die Planänderung wurde im vereinfachten Verfahren nach § 13 des Baugesetzbuchs durchgeführt, da die Grundzüge der Planung nicht berührt waren.

Die öffentliche Auslegung hat auf Grundlage der Bekanntmachung vom 22. September 2023 (Amtl. Anz. S. 1441) stattgefunden.

Eine Planzeichnung erübrigt sich, da ausschließlich textliche Regelungen getroffen werden, deren Bezug aus der „Anlage zur Verordnung zur Änderung der Verordnung über den Bebauungsplan Lohbrügge 24“ hervorgeht.

### **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 den Geltungsbereich "Wohnbauflächen" dar.

##### **3.1.2 Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutz**

Das Landschaftsprogramm für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 (HmbGVBl. S. 363) stellt das Milieu "Etagenwohnen" dar.

In der Karte Arten- und Biotopschutz ist für den Geltungsbereich der Biotopentwicklungsraum 12 "Städtisch geprägte Bereiche mit mittlerem bis geringem Grünanteil" dargestellt.

#### **3.2 Rechtlich beachtliche Rahmenbedingungen**

##### **3.2.1 Bestehender Bebauungsplan**

Für den Geltungsbereich gilt der Bebauungsplan Lohbrügge 24 vom 10. August 1965 (HmbGVBl. S. 138).

Für das Gebiet der Planänderung ist Gewerbegebiet mit zwei Vollgeschossen als Höchstmaß in geschlossener Bauweise sowie eine GRZ von 0,6 und eine GFZ von 0,7 festgesetzt.

Außerhalb des Gebiets der Planänderung sind im Wesentlichen Reine und Allgemeine Wohngebiete in geschlossener Bauweise sowie nicht überbaubare Flächen festgesetzt.

##### **3.3 Planerisch beachtliche Rahmenbedingungen**

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

##### **3.4 Angaben zum Bestand**

Die Erschließung des Planänderungsbereichs bzw. des Gewerbegebiets erfolgt von Osten über die Maikstraße, von Süden über die Lohbrügger Landstraße und von Westen über den Lohbrügger Weg.

Im Gewerbegebiet befinden sich insbesondere folgende Nutzungen:

- Wettvermittlungsbüro
- Zahnarztpraxis
- Bestattungsinstitut
- Musikschule
- Büronutzungen
- Wohnnutzungen (u.a. als Betriebswohnungen genehmigt)

Der Geltungsbereich der Änderung hat eine Größe von etwa 4.100 m<sup>2</sup>.

Das Umfeld des Gewerbegebiets ist geprägt durch Wohnbebauung und sozialen und kulturellen Einrichtungen wie Schulen, Kindertagesstätten, Kirchen sowie vereinzelt Dienstleistungs- und Handelsbetriebe.

## **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 werden.

#### **4.1.1 Hintergründe**

Der Bezirk Bergedorf mit seinen etwa 130.000 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 wird der Bezirk auch als „Garten Hamburgs“ bezeichnet.

Das städtebauliche Entwicklungsziel für den Wohnstandort Bergedorf ist demnach der Ausbau von urbanem Wohnen im Zentrum und Wohnen auf dem Lande.

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

Für den Bezirk hat die Bestandsanalyse des Vergnügungsstättenkonzepts ergeben, dass aufgrund des Angebots an erotikorientierten Vergnügungsstätten, Bordellen und bordellähnlichen Einrichtungen kein dringender Handlungsbedarf besteht. Jedoch können Anfragen für die Ansiedlung von Erotikgewerbe das Erfordernis auslösen, diese Nutzungen städtebaulich zu steuern, da eine gewisse Marktdynamik nicht ausgeschlossen werden kann und von diesen Einrichtungen städtebaulich negative Auswirkungen ausgehen können. Insbesondere sind solche Nutzungen in der Lage, höhere Grundstückspreise und Mieten zu

erwirtschaften als die vor Ort angesiedelten Nutzungen. Darüber hinaus können solche Nutzungen zum Beispiel Veränderungen des städtebaulichen Charakters und sozialen Milieus, Ballungstendenzen, Ortsbildveränderungen, Mietpreisverzerrungen, Abwertungen von Standorten und Konflikte mit Nutzungen wie Wohnen, Schulen oder Kindergärten auslösen.

Die Nachfrage nach diesen Angeboten lässt aber auf ein gewisses „Grundbedürfnis“ in der Bevölkerung schließen.

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.

Bordellartige Nutzungen sind gemäß einschlägiger Rechtsprechung mit Wohnnutzungen stets unvereinbar. Insbesondere Wohnnutzungen und soziale Einrichtungen stellen schutzwürdige Nutzungen dar, so dass gerade bei erotikorientierten Angeboten besonders hohe Anforderungen an Jugendschutz, Schutz von Wohnqualität und sozialer Einrichtung bestehen.

Eine ungesteuerte und uneingeschränkte Ansiedlung von Erotikangeboten in Gewerbegebieten kann auch die Ansiedlungsziele von Gewerbebetrieben negativ beeinflussen. Vor allem können sich im Zuge einer Agglomeration von Erotikangeboten negative städtebauliche Auswirkungen (Imageverlust, Trading Down) noch verstärken und angestrebte Nutzungen verdrängen.

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

#### **4.1.2 Einordnung des Gewerbegebiets**

Als mögliche Standorte für Vergnügungsstätten, Bordelle und bordellartige Betriebe wurden die Bergedorfer 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 Bergedorfer Gewerbeflächenentwicklungskonzepts lassen sich die bezirklich bedeutsamen Gewerbegebiete in drei Kategorien einteilen, für die das Vergnügungsstättenkonzept unterschiedliche Empfehlungen vorsieht:

- Kategorie 1:

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

- Kategorie 2:

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

Zulässigkeit von nicht-kerngebietstypischen Vergnügungsstätten und eine Unzulässigkeit von Bordellen vorstellbar.

- Kategorie 3:

Diese Gewerbegebiete zeichnen sich nicht durch einen besonderen Anspruch auf Adressbildung und Image aus. Ihre Standorte befinden sich in einer Randlage außerhalb der Landgebiete ohne Nähe zu Wohn-, Kern- und Mischgebieten. Ein heterogener Nutzungsmix ist vorherrschend; der Anteil an klassischem Gewerbe liegt unter 50 %. In diesen Gewerbegebieten ist eine Zulässigkeit von nicht-kerngebietstypischen Vergnügungsstätten (Tanzbars, kleinere Festsäle, Billard-, Dart-, Kickerbars, Spielhallen bis 100 m<sup>2</sup>, kleine Wettbüros) und / oder Bordellen denkbar.

Gemäß dem Vergnügungsstättenkonzept sind Bordelle, bordellartige Betriebe und Erotikangebote in bezirklich bedeutsamen Gewerbegebieten zulässig, die eine heterogene Nutzungsmischung aufweisen, in denen der Anteil des klassischen Gewerbes weniger als 50 % beträgt und die nicht in der Nähe zu Wohngebieten liegen, sowie im Gewerbegebiet Havighorster Weg.

Das Gewerbegebiet „Lohbrügge 24“ ist am ehesten der Kategorie 2 zuzuordnen, und die Kriterien für die Ansiedlung von erotikorientiertem Gewerbe treffen für dieses Gebiet nicht zu. Es ist umgeben von Wohngebieten, die in den Bebauungsplänen Lohbrügge 18 und 24 festgesetzt sind, und zudem von geringer Größe, so dass sich Vergnügungsstätten bzw. erotikorientiertes Gewerbe besonders und unabhängig von einem bestimmten Standort auf die Wohnumgebung auswirken können.

Zum Teil grenzen Wohngebiete und gewerblich nutzbare Flächen unmittelbar aneinander.

Das Umfeld des Gewerbegebiets ist geprägt nicht nur durch Wohnbebauung, sondern auch durch soziale und kulturelle Einrichtungen wie Schulen, Kindertagesstätten, Kirchen sowie vereinzelt Dienstleistungs- und Handelsbetriebe. Entlang der Lohbrügger Landstraße zeigen sich Tendenzen eines Trading-Downs (Leerstände, Geschäftsaufgaben). Zu den typischen Auswirkungen von Vergnügungsstätten und erotikorientiertem Gewerbe zählen insbesondere das Auftreten von Nutzungskonflikten, eine Veränderung des Images sowie die Tendenz zur Ballung.

Auf Grund dieser Situation bzw. entsprechend dem Vergnügungsstättenkonzept soll die Änderung des Bebauungsplans die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung schaffen.

#### **4.1.3 Festsetzungen zu Vergnügungsstätten, Bordellen und bordellähnlichen Nutzungen**

Wie zuvor geschildert, kann der Betrieb einer Vergnügungsstätte, eines Bordells oder einer bordellähnlichen Nutzung negative städtebauliche Auswirkungen auf die angrenzenden Wohngebiete bzw. eine gewerbliche Entwicklung haben und widersprechen solche Betriebe dem Vergnügungsstättenkonzept für das Plangebiet. Daher wird die Verordnung zum Bebauungsplan ergänzt um § 2 Nummer 4 Satz 1:

*In dem Gewerbegebiet 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.*

In dem Vergnügungsstättenkonzept werden auch geldspielorientierte Vergnügungsstätten betrachtet. An der Lohbrügger Landstraße / Ecke Maikstraße wurde die Nutzungsänderung einer Spielhalle in ein Wettvermittlungsbüro genehmigt. Spielhallen und Wettvermittlungsstellen sind geldspielorientierte Vergnügungsstätten und werden unterhalb der Grenze von 100 m<sup>2</sup> planungsrechtlich als nicht-kerngebietsspezifische Vergnügungsstätten behandelt. Eine entsprechende Nutzfläche wurde genehmigt. Die genehmigte Wettvermittlungsstelle ist im Sinne eines Einzelfalles und mit der vorhandenen Geschossfläche aus städtebaulicher Sicht noch vertretbar.

Entsprechend setzt der neue § 2 Nummer 4 Satz 2 fest:

*Die Nutzung und die genehmigte Geschossfläche des Wettbüros auf dem Flurstück 537 der Gemarkung Lohbrügge bleiben zulässig; der bauliche Bestand darf geändert bzw. durch einen Neubau ersetzt werden.*

Diese Festsetzung bedeutet, dass das Wettbüro hinsichtlich seiner Art der Nutzung und der Größe der Geschossfläche des Wettbüros einen Bestandsschutz entsprechend der erteilten Baugenehmigung besitzt, aber auch, dass eine Erweiterung der Geschossfläche ausgeschlossen ist. Diese Festsetzung bedeutet weiterhin, dass das Wettbüro mit der genehmigten Geschossfläche in einem neuen oder umgestalteten Gebäude auf dem Flurstück wiedererrichtet werden darf. Der vorhandene Bestandsschutz wird somit auf einen "überwirkenden" erweitert, so dass das Büro z.B. nach einem Totalverlust des Gebäudes wieder in der gleichen Größe betrieben werden kann, wenn auch in einer anderen baulichen Gestalt. Diese Festsetzung erfolgt, weil die Geschossfläche des vorhandenen Wettbüros mit weniger als 100 m<sup>2</sup> keine kerngebietsspezifische Vergnügungsstätte und somit städtebaulich noch vertretbar ist. Zugleich sollen aus städtebaulichen Gründen im Plangebiet keine weiteren Wettbüros hinzutreten, weil eine Häufung solcher Nutzungen im oben beschriebenen städtebaulichen Kontext nicht mehr vertretbar ist.

Insgesamt wird zwar die Zulässigkeit der in § 2 Nummer 4 genannten Nutzungen eingeschränkt bzw. ausgeschlossen; allerdings sind die Einschränkungen vertretbar, weil aus der ausgesprochen großen Zahl zulässiger gewerblicher Nutzungen lediglich einige wenige ausgeschlossen werden. Die übrigen nach § 9 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787), zuletzt geändert am 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176 S. 6) zulässigen Nutzungen bleiben auch unter Berücksichtigung des neuen § 2 Nummer 5 (siehe unten) weiterhin zulässig, so dass sich insofern der Bodenwert nur unwesentlich vermindert.

Die Regelung schließt zwar die Möglichkeit aus, im Plangebiet Entsprechendes anzusiedeln und verringert die Ansiedlungsmöglichkeiten in Bergedorf insgesamt, allerdings sind beispielsweise im Bebauungsplangebiet Lohbrügge 68 am Havighorster Weg erotikorientierte Nutzungen und nicht-kerngebietstypische Vergnügungsstätten ausdrücklich zulässig. Dort



wurde von dem entsprechenden Planungsrecht noch kein Gebrauch gemacht, so dass weiterhin eine Alternative zu einem Standort im Bebauungsplan Lohbrügge 24 besteht.

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 Änderung der zu Grunde liegenden Baunutzungsverordnung**

Mit der Bebauungsplanänderung geht einher, dass für den Änderungsbereich anstelle der BauNVO von 1962 nunmehr die BauNVO in der Fassung von 2017 anzuwenden ist, vgl. § 2 Nummer 5:

„Für das in der Anlage dargestellte Gebiet der Änderung gilt: Maßgebend ist die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787), zuletzt geändert am 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176 S. 6).“

Diese Umstellung hat Auswirkungen auf die Ermittlung der Grundfläche und der Grundflächenanzahl. Gemäß der BauNVO 2017 sind Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen sowie bauliche Anlagen, die unterhalb der Geländeoberfläche liegen und durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bei der Ermittlung der Grundfläche mitzurechnen.

Da die Grundflächenzahl durch die Änderung des Bebauungsplans unverändert bleibt, können auf den Baugrundstücken grundsätzlich weniger Flächen versiegelt bzw. Nebenanlagen gemäß § 19 Absatz 4 BauNVO untergebracht werden. Die Nutzbarkeit für Hauptgebäude bleibt unverändert. Die Festsetzung der Grundflächenzahl wird in der BauNVO von 1990 als ein Instrument verstanden, um einen Beitrag zur Siedlungsökologie, insbesondere zum Bodenschutz zu leisten. Unter dem Aspekt der Umweltverträglichkeit werden nunmehr naturschutzfachliche, landschaftsplanerische und wasserwirtschaftliche Anforderungen an ein Grundstück gestellt: Es werden Anteile an unversiegelter Fläche zur Regelung des Niederschlags benötigt, klimausgleichende 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 Betriebsinhabende und Betriebsleitende. Solche Wohnungen sind gemäß der BauNVO 2017 nicht mehr uneingeschränkt ausnahmsweise zulässig; vielmehr sind sie ausnahmsweise zulässig, wenn sie dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet

sind. Die Einschränkung der ausnahmsweisen Zulässigkeit der zuvor genannten Wohnungen führt dazu, dass für das Ausüben des jeweiligen Gewerbes entsprechend potenziell mehr Fläche zur Verfügung steht.

Weiterhin könnten Vergnügungsstätten nur noch ausnahmsweise zulässig werden; dies ist für diesen Teil der Planänderung jedoch insoweit unerheblich, als dass der neue § 2 Nummer 4 ohnehin bestimmte Arten von Vergnügungsstätten ausschließt (Abwägung vgl. insbesondere Kapitel 4.1). Die ausnahmsweise Zulässigkeit anderer Arten von Vergnügungsstätten kann im jeweiligen Einzelfall beurteilt werden.

Die Anwendung der BauNVO 2017 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.

## **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, Hinweise auf Fachplanungen**

Für den Geltungsbereich wird der bestehende Bebauungsplan Lohbrügge 24 vom 10. August 1965 (HmbGVBl. S. 138) geändert.

## **7 Flächen- und Kostenangaben**

### **7.1 Flächenangaben**

Der Geltungsbereich der Änderung hat eine Größe von etwa 4.100 m<sup>2</sup>.

### **7.2 Kostenangaben**

Bei der Verwirklichung der Planung entstehen der Freien und Hansestadt Hamburg keine Kosten.

Entschädigungsansprüche im Hinblick auf die Aufhebung einer zulässigerweise ausgeübten Nutzung sind nicht zu erwarten.

Ebenso sind Entschädigungsansprüche hinsichtlich eines Eingriffs in eine ausgeübte Nutzung nicht zu erwarten (§ 42 Absatz 3 BauGB). Sonstige Entschädigungsansprüche nach §§ 40 bis 44 BauGB sind ebenfalls nicht zu erwarten.