

# **Begründung zur Änderung des Bebauungsplans Lohbrügge 68**

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1</b>	<b>Grundlagen und Verfahrensablauf</b> .....	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Anlass und Ziel der Planung</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 .....	4
	<b>3.2 Andere rechtlich beachtliche Tatbestände</b> .....	<b>4</b>
	3.2.1 Bestehende Bebauungspläne .....	4
	3.2.2 Baumschutz .....	5
	<b>3.3 Andere planerisch beachtliche Tatbestände</b> .....	<b>5</b>
	3.3.1 Übergeordnete Konzeption .....	5
	<b>3.4 Angaben zum Bestand</b> .....	<b>5</b>
<b>4</b>	<b>Planinhalt und Abwägung</b> .....	<b>6</b>
	<b>4.1 Vergnügungsstätten, Bordelle und bordellähnliche Nutzungen</b> .....	<b>6</b>
	4.1.1 Hintergründe .....	6
	4.1.2 Bergedorfer Maßstab .....	8
	4.1.3 Kategorisierung von Gewerbegebieten in Bergedorf .....	9
	4.1.4 Einordnung des Gewerbegebiets Havighorster Weg .....	9
	4.1.5 Festsetzen einer geeigneten bzw. verträglichen Fläche für Bordelle und bordellartige Betriebe .....	10
	4.1.6 Festsetzen einer geeigneten Fläche für nicht-kerngebietstypische Vergnügungsstätten .....	11
	4.1.7 Festsetzungen .....	13
	4.1.8 Sonstige Auswirkungen des Bebauungsplans .....	14
<b>5</b>	<b>Maßnahmen zur Verwirklichung</b> .....	<b>15</b>
<b>6</b>	<b>Aufhebung bestehender Pläne</b> .....	<b>15</b>
<b>7</b>	<b>Flächen- und Kostenangaben</b> .....	<b>15</b>
	<b>7.1 Flächenangaben</b> .....	<b>15</b>
	<b>7.2 Kostenangaben</b> .....	<b>15</b>

## **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 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748).

Das Bebauungsplanverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss B 05 / 2013 vom 5. Juli 2013 (Amtl. Anz. S. 1079) eingeleitet. Von einer frühzeitigen Bürgerbeteiligung mit Unterrichtung und Erörterung sowie einer Umweltprüfung wurde gemäß § 13 Absatz 2 und 3 BauGB abgesehen, weil die gesetzlichen Voraussetzungen dafür vorlagen.

Die öffentliche Auslegung des Plans hat nach der Bekanntmachung vom 6. November 2014 (Amtl. Anz. S. 2141) stattgefunden.

Eine Planzeichnung erübrigt sich, da ausschließlich textliche Regelungen getroffen werden, deren Bezug aus der „Anlage zur Verordnung zur Änderung des Gesetzes über den Bebauungsplan Lohbrügge 68“ hervorgeht.

## **2 Anlass und Ziel der Planung**

Für das Bezirksamt wurde ein „Vergnügungsstättenkonzept Bergedorf“ zur städtebaulichen Steuerung von Vergnügungsstätten, Bordellen und Erotikläden für den Bezirk Bergedorf erarbeitet (2013). Städtebauliche Auswirkungen solcher Nutzungen können zum Beispiel Mietpreisverzerrung, Ortsbildveränderungen, Ballungstendenzen, Veränderungen des städtebaulichen Charakters und des sozialen Milieus, Abwertung von Standorten und Nutzungskonflikte mit Nutzungen wie Wohnen, Schulen oder Kindergärten sein.

Zielsetzung des Vergnügungsstättenkonzepts ist es daher, die genannten Nutzungen an nicht gewünschten Standorten auszuschließen sowie an Standorten, die aus städtebaulicher Sicht als weniger sensibel eingestuft werden, die Ansiedlung von Vergnügungsstätten zuzulassen.

In den festgesetzten Gewerbegebieten des bestehenden Bebauungsplans Lohbrügge 68 am Havighorster Weg ist die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten und Bordellen nicht geregelt, d.h. sie sind grundsätzlich uneingeschränkt zulässig. Erotikläden sind auf Teilflächen zulässig. Dies ist problematisch, da sich eine Ballung solcher Nutzungen entwickeln kann mit den eingangs beschriebenen Folgen. Zudem würde diese Entwicklung dem Vergnügungskonzept widersprechen

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

Durch die Änderung des Bebauungsplans Lohbrügge 68 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung unter Berücksichtigung des Vergnügungsstättenkonzeptes geschaffen werden. Insbesondere soll die Zulässigkeit von

Vergnügungsstätten sowie sexuellen beziehungsweise erotischen Dienstleistungs- und angeboten geregelt werden. Die Zulässigkeit von sexuellen beziehungsweise erotischen Einzelhandelsbetrieben ist bereits durch den Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben im Gewerbegebiet geregelt.

### **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 überwiegenden Teil des Geltungsbereichs "Gewerbliche Bauflächen" und „Grünflächen“ dar. Die Straße Reinbeker Redder 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 die Milieus "Gewerbe / Industrie und Hafen“, „Kleingärten“, „Wald“ und „Gewässerlandschaft“ sowie im westlichen Teil des Geltungsbereichs „gartenbezogenes Wohnen“ Die Straße Reinbeker Redder ist als Milieu „Sonstige Hauptverkehrsstraße“ dargestellt. Als milieuübergreifende Funktion – Freiraumverbund - ist im Bereich der Straße Reinbeker Redder „Landschaftsachse“ dargestellt. In der Fachkarte Arten- und Biotopschutz ist das Gewerbegebiet als Biotopentwicklungsraum "Industrie-, Gewerbe- und Hafenflächen (14a)" dargestellt. Im nördlichen und östlichen Teil des Geltungsbereichs ist "Kleingärten (10b)" dargestellt. Im Bereich des Teichs ist "Wälder und Gebüsche trockenwarmer Standorte sowie Bruch-, Sumpf und Auwälder (8c)" dargestellt. Im westlichen Teil ist "offene Wohnbebauung mit artenreichen Biotopelementen, wie Hecken, Knicks, Tümpeln, Ruderalflächen, Gehölzbeständen, Bäumen und Wiesen, bei hohem Anteil an Grünflächen (11a)" dargestellt. Die Wasserflächen sind als Stillgewässer dargestellt. Die Straße Reinbeker Redder ist als "Hauptverkehrsstraße (14e)" dargestellt.

#### **3.2 Andere rechtlich beachtliche Tatbestände**

##### **3.2.1 Bestehende Bebauungspläne**

Für den Geltungsbereich gilt der Bebauungsplan Lohbrügge 68 vom 9. November 1977 (HmbGVBl. 354), zuletzt geändert am 4. November 1997 (HmbGVBl. S. 494, 495, 504).

Im Gewerbegebiet sind abgestuft drei (GRZ 0,8 und GFZ 2,0) und zwei (GRZ 0,8 und GFZ 1,6) Vollgeschosse festgesetzt, um einen Übergang zu den östlich unmittelbar angrenzenden Dauerkleingärten zu schaffen. Der bestehende Einzelhandelsbetrieb (Lebensmittel) innerhalb des Gewerbegebiets ist planungsrechtlich gesichert, auf allen anderen Flächen sind Einzelhandelsbetriebe sind ausgeschlossen. Für diesen Betrieb ist zusätzlich eine

Traufhöhe von 11 m gesichert, um südlich der Straße Reinbeker Redder einen ungestörten Fernsehempfang zu sichern.

Das Fernheizkraftwerk ist als Versorgungsfläche planungsrechtlich gesichert.

Entlang der Straße Reinbeker Redder sind Gehwegüberfahrten teilweise ausgeschlossen.

Der Havighorster Weg ist in seiner Funktion als Verbindungsweg für den landwirtschaftlichen Verkehr zwischen Havighorst und Lohbrügge, als Zufahrt zu dem Fernheizkraftwerk, zu den gewerblichen Baugebieten, zu der Parkanlage und zu den Dauerkleingärten bis zur Landesgrenze als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Das festgesetzte Allgemeine Wohngebiet sichert unter Berücksichtigung bestehender Gebäude eine Wohnnutzung in offener Einzel- oder Doppelhausbauweise und mit höchstens 2 Wohnungen je Gebäude (GRZ 0,4 und GFZ 0,8).

Eine Baumschule ist als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt.

Die festgesetzten Grünflächen sind Teil eines Grünzugs mit Parkanlagen und Dauerkleingärten entlang der Landesgrenze mit Verbindung zum Grünen Zentrum in Lohbrügge.

### **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 (HmGVBl. S. 350, 359, 369).

## **3.3 Andere planerisch beachtliche Tatbestände**

### **3.3.1 Übergeordnete Konzeption**

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

## **3.4 Angaben zum Bestand**

Der Geltungsbereich befindet sich an der südöstlichen Landesgrenze Hamburgs und wird im Wesentlichen geprägt durch ein Gewerbegebiet, Kleingärten, eine Parkanlage und eine Baumschule. Im Geltungsbereich befinden sich an der Straße Reinbeker Redder und innerhalb des Gewerbegebiets einige wenige bzw. vereinzelt Wohngebäude beziehungsweise Wohnungen.

Die äußere Erschließung des Gewerbegebietes erfolgt über die Straße Reinbeker Redder. Die innere Erschließung erfolgt über die Straße Havighorster Weg

Im Gewerbegebiet befinden sich insbesondere folgende Nutzungen:

- Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb mit Stellplatzanlage,
- Holzheizkraftwerk,
- Tankstelle mit Werkstatt und Wohnungen,
- Lackierzentrum,
- Bettengeschäft,
- ambulanter sozialer Dienst,
- verschiedene Büronutzungen,
- mehrere Lager,
- unbebaute Flächen,
- ein- bis dreigeschossige Betriebsgebäude mit Betriebswohnungen,
- Bürogebäude, Werkstatt und Garagen
- Boxsporthalle, Büros (ungenutzt)
- Tennishalle, Fitnessstudio, Restaurant, Appartements

Westlich an die Wohnbebauung am Reinbeker Redder angrenzend befindet sich eine Baumschule mit Wohn- und Betriebsgebäuden. Zwischen der Baumschule im Süden und Dauerkleingärten im Norden liegt auf einem topografisch bewegten Gelände eine Parkanlage mit Teich.

Auf den übrigen Flächen im Norden und Osten des Geltungsbereichs befinden sich bis an die Landesgrenze überwiegend Dauerkleingärten mit parkartig angelegten Grünverbindungen.

Der Geltungsbereich wird in Ost-West-Richtung von einer Hochspannungsfreileitung überquert.

## **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 und die planungsrechtlichen Grundlagen dafür zu schaffen, dass diese Nutzungen nur in einem geringen bzw. gebietsverträglichen Umfang zulässig werden.

#### **4.1.1 Hintergründe**

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

Das städtebauliche Entwicklungsziel für den Wohnstandort Bergedorf ist demnach auch 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 Standortlagen auszuschließen sowie an Standortbereichen, 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 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. 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 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 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 zahlreich ansässigen sozialen Einrichtungen (v.a. Kinder- und Jugendeinrichtungen werden verdrängt bzw. Standorte für die Ansiedlung dieser Nutzungen abgewertet). Sie stellen schutzwürdige Nutzungen dar, so dass gerade bei erotikorientierten Angeboten besonders hohe Anforderungen an Jugendschutz, Schutz von Wohnqualität und sozialer Einrichtung bestehen. Gleiches gilt für Mischgebiete, da dort auch Wohnen zulässig ist.

Eine ungesteuerte und uneingeschränkte Ansiedlung von Erotikangeboten in Gewerbegebieten kann die Ansiedlungsziele von klassischen 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 Bergedorfer Maßstab**

Daher ist es für die künftige Steuerung von Erotikangeboten in Gewerbegebieten erforderlich, einen „Bergedorfer Maßstab“ für verträgliche Größenordnungen dieser Nutzungen zu definieren.

Der in Bergedorf ansässige Bestand ergibt einen Ansatzpunkt für die Ermittlung einer Größenordnung für den geeigneten Bergedorfer Maßstab: Im Gewerbegebiet Brookkehre befindet sich seit dem Jahr 2004 ein genehmigtes Bordell mit einer Grundfläche von 400 m<sup>2</sup>. Dieses Angebot hat keine wahrnehmbare negative Wirkung und wird daher – unabhängig von seinem konkreten Standort - als städtebaulich verträglich eingeschätzt.

Außerdem befindet sich im Zentrum Hamburgs mit dem Vergnügungsviertel St. Pauli / Reeperbahn die deutschlandweit wohl bekannteste Erotikmeile. Daher ist von einem besonderen Bedarf an großformatigen Bordell- und Erotikbetrieben im Bezirk Bergedorf nicht auszugehen.

Für die Bewertung der städtebaulich verträglichen Größenordnung von Bordellen / bordellartigen Betrieben im Bergedorfer Maßstab ergeben sich folgende Kriterien:

- Das Einzugsgebiet im Sinne einer „Grundversorgung“ von Teilen der Bergedorfer Bevölkerung ist lokal begrenzt. Die Größe des Einzugsgebiets lässt sich auch aus der Zahl der Zimmer und Beschäftigtenzahl ableiten, da es sich i.d.R. um individuell erbrachte Dienstleistungen in separaten Räumen handelt.
- Vergleichsmaßstab ist das im Gewerbegebiet Brookkehre ansässige Bordell mit etwa 400 m<sup>2</sup> Grundfläche. Bei einer durchschnittlichen Zimmergröße von 15 m<sup>2</sup> zzgl. Empfangs-, Gemeinschafts-, Mitarbeiterräumen und Toiletten und ausgehend von der Annahme, dass im Durchschnitt eine Vollzeitbeschäftigte pro Zimmer angestellt ist, ergäben sich als weiterer Maßstab maximal etwa 20 Vollzeitbeschäftigte.
- Es sind Ballungen mehrerer Erotikbetriebe (Bordelle, bordellähnliche Betriebe, Erotik- und Nachtbars) zu vermeiden. Es sollten unmittelbare Nachbarschaft und direkte Sichtbeziehungen zwischen mehreren Objekten mit derartigen Nutzungen vermieden werden, um Agglomerationswirkungen und eine auch optisch prägende Wirkung auf das Gewerbegebiet zu verhindern. Die Zahl der erotikorientierten Betriebe im Verhältnis zur Gesamtzahl und Gesamtfläche der Betriebe in einem Gewerbegebiet sollte nur geringfügig sein, so dass der städtebauliche Charakter durch andere gewerbegebietstypische Nutzungen geprägt wird. Insgesamt soll der Eindruck einzelner Gewerbebetriebe im Sinne eines heterogenen Besatzes gewahrt bleiben, und keine Prägung des Gebietes als „Vergnügungs- und Erotikmeile“ entstehen, die auch einen über die Grundversorgung der Bergedorfer hinausgehenden Kundenkreis anzusprechen.

### **4.1.3 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 m<sup>2</sup>, kleine Wettbüros) und / oder Bordellen denkbar.

### **4.1.4 Einordnung des Gewerbegebiets Havighorster Weg**

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 Havighorster Weg ist dieser Kategorie zuzuordnen:

Es zeichnet sich aus durch eine heterogene Zusammensetzung von unterschiedlichsten Gewerbebetrieben (vgl. Kapitel 3.4 Angaben zum Bestand), es befindet sich am äußersten nordöstlichen Rand des Bezirks Bergedorf und wird von drei Seiten durch unbebaute Gebiete und Kleingartenanlagen begrenzt.

Daher wird das Gewerbegebiet Havighorster Weg aus gutachterlicher Sicht als geeigneter Standort für die Ansiedlung von sexuellen und erotikorientierten Dienstleistungen und nicht-kerngebietstypischen Vergnügungsstätten bewertet.

Seitens einiger Anwohner wird die Befürchtung geäußert, dass sich im Umfeld von Bordellen Straßenstrichs bzw. sogenannte „Love-Mobiles“ anfinden könnten, die sich ergänzend zum Bordell ansiedeln (Wohnmobile, die als Bordell genutzt werden). Die polizeilichen Möglichkeiten, bei „Love-Mobilen“ einzuschreiten, sind sehr begrenzt und würden sich im Regelfall auf verkehrstechnische Überprüfungen beschränken (Falschparken, Fahrzeug nicht mehr zugelassen etc.). Sichtbare sexuelle Handlungen können unterbunden werden.

Sollten sonstige nachbarliche Beschwerden zur Anzeige gebracht werden, wird sich daraus in der Regel kein polizeiliches Einschreiten ergeben. Ggf. wird das Bezirksamt die Einhaltung des Hamburger Wegegesetzes oder die Erteilung einer Sondernutzung für die Ausübung eines Gewerbes prüfen müssen. Gewerbliche Tätigkeiten, die in oder aus einem zugelassenen Fahrzeug betrieben werden oder Fahrzeuge, die einem gewerblichen Zweck dienen, sind allerdings sehr differenziert zu betrachten. Laut einschlägiger Rechtsprechung ist dabei immer zu bewerten, welcher Zweck überwiegt. Überwiegt der Verkehrszweck des Fahrzeugs, dann handelt es sich um keine Sondernutzung, überwiegt jedoch der gewerbliche Zweck, dann ist eine erlaubnispflichtige Sondernutzung anzunehmen. Den überwiegend gewerblichen Zweck zu beweisen, ist dabei nicht immer ganz einfach. Im Hinblick auf Wohnmobile, die der Prostitution dienen, gibt es eine Entscheidung des VG Hamburg, die eine genehmigungspflichtige Sondernutzung bejaht.

Die Befürchtung, dass sich im Bereich eines Bordells oder einer bordellähnlichen Einrichtung sogenannte „Love-Mobiles“ anfinden werden, wird durch die Polizei dahingehend entkräftet, als dass auch bei vergleichbaren Bordellen in Hamburg analog zu dem beantragten in Lohbrügge das Phänomen nicht beobachtet wurde.

#### **4.1.5 Festsetzen einer geeigneten bzw. vertraglichen Fläche für Bordelle und bordellartige Betriebe**

An der Ecke Havighorster Weg / Reinbeker Redder mit Belegenheit Havighorster Weg befinden sich zwei Wohnhäuser, die planungsrechtlich als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt sind.

Die negativen Auswirkungen auf umliegendes Wohnen, die durch das Betreiben eines Bordells oder einer bordellähnliche Einrichtung gemäß Rechtsprechung entstehen, können vor allem resultieren aus Belästigungen der Anwohner durch z.B. Falschklingeln möglicher Freier an privaten Wohnungen, Falschansprache von Passanten im Wohnhaus oder auf der Straße. Hinzu kommen in den späten Abend- und Nachtstunden Lärmbelästigungen durch lautes Schlagen der Autotüren und möglicher Straßenlärm alkoholierter Besucher dieser Einrichtungen.

Diese Störungen können ausgeschlossen werden, wenn Grundstücke für Bordelle und bordellähnliche Einrichtungen möglichst weit von den Wohngrundstücken entfernt angeordnet werden.

Im Gewerbegebiet selbst befinden sich auf den Flurstücken 2442, 4481, 3911, 4428, 4586, 4396 und 4394 Betriebs- und Geschäftsgebäude mit genehmigten Betriebswohnungen, die keinem besonderen Immissionsschutz unterliegen. Dennoch handelt es sich um Wohnnutzungen, die in ähnlicher Weise wie die o.g. beeinträchtigt werden können.

Für die Wohngebiete südlich des Reinbeker Redders sind aufgrund der großen räumlichen Entfernung und der viel befahrenen „Barriere“ Reinbeker Redder die Störpotenziale ausgeschlossen.

Die überwiegenden Gewerbebetriebe werden über die Ringschließung Havighorster Weg angefahren, so dass davon auszugehen ist, dass in diesem Bereich Liefer- und Kundenverkehr stattfindet. Der nach Norden verlaufende Bereich des Havighorster Wegs dient neben der Erschließung zweier Gewerbegrundstücke auch der Anbindung des nordöstlich gelegenen Kleingartens. In diesem Bereich ist also eher weniger mit Liefer- und Kundenverkehr und damit auch weniger mit möglichen Konflikten zwischen den Nutzern der Gewerbebetriebe und den Kunden eines Bordells oder bordellähnlichen Betriebs zu rechnen.

Das Ziel, dass sich Grundstücke für Bordelle und bordellähnliche Einrichtungen möglichst weit von den Wohngrundstücken (auch Betriebswohnungen) entfernt befinden sollen und die Tatsache, dass der durch die Gewerbebetriebe ausgelöste Verkehr in der Hauptsache über die Ringschließung stattfindet, lässt als möglichen Standort für Bordelle und bordellähnliche Einrichtungen nur das nördlich gelegene Flurstück 4411 zu.

Das Flurstück 4411 grenzt im Norden und Osten an Kleingärten. Kleingärten unterliegen keinem nächtlichen Immissionsschutz, da sie nicht dem dauernden Wohnen dienen und ein Aufenthalt nur tagsüber vorgesehen ist. Zudem ist der Aufenthalt in den Kleingärten nur temporär im Gegensatz zum Aufenthalt in Wohnungen. Im vorderen Bereich des Flurstücks 4411 unmittelbar am Havighorster Weg grenzen keine Kleingartenparzellen an das Gewerbegrundstück. Hier befindet sich die Einfahrt in den nördlich angrenzenden Kleingarten. Dieser Teilbereich des Flurstücks liegt zudem am weitesten entfernt von den vorhandenen Wohngrundstücken und seine Erschließung erfolgt in dem Teilbereich, der unmittelbar am Havighorster Weg liegt. Der zukünftige Besucherverkehr des Bordells wird daher nicht über das gesamte Flurstück 4411 geführt werden müssen.

#### **4.1.6 Festsetzen einer geeigneten Fläche für nicht-kerngebietstypische Vergnügungsstätten**

Die Rechtsprechung unterscheidet im Planungsrecht zwischen kerngebiets- und nicht-kerngebietstypischen Vergnügungsstätten.

Unter kerngebietstypischen (großen) Vergnügungsstätten sind zentrale Dienstleistungsbetriebe im Unterhaltungssektor zu verstehen, die ein größeres

Einzugsgebiet haben und ihre Erreichbarkeit ist für ein größeres allgemeineres Publikum ausgerichtet. Vergnügungsstätten, die üblicherweise Störungen auslösen, müssen in Kerngebieten grundsätzlich hingenommen werden.

Nicht-kerngebietstypische (kleine) Vergnügungsstätten sind auf ein lokales Einzugsgebiet ausgerichtet und dienen der üblichen Freizeitbeschäftigung in einem Gebiet. Ihre Auswirkungen / Störungen sind vergleichsweise gering einzustufen; sie sind daher noch gewerbegebietsverträglich.

Darüber hinaus werden unterschiedliche Typen von Vergnügungsstätten unterschieden:

spielorientierte Vergnügungsstätten = Spielhallen, Casinos, Wettbüros

freizeitorientierte Vergnügungsstätten = Diskotheken, Multiplex-Kinos, Billard-, Dart-, Kickerbars (ohne Vereinskultur), Varietés und Festhallen

erotikorientierte Vergnügungsstätten = Striptease-Lokale, Video-Shows, Sexkinos, Swingerclubs.

Der Bebauungsplan lässt mit § 2 Nummer 2.1 nicht-kerngebietstypische Vergnügungsstätten zu, wobei die erotikorientierten Vergnügungsstätten nur auf der mit "(B)" bezeichneten Fläche zulässig sind (vgl. § 2 Nummer 2.2). Damit erfolgt eine Steuerung der Art der Nutzung im Gewerbegebiet.

Als nicht-kerngebietstypische Vergnügungsstätten sind Spielhallen mit weniger als 100 m<sup>2</sup> Nutzfläche, Wettbüros (Sportwetten), Billard-, Dart-, Kickerbars (ohne Vereinskultur) zulässig. Bei den übrigen aufgeführten Vergnügungsstätten (Casinos, Diskotheken, Multiplex-Kinos, Varietés und Festhallen) ist davon auszugehen, dass sie aufgrund ihrer Größe und ihres Einzugsbereichs eher im Kerngebiet also im Zentrum anzutreffen sind

Die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten kann für das gesamte Gewerbegebiet gelten oder nur für einen Teilbereich analog des festgesetzten Teilbereichs für den Standort eines Bordells oder bordellartigen Betriebs.

Eine generelle Zulässigkeit kann eine ungesteuerte und mögliche uneingeschränkte Ansiedlung von Spielhallen, Wettbüros etc. bedeuten. Eine Agglomeration von Vergnügungsstätten kann die Ansiedlungsziele dieses Gewerbegebiets negativ beeinflussen. Negative städtebauliche Auswirkungen (Imageverlust, Trading Down) können angestrebte Nutzungen verdrängen.

Die Zulässigkeit von nicht-kerngebietstypischen Vergnügungsstätten soll daher auf einen Teilbereich des Gewerbegebiets beschränkt werden.

Das überwiegende Gewerbegebiet befindet sich beidseitig angrenzend an die Ringerschließung Havighorster Weg. Nördlich dieser Ringerschließung befinden sich 2 weitere Gewerbegrundstücke, von denen eines durch verschiedene kleinere Gewerbebetriebe (Kfz-Werkstätten) genutzt wird. Das weiter nördlich gelegene Gewerbegrundstück weist einigen Leerstand auf. Angrenzend an dieses Grundstück befinden sich Kleingärten.

Eine Zulässigkeit von nicht-kerngebietstypischen Vergnügungsstätten nur im nördlichen Bereich des Gewerbegebiets ermöglicht, das übrige Gewerbegebiet weitestgehend für die Gewerbebetriebe zu sichern und eventuelle negative städtebauliche Auswirkungen auf nur einen Bereich zu reduzieren, der zudem nicht im öffentlichen Fokus steht.

Daher sollen nicht-kerngebietstypische Vergnügungsstätten zwar zulässig bleiben, aber nur in einer öffentlich nicht unmittelbar wahrnehmbaren Randlage, mithin auf dem Flurstück 4411. Die Struktur, die in dem Vergnügungsstättenkonzept zum Ausdruck kommt, soll gewahrt bleiben, damit der Bezirk Flächenpotentiale für ein breites Spektrum an gewerblichen Nutzungen anbieten kann, einschließlich Vergnügungsstätten.

#### **4.1.7 Festsetzungen**

Daher werden unter § 2 der Verordnung folgende Festsetzungen ergänzt:

- 2.1 Kerngebietstypische Vergnügungsstätten sind im Gewerbegebiet unzulässig. Nicht-kerngebietstypische Vergnügungsstätten sind nur auf der mit „(V)“ bezeichneten Fläche zulässig.*
- 2.2. Im Gewerbegebiet sind mit Ausnahme auf der mit „(B)“ bezeichneten Fläche Bordelle, bordellartige Betriebe sowie Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, unzulässig.*
- 2.3 Im Gewerbegebiet sind auf der mit „(B)“ bezeichneten Fläche Bordelle, bordellartige Betriebe sowie Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, bis zu einer Geschossfläche von insgesamt 400 m<sup>2</sup> zulässig. Die Grundstücksfläche, die von diesen Betrieben genutzt wird, ist durch Hecken in einer Höhe von mindestens 2,00 m allseitig einzufassen. Die Hecken können für erforderliche Grundstückszufahrten in einer Breite von 5 m durchbrochen werden.*

Die mit „(B)“ bezeichnete Fläche bietet Platz für eine Stellplatzanlage entsprechend der Globalrichtlinie „Notwendige Stellplätze und notwendige Fahrradplätze“, Bepflanzungen und ein Bordell mit einer maximalen Geschossfläche von 400 m<sup>2</sup>.

Nördlich der mit „(B)“ bezeichneten Fläche befindet sich die Einfahrt zum angrenzenden Kleingarten. Um das Erscheinungsbild von Bordellen oder bordellartigen Betrieben in die Umgebung, die durch Kleingärten geprägt ist, weitestgehend zu integrieren, wird die mit „(B)“ bezeichnete Fläche allseitig eingegrünt. Mit der Eingrünung wird erreicht, dass die Nutzung des Grundstücks nicht in den Vordergrund tritt und eher nachrangig wahrgenommen werden kann. Es passt sich durch seine Eingrünung der von Natur geprägten Umgebung an.

Die in dem Gewerbegebiet vorhandenen Werbeanlagen befinden sich überwiegend direkt auf dem jeweiligen Betriebsgrundstück oder an den Fassaden der Gewerbebetriebe. An einem Standort ist eine Werbetafel mit Fremdwerbung aufgestellt; an einem weiteren

Standort sind Fahnen mit Werbeaufdruck (Eigenwerbung) rechts und links des Gewerbebetriebs aufgestellt.

Die vorhandenen Werbeanlagen der produzierenden Gewerbebetriebe und Dienstleistungsbetriebe unterscheiden sich in ihrer Gestaltung von Werbeanlagen, die von Bordellen und bordellähnlichen Betrieben eingesetzt werden: Sie sind meist zurückhaltend ausgeführt oder architektonisch integriert. Bordelle und bordellähnliche Betriebe dagegen versuchen über die Gestaltung der Außenfassaden durch z.B. grelle Lichtreklame ein- und aufdringlicher für sich zu werben. Daher wird folgendes festgesetzt:

*2.4 Im Gewerbegebiet und auf den Versorgungsflächen sind Werbeanlagen nur für Betriebe an der Stätte der Leistung zulässig. Die Werbeanlagen dürfen die auf den jeweiligen Grundstücken vorhandene maximale Traufhöhe nicht überschreiten. Werbeanlagen mit Wechsellicht sind unzulässig.*

Ziel der Festsetzung ist, die hauptsächlich zurückhaltende Qualität der bestehenden Werbeanlagen auf das Bordell oder den bordellähnlichen Betrieb zu übertragen; damit wird diese Nutzung nicht hervorgehoben sondern integriert. Das durch eine bestimmte Art von Werbeanlagen geprägte Erscheinungsbild des Gewerbegebiets wird erhalten.

#### **4.1.8 Sonstige Auswirkungen des Bebauungsplans**

Mit der Bebauungsplanänderung geht einher, dass für den Änderungsbereich anstelle der BauNVO von 1977 nunmehr die BauNVO von 2013 anzuwenden ist. Dies hat Auswirkungen auf die Ermittlung der Grundfläche und der Grundflächenzahl. Gemäß der BauNVO 2013 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 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, 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 Betriebsinhaber und Betriebsleiter. Diese sind gemäß der BauNVO 2013 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 der jeweiligen Gewerbe entsprechend mehr Fläche zur Verfügung steht.

Weiterhin sind Anlagen für sportliche Zwecke nunmehr allgemein und Vergnügungsstätten ausnahmsweise 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.

## **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 68 vom 9. November 1977 (HmbGVBl. S. 354) bleibt mit seinen Festsetzungen bestehen.

## **7 Flächen- und Kostenangaben**

### **7.1 Flächenangaben**

Das Plangebiet ist etwa 359.600 m<sup>2</sup> groß.

### **7.2 Kostenangaben**

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

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.