

Begründung

zur Änderung des Bebauungsplans Lohbrügge 87

vom 15. Januar 2001

1. Grundlage und Verfahrensablauf

Grundlage der Änderung des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. 1997 I S. 2142, 1998 I S. 137). In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan bauordnungs- und naturschutzrechtliche Festsetzungen.

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss B 7/99 am 15. Dezember 1999 (Amtl. Anz. S. 3691) eingeleitet. Da durch die Änderungen des Bebauungsplans die Grundzüge der Planung des Bebauungsplans Lohbrügge 87 nicht berührt werden, ist das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt worden. Von einer Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung wurde daher abgesehen. Den berührten Trägern öffentlicher Belange wurde Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb einer Frist von einem Monat gegeben. Die öffentliche Auslegung des Plans hat nach der Bekanntmachung vom 3. März 2000 (Amtl. Anz. S. 811) stattgefunden.

Nach der öffentlichen Auslegung wurde der Bebauungsplan in Einzelheiten geändert. Eine Beteiligung der von den Änderungen Betroffenen konnte auf der Grundlage des § 3 Absatz 3 Satz 3 BauGB ohne erneute öffentliche Auslegung vorgenommen werden.

2. Anlass der Planung

Die Konzeption des geltenden Bebauungsplans Lohbrügge 87 sieht im Geltungsbereich der Änderung Geschosswohnungsbau vor. Vor dem Hintergrund einer mangelnden Nachfrage nach Geschosswohnungen und erhöhter Nachfrage nach Wohneigentum sollen nunmehr überwiegend Wohneinheiten im verdichteten Einfamilienhausbau errichtet werden.

Mit der Änderung des Bebauungsplans Lohbrügge 87 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen insbesondere für den Bau von Reihen- und Doppelhäusern und einer gegenüber dem Bebauungsplan Lohbrügge 87 veränderten Erschließung geschaffen werden. Hierfür ist eine Änderung der Planzeichnung des Bebauungsplans Lohbrügge 87 erforderlich.

3. Planerische Rahmenbedingungen

3.1 Rechtlich beachtliche Tatbestände

3.1.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg in der Fassung der Neube-
kanntmachung vom 22. Oktober 1997 (HmbGVBl. S. 485) mit seiner achten Berichtigung
stellt für den Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplans Wohnbauflächen sowie die
an der nördlichen und östlichen Grenze des Änderungsbereichs verlaufenden Knicks als
Grünflächen dar.

3.1.2 Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm

Das Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm für die Freie und Hansestadt
Hamburg vom 14. Juli 1997 (HmbGVBl. S. 363) stellt für den Geltungsbereich im
Landschaftsprogramm das Milieu „Etagenwohnen“ dar.

Das Artenschutzprogramm stellt für den Geltungsbereich den Biotopentwicklungsraum
„städtisch geprägte Bereiche teils geschlossener, teils offener Wohn- und sonstiger Bebauung
mit mittlerem bis geringem Grünanteil“ (12) dar.

Gemäß § 5 des Hamburgischen Naturschutzgesetzes vom 2. Juli 1981 (HmbGVBl. S. 167),
zuletzt geändert am 4. November 1997 (HmbGVBl. S. 489, 493) ist aufgrund von
Änderungen (Berichtigungen) des Flächennutzungsplans das Landschaftsprogramm
anzupassen.

3.1.3 Andere rechtlich beachtliche Tatbestände

3.1.3.1 bestehende Bebauungspläne

Der Bebauungsplan Lohbrügge 87 vom 17. August 1999 (HmbGVBl. S. 215) weist für den
Änderungsbereich allgemeines Wohngebiet mit drei- bis fünfgeschossiger
Baukörperausweisung und einer Grundflächenzahl von 0,4 sowie Gemeinschaftsanlagen für
Garagen und Stellplätze aus.

3.1.3.2 Baumschutz

Für die im Plangebiet vorhandenen Gehölze gilt die Baumschutzverordnung vom 17. Dezember 1948 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 791-i), zuletzt geändert am 2. Juli 1981 (HmbGVBl. S. 167).

3.2 Andere planerisch beachtliche Tatbestände

Für die Ermittlung der Lärmbelastung wurde 1997 im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Lohbrügge 87 eine schalltechnische Untersuchung der Verkehrsbelastung der Bergedorfer Straße und des Reinbeker Redders sowie der verlegten Kreuzung beider Straßen durchgeführt. Auf der Grundlage dieser Untersuchung wurde 1999 für den Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplans eine schalltechnische Beurteilung unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung abgegeben.

Die für den zu beplanenden Geltungsbereich der Änderung angefertigte dB(A)-Isolinienkarte ergibt, dass die in Hamburg zugrunde gelegten Grenzwerte von 59 dB(A) tagsüber beziehungsweise 49 dB(A) nachts unterschritten werden.

Aus lärmtechnischer Sicht ist das Plangebiet der Änderung des Bebauungsplans Lohbrügge 87 für eine Wohnnutzung geeignet.

3.3 Angaben zum Bestand

Die bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen liegen brach. Knicks und Baumreihen an den Verkehrswegen gliedern Acker- und Grünlandflächen. Das Plangebiet ist Teil der Havighorster Feldmark.

Rundum wird das Gebiet durch die Neubautätigkeit auf den Nachbarflächen geprägt, die den ehemaligen Übergangsbereich von einer städtischen zu einer dörflich-landwirtschaftlich geprägten Kulturlandschaft in ein neues Siedlungsgebiet (Dorfanger Boberg) verwandelt.

4. Planinhalt

Die Verordnung über den Bebauungsplan Lohbrügge 87 vom 17. August 1999 (HmbGVBl. S. 215) wird insoweit geändert, dass ein Teilbereich des Blattes 2 der zeichnerischen Darstellung des Bebauungsplans Lohbrügge 87 durch die zeichnerische Darstellung

„Lohbrügge 87 - Änderung“ ersetzt wird; die Legende der zeichnerischen Darstellung des Bebauungsplans Lohbrügge 87 wird um die zusätzlich verwendeten Symbole ergänzt (vgl. § 2). Die textlichen Festsetzungen des § 2 des Bebauungsplans Lohbrügge 87 behalten auch im Geltungsbereich der Änderung ihre Gültigkeit.

4.1 Reines Wohngebiet

Die räumliche Gliederung des städtebaulichen Entwurfs vervollständigt die vorhandene städtebauliche Struktur, die geprägt ist durch die südlich angrenzenden Reihenhäuser, deren Erschließung sowie durch die nördlich und östlich angrenzenden Knicks.

Die hufeisenförmige Anordnung der südlich angrenzenden Bebauung wird im Geltungsbereich der Änderung in Richtung Norden fortgesetzt. Somit ergibt sich eine eindeutige, durchgängige Nutzungsstruktur. Zum einen entsteht eine gemeinsame öffentliche Erschließungsfläche mit angrenzenden privaten Stellplätzen und Vorgärten und zum anderen ein ruhiger privater Gartenbereich. Im Norden fasst die von Osten nach Westen verlaufende Knickstruktur den Geltungsbereich ein.

Der entlang der Ostgrenze verlaufende Knick stellt eine Abgrenzung des reinen Wohngebiets im Geltungsbereich der Änderung zum Gewerbegebiet im Bebauungsplan Lohbrügge 87 dar. Die in den Geltungsbereich hineinreichenden Knickstrukturen sind als zu erhaltende Bepflanzungen festgesetzt.

Sämtliche im Geltungsbereich liegenden Bebauungsquartiere dienen dem Wohnen; vorgesehen sind vor allem Einfamilienhäuser. Grundsätzlich erfolgen die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung, zur Bauweise und zum Maß der baulichen Nutzung in Anlehnung an die Ausweisungen des Bebauungsplans Lohbrügge 87 in der benachbarten Umgebung. So werden die städtebaulichen Belange insbesondere hinsichtlich der Fortentwicklung vorhandener Ortsteile und der Gestaltung des Ortsbilds in angemessener Weise gesichert. In den reinen Wohngebieten sind überwiegend Reihenhäuser und ein Doppelhaus mit zwei Vollgeschossen zulässig. Mit einer Grundflächenzahl von 0,4 wird die Obergrenze des § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466, 479), ausgenutzt. Zur Betonung der Zeilenenden der nördlichen Reihenhäuser sowie der Gebäude auf der nordöstlich liegenden überbaubaren Fläche sind drei Vollgeschosse festgesetzt. Zur Realisierung von

unterschiedlichen Wohnformen sind auf der nordwestlichen überbaubaren Fläche Altenwohnungen vorgesehen. Im Sinne eines Ausgleichs von zweckorientierter Grundstücksausnutzung und angemessener Gestaltung des Straßenraums sind hier drei Vollgeschosse und ein Staffelgeschoss möglich. Die Erschließung des im Südosten außerhalb des Geltungsbereichs gelegenen Flurstücks 2180 ist mittels eines „Pfeifenstiels“ vorgesehen. Die für eine gesicherte Erschließung erforderlichen Hausanschlussleitungen sind bereits vorhanden. Auf der südlich des „Pfeifenstiels“ entstehenden Fläche ist nur ein Doppelhaus zulässig, um die ehemalige Wendeanlage angemessen baulich zu nutzen.

Parallel zur nördlichen und östlichen Grenze des Geltungsbereichs sind die überbaubaren Flächen mit einer Bebauungstiefe von 15 m festgesetzt worden, weil die Lage der üblicherweise etwa 12 m tiefen Gebäude auf dem Baugrundstück weitgehend einheitlich geregelt sein soll. In den übrigen Bereichen wurde die Bebauungstiefe auf 18 m erweitert, um einen größeren Gestaltungsspielraum für die Ausbildung von gestaffelten Reihenhauszeilen und größeren Gebäudetiefen zu schaffen.

4.2 Flächen für Standplätze für Abfallbehälter

Die Entsorgung der Abfälle erfolgt über die Straße Boberger Drift und die daran angebundene 7 m breite Wohnhofschleife. Da das Erschließungskonzept eine Nutzung der 6 m breiten Stichstraßen im Osten und Westen durch Müllfahrzeuge ausschließt, sind für die betreffende Wohnbebauung Flächen für Gemeinschaftsstandplätze für Abfallbehälter in erforderlicher Größe und in zumutbarer Entfernung von den Grundstücken festgesetzt sowie entsprechend zugeordnet.

Nach der öffentlichen Auslegung wurde im Sinne einer besseren Erreichbarkeit und eigentumsrechtlichen Zuordnung eine weitere Fläche für Gemeinschaftsstandplätze für Abfallbehälter für die im Osten des Plangebiets gelegenen und nordsüdgerichteten Häuserzeilen ergänzt. Der in der öffentlich ausgelegten Fassung für die im Osten des Plangebiets gelegenen ostwestgerichteten Häuserzeilen vorgesehene Gemeinschaftsstandplatz für Abfallbehälter wurde in Lage und Größe dem neuen Gemeinschaftsstandplatz für Abfallbehälter angepasst. Dies machte eine geringfügige Verschiebung der in diesem Bereich in Nordsüdrichtung vorgesehenen Oberflächenentwässerung nach Westen erforderlich. Die Änderungen berühren nicht die Grundzüge der Planung.

4.3 Straßenverkehrsfläche

Die äußere Erschließung erfolgt über die Hauptverkehrsstraße Reinbeker Redder und die davon abzweigende Straße Boberger Drift. In die Wohngebiete hinein führen von der Straße Boberger Drift abzweigende im Mischprinzip ausgebaute Straßen.

Die befahrbaren Wohnwege im östlichen und nordwestlichen Teil des Plangebiets sind mit einer Breite von 6 m, die Wohnhöfe mit einer Breite von 7 m und die Kehren mit einer Breite von 11 m festgesetzt. Um die Aufenthaltsfunktion der verkehrsberuhigten Bereiche zu vermitteln, sind die Wohnhöfe als Erschließungsschleife mit minimalen geraden Wegstrecken und die Wohnwege als Stichstraßen ausgebildet. Die Wohnhöfe und der Wohnweg im Westen ergänzen zudem die südlich an den Geltungsbereich angrenzenden öffentlichen Räume der bestehenden Stichstraßen. Versetzte Kreuzungen werden vermieden. Die Erschließung der einzelnen, am östlichen Rand gelegenen Reihenhäuser ist mittels einer privaten Zuwegung vorgesehen, die an die Wendeanlage in Nord-Süd-Richtung anbindet. Alle anderen Einzelgrundstücke erhalten eine Belegenheit zur befahrbaren öffentlichen Straßenverkehrsfläche. Auf Grund der geringen Länge des 6 m breiten, in westlicher Richtung laufenden Stichweges ist eine Kehre nicht erforderlich.

Nach der öffentlichen Auslegung wurde die im Nordwesten festgesetzte Kehre geändert. Die Änderung berührt nicht die Grundzüge der Planung.

4.4 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Im Westen besteht die Funktion des Gehrechts auf dem Flurstück 2363 in der Anbindung des Wohngebiets an die angrenzende öffentliche Parkanlage und den Spielplatz (außerhalb des Geltungsbereichs). Dieses Gehrecht befindet sich im Bebauungsplan Lohbrügge 87 auf dem Flurstück 2364. Die auf diesem Flurstück bereits realisierte Wohnbebauung macht es notwendig, das Gehrecht mit der Änderung des Bebauungsplans Lohbrügge 87 auf das benachbarte Flurstück 2363 zu verlagern. Die angrenzende Fläche für die vorgesehene Oberflächenentwässerung wird dementsprechend nach Norden verschoben.

Die im nordöstlichen und nordwestlichen Teil des Geltungsbereichs der Änderung festgesetzten Gehrechte dienen dem Anschluss an die überörtlich bedeutsame Wegeverbindung, die in Ost-West-Richtung außerhalb des Geltungsbereichs verläuft und Teil

des Wegenetzes ist, das die nördlich angrenzende Bebauung sowie im Osten gelegene Feldwege und Kleingartenflächen anbindet.

Das Fahrrecht (Notüberfahrt) verläuft auf der Trasse des im nordwestlichen Bereich festgesetzten Gehrechts. Es verbindet die Zufahrt zum Plangebiet (Boberger Drift) und außerhalb des Geltungsbereichs gelegene Fahrrechte, die als Notüberfahrten bedeutsam sind. Notüberfahrten sind aufgrund der Ausbildung der in die Wohngebiete hineinführenden Wohnsammelstraßen als Stichstraßen erforderlich, da die Stichstraßen durch besondere Ereignisse oder Unfälle unpassierbar werden können. Im Falle einer Blockade der Zufahrtsstraße besteht die Möglichkeit, das Quartier mit einem Fahrzeug zu verlassen, bzw. mit Rettungsfahrzeugen zu erreichen.

Das im Nordwesten des Geltungsbereichs festgesetzte Leitungsrecht umfasst die Befugnis der Hamburger Stadtentwässerung, unterirdische öffentliche Sielanlagen herzustellen und zu unterhalten.

Nach der öffentlichen Auslegung wurde der nördliche in Ostwestrichtung verlaufende Teil der Boberger Drift durch ein Leitungsrecht an das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht angebunden. Die Änderung berührt nicht die Grundzüge der Planung.

4.5 Oberflächenentwässerung

Anzutreffendes, vegetationsverfügbares Stau- und Schichtenwasser soll geschützt werden. Das Oberflächenwasser soll möglichst im Geltungsbereich versickert werden und damit zu einer Entlastung der natürlichen Vorflut beitragen. Abflusswasserspitzen werden entschärft, der Senkung des Grundwasserspiegels wird entgegengewirkt und der Verschlechterung des Kleinklimas vorgebeugt. Als offenes System kann die Entwässerung / Versickerung auch als freiraumplanerisches Gestaltungselement genutzt werden und ein Lebensraumpotential für Tiere und Pflanzen darstellen.

Eine Versickerungsfähigkeit des Bodens, ableitbar aus den geologischen Grundkarten, zeigt sich grundsätzlich im gesamten Geltungsbereich. Das Oberflächenwasser kann problemlos in den versickerungsfähigen Bereichen über das natürliche Gefälle in offenen Mulden und Gräben entwässert werden.

Das im Geltungsbereich der Änderung anfallende Niederschlagswasser wird in den neu herzustellenden Gräben und Mulden gesammelt und dem im Geltungsbereich des Bebauungsplans Lohbrügge 87 gelegenen Rückhaltebecken zugeführt. Dort kann es zwischengespeichert werden, bis es schließlich zur Versickerung gebracht wird. Die Überarbeitung der Entwässerungsplanung macht es erforderlich, den im Bebauungsplan Lohbrügge 87 auf der Baugrundstücksfläche am westlichen Rand des Baufelds 28 in Nordsüdrichtung verlaufenden vorgesehenen Entwässerungsgraben mit der Änderung des Bebauungsplans nach Westen zu verlegen. Eine Anbindung an das Rückhaltebecken soll außerhalb des Geltungsbereichs der Änderung gewährleistet werden.

Das in den öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Oberflächenwasser wird innerhalb der Verkehrsflächen gesammelt, in Rinnen geführt und punktuell über Rinnen oder Grabenabläufe dem offenen Entwässerungssystem zugeführt.

4.6 Baumschutz

Für die im Plangebiet vorhandenen Gehölze gilt die Baumschutzverordnung vom 17. Dezember 1948 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 791-i), zuletzt geändert am 2. Juli 1981 (HmbGVBl. S. 167). Die zu erhaltenden Gehölzflächen und Knicks bedürfen eines über die Baumschutzverordnung hinausgehenden Erhaltungsgebots, da sie aufgrund ihrer markanten Ausprägung an dieser Stelle eine besondere Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild besitzen. Hierzu gehören vor allem die Knicks im Norden und Osten des Plangebiets, die das Baugebiet gliedern; sie werden in der Planzeichnung mit einer 3 m breiten Fläche für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern gesichert.

5. Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans Lohbrügge 87 sind die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in den Naturhaushalt geprüft und das Ergebnis im Rahmen der Abwägung nach § 1a Absatz 2 BauGB berücksichtigt worden.

Mit der Änderung des Bebauungsplans gelten die in einem städtebaulichen Vertrag mit dem Grundeigentümer geregelten Verpflichtungen für die Herrichtung und Pflege der im Bebauungsplan Lohbrügge 87 den Eingriffsflächen zugeordneten Flächen und Maßnahmen zum

Ausgleich der Beeinträchtigungen ebenso. Nach § 1a Absatz 3 Satz 4 BauGB ist ein zusätzlicher Ausgleich nicht erforderlich, da der Umfang und die Schwere der Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig waren. Darüber hinaus erfolgen durch die Bebauungsmöglichkeiten der Änderung des Bebauungsplans Lohbrügge 87 keine zusätzlichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft.

6. Maßnahmen zur Verwirklichung

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

7. Aufhebung bestehender Pläne/Hinweis auf Fachplanung

Für das Plangebiet wird insbesondere der Bebauungsplan Lohbrügge 87 vom 17. August 1999 (HmbGVBl. S. 215) aufgehoben.

Der Flächenbedarf für wasserwirtschaftliche Maßnahmen wird in einem wasserrechtlichen Planfeststellungsverfahren nach § 31 des Wasserhaushaltsgesetzes in der Fassung vom 12. November 1996 (BGBl. I S. 1696), zuletzt geändert am 25. August 1998 (BGBl. I S. 2455, 2457) in Verbindung mit § 48 des Hamburgischen Wassergesetzes vom 20. Juni 1960 (HmbGVBl. S. 335), zuletzt geändert am 20. Januar 1997 (HmbGVBl. S. 9) verbindlich festgesetzt.

Der Gewässerausbau kann auch ohne vorherige Durchführung eines Planfeststellungsverfahrens genehmigt werden (§ 31 Absatz 3 des Wasserhaushaltsgesetzes in Verbindung mit § 49 des Hamburgischen Wassergesetzes), wenn das Vorhaben von geringer Bedeutung ist oder keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf ein Schutzgut des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung vom 12. Februar 1990 (BGBl. I S. 205), zuletzt geändert am 18. August 1997 (BGBl. I S. 2081, 2111), haben kann.

8. Flächen- und Kostenangaben

8.1 Flächenangaben

Das Plangebiet ist etwa 26300 m² groß. Hiervon werden für Straßenverkehrsflächen etwa 4600 m² benötigt, davon neu etwa 2400 m².

8.2 Kostenangaben

Bei der Verwirklichung des Plans entstehen Kosten durch den Grunderwerb der neu für öffentliche Zwecke benötigten Flächen. Einzelheiten des Grunderwerbs für die neuen Erschließungsflächen werden in einem öffentlich-rechtlichen Vertrag zwischen der Freien und Hansestadt Hamburg und dem Investor geregelt. Die Straßenflächen sind unbebaut. Weitere Kosten werden durch den Straßenbau, Siedbau und Wasserbau entstehen.

Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplans Lohbrügge 87

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
	3.2 Rechtlich beachtliche Rahmenbedingungen	5
	3.2.1 Bestehende Bebauungspläne	5
	3.2.2 Schutzgebiete	6
	3.2.3 Baumschutz	6
	3.3 Planerisch beachtliche Rahmenbedingungen	6
	Übergeordnete Programm- und Entwicklungspläne	6
	3.4 Angaben zum Bestand	7
4	Planinhalt und Abwägung	8
5	Maßnahmen zur Verwirklichung, Bodenordnung	11
6	Aufhebung bestehender Pläne, Hinweise auf Fachplanungen	12
7	Flächen- und Kostenangaben	12
	7.1 Flächenangaben	12
	7.2 Kostenangaben	12

1 Anlass der Planung

Der bundesweite Trend der Steigerung der Zahl von Vergnügungsstätten setzt sich fort (vgl. Vergnügungsstättenkonzept Bergedorf 2013, S. 4). Bei der Zunahme der Anzahl solcher Betriebe spielen vor allem die Neuansiedlung von Spielhallen sowie deren Erweiterung eine wichtige Rolle. Wegen der städtebaulichen Auswirkungen dieser Nutzungen besteht im Rahmen der Bauleitplanung häufig ein Regelungserfordernis.

Wettbüros waren bei den bisherigen planungsrechtlichen Regelungen zu Spielhallen häufig noch nicht erfasst, haben jedoch ähnliche städtebauliche Auswirkungen. Folgende Gesetze haben die Rahmenbedingungen für Spielhallen deutlich enger gefasst, und somit ist zu erwarten und zu beobachten, dass eine Ausweichbewegung auf Wettbüros eintritt (vgl. Vergnügungsstättenkonzept Bergedorf 2013, S. 13):

- Erster Staatsvertrag zur Änderung des Staatsvertrages zum Glücksspielwesen in Deutschland (Erster Glücksspieländerungsstaatsvertrag - Erster GlüÄndStV) vom 1. Juli 2012
- Hamburgisches Gesetz zur Ausführung des Ersten Glücksspieländerungsstaatsvertrages (Hamburgisches Glücksspieländerungsstaatsvertrags-Ausführungsgesetz - HmbGlüÄndStVAG) vom 29. Juni 2012 (HmbGVBl. S. 235)
- Gesetz zur Regelung des Rechts der Spielhallen im Land Hamburg (Hamburgisches Spielhallengesetz - HmbSpielhG) vom 4. Dezember 2012 (HmbGVBl. S. 505), geändert am 20. Juli 2016 (HmbGVBl. S. 323)

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

Neben den Vergnügungsstätten (insbesondere Wettbüros, Spielhallen und ähnliche Unternehmen im Sinne von § 1 Absatz 2 HmbSpielhG), die der Aufstellung von Spielgeräten mit Gewinnmöglichkeiten dienen, existieren weitere Nutzungen, die in ihren städtebaulichen Auswirkungen vergleichbar sind: Dieses sind sex- beziehungsweise erotikorientierte Vergnügungsstätten oder Dienstleistungsangebote wie zum Beispiel Bordelle, Swingerclubs und Nachtlokale mit Sex- oder Erotikangeboten.

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

Das Bebauungsplanverfahren betrifft den sogenannten Dorfanger Boberg, der auf Grundlage des Bebauungsplans Lohbrügge 87 entwickelt wurde. Hier befinden sich zum einen rund 700 Wohneinheiten, zum anderen Einzelhandelseinrichtungen. Gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept des Bezirks Bergedorf stellt der Einzelhandel einen wichtigen Nahversorgungsstandort für die Wohngebiete seiner direkten und weiteren Umgebung dar. Er liegt zentral zum Wohngebiet und am Kreuzungspunkt von drei überörtlichen Straßen und dient der Versorgung mit Gütern vorwiegend des periodischen Bedarfs. Er ist ein Bereich

- der grundsätzlich ein funktionierendes Nahversorgungszentrum darstellt;
- der aber wegen auftretender Leerstände sowie seiner exponierten, verkehrsgünstigen Lage einem Ansiedlungsdruck durch die oben genannten zu steuernden Nutzungen ausgesetzt sein kann;
- der als Nahversorgungsbereich wichtige Funktionen für die ansässige Bevölkerung hat und
- der aufgrund seiner Standortgunst auch Versorgungsfunktionen für angrenzende Stadtteile übernimmt.

Durch die Änderung des Bebauungsplans Lohbrügge 87 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung unter besonderer Berücksichtigung des Vergnügungsstättenkonzeptes geschaffen werden. Insbesondere soll die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten sowie von sexuellen Dienstleistungs- und Einzelhandelsangeboten geregelt werden. Für die Planänderung ist ein vereinfachtes Verfahren nach § 13 des Baugesetzbuchs vorgesehen.

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 30. Juni 2017 (BGBl. I S. 2193, 2197). 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.

Das Planverfahren wurde durch frühzeitige Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange förmlich vor dem 13. Mai 2017 eingeleitet, so dass nach § 245c Absatz 1 in Verbindung mit § 233 Absatz 1 BauGB noch die bis dahin geltenden Vorschriften des BauGB angewendet wurden. Die öffentliche Auslegung erfolgte aufgrund der Bekanntmachung vom 14. Februar 2017 (Amtl. Anz. S. 235).

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“, „Gewerbliche Bauflächen“, „Grünflächen“ sowie „Flächen für die Landwirtschaft“ dar. Bergedorfer Straße und Reinbeker Redder sind als „Sonstige Hauptverkehrsstraße“ dargestellt.

3.1.2 Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutz

Das Landschaftsprogramm für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 (HmbGVBl. S. 363) stellt die Milieus „Landwirtschaftliche Kulturlandschaft“, „Parkanlage“

„Gartenbezogenes Wohnen“, sowie „Etagenwohnen“ dar. Bergedorfer Straße und Reinbeker Redder sind als Milieu "Sonstige Hauptverkehrsstraßen" dargestellt. Als milieuübergreifende Funktionen sind zudem „Landschaftsachsen“ dargestellt. Im Süden ist eine Kennzeichnung als „Entwicklungsbereich Naturhaushalt“ sowie im Norden die Kennzeichnung „Schutz oberflächennahen Grundwassers / Stauwassers“ vorgenommen. Im Norden und Westen sind die Kennzeichnungen „Entwickeln des Landschaftsbildes“ und „Landschaftsschutzgebiet“ vorgenommen.

In der Fachkarte Arten- und Biotopschutz sind für den Geltungsbereich die Biotopentwicklungsräume „Acker-, Obstbau-, Gartenbau- und Grünlandflächen (9a)“ und „Parkanlagen (10a)“ in den Randbereichen dargestellt. Für einen Großteil des Geltungsbereichs ist der Biotopentwicklungsraum „Offene Wohnbebauung mit artenreichen Biotopelementen, wie Hecken, Knicks, Tümpeln, Ruderalflächen, Gehölzbeständen, Bäumen und Wiesen, bei hohem Anteil an Grünflächen (11a)“ dargestellt. Im Südosten sind „Städtisch geprägte Bereiche teils geschlossener, teils offener Wohn- und sonstiger Bebauung mit mittlerem bis geringem Grünanteil (12)“ dargestellt. Bergedorfer Straße und Reinbeker Redder sind als „Hauptverkehrsstraßen (14e)“ dargestellt. Zudem bestehen in Teilen Kennzeichnungen als „Landschaftsschutzgebiet“.

3.2 Rechtlich beachtliche Rahmenbedingungen

3.2.1 Bestehende Bebauungspläne

Für den Geltungsbereich gilt der Bebauungsplan Lohbrügge 87 vom 17. August 1999 (HmbGVBl. S. 215), geändert am 15. Januar 2001 (HmbGVBl. S. 4).

Der Bebauungsplan setzt überwiegend Reine und Allgemeine Wohngebiete sowie Gewerbegebiete, ein Kerngebiet und Flächen für den Gemeinbedarf fest.

In den Reinen Wohngebieten sind überwiegend eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 oder 0,4 sowie zwei und drei Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt. In den Allgemeinen Wohngebieten sind eine GRZ von 0,3 oder 0,4 sowie zwei und drei Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt. Die höheren Geschossigkeiten sind hierbei jeweils in den Randbereichen des Plangebietes festgesetzt. Gesichert sind Einfamilienhäuser in Form von Reihenhäusern und in offener Bauweise, also als Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen. Im Kerngebiet sind drei Vollgeschosse als Höchstmaß sowie eine GRZ von 0,5 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,0 festgesetzt. Für die Gewerbegebiete entlang der Bergedorfer Straße wurde eine GRZ von 0,6, eine GFZ von 1,2 und eine Gebäudehöhe 11 m festgesetzt. Innerhalb der festgesetzten Flächen für den Gemeinbedarf – welche eine Grundschule, Kindertagesstätten bzw. -Freizeiteinrichtungen und ein Bürgerhaus beherbergen – sind zwei (GRZ 0,4) und drei (GRZ 0,6) Vollgeschosse festgesetzt.

Ursprünglich im Südosten des Geltungsbereichs vorgesehene Geschosswohnungen wurden mit Änderung des Bebauungsplans vom 15. Januar 2001 durch die zuvor genannten Baustrukturen für Wohngebiete ersetzt. Ein festgesetztes Gewerbegebiet am Reinbeker

Redder ist mittlerweile durch den Bebauungsplan Lohbrügge 90, der ein Allgemeines Wohngebiet und ein Mischgebiet festsetzt, überplant worden.

Festgesetzte Grünflächen sichern den Bedarf an wohnungsnahen Erholungsbereichen. Unter anderem sind innerhalb dieser Flächen ein Kinderspielplatz, ein Bolzplatz und Parkanlagen planungsrechtlich gesichert. Die großflächigen Festsetzungen von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im Norden entlang der Landesgrenze dienen insbesondere dem Ausgleich des durch die Planung vorbereiteten Eingriffs in den Naturhaushalt. In diesen Bereichen verlaufen zudem mehrere Hochspannungsfreileitungen. Die Planung beinhaltet weitere Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen im direkten räumlichen Zusammenhang mit der durch die Planung vorbereiteten Bebauung. Beispielsweise sind Festsetzungen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern, zur Erhaltung schützenswerter Vegetationsstrukturen (Bäume, Sträucher, Knicks) oder zur Dachbegrünung getroffen.

Die notwendige Erschließung des Plangebietes ist durch Festsetzung von Straßenverkehrsflächen gesichert. Zudem sind aktive und passive Lärmschutzmaßnahmen entlang der Bergedorfer Straße und dem Reinbeker Redder festgesetzt.

Im Kerngebiet sind Spielhallen und ähnliche Unternehmen im Sinne von § 33 i der Gewerbeordnung, die der Aufstellung von Spielgeräten mit oder ohne Gewinnmöglichkeiten dienen, sowie Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, unzulässig.

3.2.2 Schutzgebiete

Im Geltungsbereich befinden sich nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 29. Mai 2017 (BGBl. I S. 1298, 1302) und § 14 Hamburgisches Gesetz zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (HmbBNatSchAG) vom 11. Mai 2010 (HmbGVBl. S.350, 402), zuletzt geändert am 13. Mai 2014 (HmbGVBl. S. 167) gesetzlich geschützte Biotope.

Teile des Geltungsbereichs befinden sich im Landschaftsschutzgebiet (Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet Boberg vom 8. März 2005).

3.2.3 Baumschutz

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) findet Anwendung mit Ausnahme der Flächen des Landschaftsschutzgebietes Boberg.

3.3 Planerisch beachtliche Rahmenbedingungen

Übergeordnete Programm- und Entwicklungspläne

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

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

3.4 Angaben zum Bestand

Der Geltungsbereich ist überwiegend geprägt durch Wohn-, Einzelhandels- und Gemeinbedarfsnutzungen. Im zentralen Bereich des Plangebietes erstreckt sich in Nord-Süd-Richtung ein öffentlicher Grünzug mit Aufenthalts- und Spielmöglichkeiten, sozialer Infrastruktur und einem kleinen Kraftwerk.

Die Wohngebiete werden im Wesentlichen über die Straßen Heidhorst, Boberger Höhe und Bockhorster Weg bzw. durch jeweils von diesen Erschließungsstraßen abgehende Wohnstraßen erschlossen. Die südöstlich gelegenen Wohngebiete sind über den Reinbeker Redder und die Wohnstraße Boberger Drift (und davon abgehende Erschließungsstraßen) angebunden. Diese Areale zeichnen sich – mit Ausnahme der am Heidhorst gelegenen öffentlichen Gemeinbedarfsnutzungen (Schule, Kitas, Bürgerhaus) – durch eine reine Wohnnutzung aus.

Die gewerblichen bzw. nahversorgungsspezifischen Nutzungen sind im Süden des Plangebietes, mithin am Kreuzungsbereich Bergedorfer Straße / Reinbeker Redder / Heidhorst gelegen.

Im festgesetzten Kerngebiet (Nahversorgungszentrum Dorfanger Boberg) finden sich folgende Nutzungen:

- ein Nahversorger (Lebensmittelvollsortimenter) mit angeschlossenem Backshop
- ein Drogeriemarkt
- ein Weinhandel
- eine Lotto-Aannahmestelle
- eine Zahnarztpraxis
- ein Restaurant (mit der Möglichkeit der Verfolgung von Sportereignissen im TV)
- eine Fahrschule
- ein Unternehmen der Gesundheitsdienstleistung (ambulanter Pflegedienst)
- ein Friseur

Im Nahversorgungszentrum sind derzeit zwei Leerstände zu verzeichnen. Eine leerstehende Ladeneinheit im Erdgeschoss des Nahversorgungszentrums kommt für eine Erweiterung des bestehenden Nahversorgungszentrums (voraussichtlich Lebensmitteleinzelhandel) in Betracht. In den zwei Gewerbegebieten westlich und südöstlich des Nahversorgungszentrums finden sich folgende Nutzungen:

- ein Nahversorger (Lebensmitteldiscounter)
- zwei Autowerkstätten
- eine Autovermietung
- ein Schnellimbiss
- ein Schnellrestaurant

- eine leerstehende Ladeneinheit

Im Bereich der vorhandenen öffentlichen Wegeflächen und der an das Verteilnetz angeschlossenen Grundstücken befinden sich diverse Mittel- und Niederspannungsanlagen des Verteilnetzbetreibers zur örtlichen Versorgung. Im Nordosten des Gebiets verlaufen eine 110-kV- sowie zwei 380-kV-Freileitungen über unbebauten Bereichen.

4 Planinhalt und Abwägung

Der Bezirk Bergedorf besitzt gemäß Vergnügungstättenkonzept eine sowohl über dem Hamburger Durchschnitt als auch über dem Bundesdurchschnitt liegende Ausstattung an Glücksspielautomaten, Spielhallenkonzessionen und Spielhallenstandorten. Es besteht aber eine weiterhin starke Marktdynamik mit hohem Ansiedlungsdruck in bereits teilweise vorgeprägten Lagen; das Plangebiet ist Teil dieser Situation, denn teilweiser Leerstand kann zu einem gesteigerten Ansiedlungsdruck im Hinblick auf Vergnügungstätten führen.

Als städtebauliche Zielsetzung wird für Bergedorf angestrebt, dass Vergnügungstätten sowie in ihren städtebaulichen Auswirkungen vergleichbare sex- beziehungsweise erotikorientierte Dienstleistungsangebote zukünftig nur in solchen Gebieten aufgenommen werden sollen, die für diese Nutzungen städtebaulich tragfähig sind. Nur dort, wo von einer Ansiedlung keine städtebaulichen Konflikte zu erwarten sind, sollen Spielhallen und Wettbüros unter Berücksichtigung der planungsrechtlichen Rahmenbedingungen in einem verträglichen Maße zulässig sein.

Der Bundesgesetzgeber hat innerhalb der Baugebietskategorien der Baunutzungsverordnung einen grundsätzlichen Rahmen für die Zulässigkeit von Vergnügungstätten und Gewerbe wie sexuellen beziehungsweise erotischen Dienstleistungs- und Einzelhandelsangeboten in unterschiedlichen Gebieten vorgegeben. Eine standortspezifische Steuerung erfolgt durch die verbindliche Bauleitplanung.

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

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

Die Standortentwicklung im Hinblick auf Vergnügungstätten und Sexangebote in Bergedorf soll gemäß Vergnügungstättenkonzept auf folgenden Leitlinien basieren:

- Sicherung der Funktionsvielfalt,
- Erhalt und Entwicklung von Straßen- und Stadtbild / Gestaltung,
- Gegensteuerung des „Trading-Downs“ (Absenkung des Qualitätsniveaus),
- Standortsicherung sozialer und kultureller Einrichtungen,

- störungsfreies Wohnumfeld mit gesicherter Nahversorgung,
- geordnete Entwicklung von Vergnügungsstätten und sexuellen Dienstleistungs- und Einzelhandelsangeboten und
- Sicherung bedeutsamer Gewerbestandorte.

In dem Konzept werden geeignete Standorte für die unterschiedlichen betrachteten städtebaulichen Nutzungstypen definiert. Für das Hauptzentrum und die Nahversorgungszentren gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept Bergedorf sowie die sonstigen Kern-, Misch- und Dorfgebiete in Bergedorf wird empfohlen, aus dem fraglichen Segment nur Vergnügungsstätten ohne Spielgeräte mit Gewinnmöglichkeit zuzulassen.

Im Geltungsbereich befindet sich das im Einzelhandels- und Zentrenkonzept dargestellte Nahversorgungszentrum Dorfanger Boberg.

Vergnügungsstätten ohne Spielgeräte mit Gewinnmöglichkeit können zum Beispiel Tanzlokale, Diskotheken, Multiplexkinos, Festsäle oder Billard-/Dart- und Kickerbars sein. Sie dienen dem Zeitvertreib, der Zerstreuung und der Entspannung, letztere mittels Unterhaltungsspielen ohne Gewinnmöglichkeit (zur Abgrenzung der Begriffe vergleiche auch das Urteil des Bundesverwaltungsgerichts: BVerwG, Urteil vom 09. März 2005 – 6 C 11/04 –, juris). Vergnügungsstätten, die der Aufstellung von Spielgeräten mit Gewinnmöglichkeiten dienen, können zum Beispiel Spielhallen, Spielbanken und Wettbüros sein. Im Sex-beziehungsweise Erotikbereich sind als Beispiele neben Bordellen auch Stripteaselokale, Swingerclubs und Sexkinos sowie Mischformen dieser Nutzungen zu nennen. Maßgeblich ist bei diesen Nutzungen, dass Sex beziehungsweise Erotik als Dienstleistung oder als Unterhaltung angeboten wird und dies der Hauptzweck der baulichen Nutzung ist.

Anders als bei den Vergnügungsstätten, die der Aufstellung von Spielgeräten mit Gewinnmöglichkeiten dienen, sowie bei Sex- beziehungsweise Erotikangeboten besteht bei den Vergnügungsstätten ohne Spielgeräte mit Gewinnmöglichkeit nicht die Befürchtung, dass negative städtebauliche Auswirkungen wie Mietpreisverzerrung, Ortsbildveränderungen, Ballungstendenzen, Veränderungen des städtebaulichen Charakters, Abwertung von Standorten und Nutzungskonflikte mit Nutzungen wie Wohnen und Kindergärten oder anderen sozialen Einrichtungen entstehen könnten.

Hingegen tragen Spielhallen und ähnliche Unternehmungen im Sinne von § 1 Absatz 2 des Hamburgischen Spielhallengesetzes vom 4. Dezember 2012 (HmbGVBl. S. 505), geändert am 20. Juli 2016 (HmbGVBl. S. 323), die ihre relativ niedrige Gewinnspanne durch hohe Umsätze kompensieren, maßgeblich zum Attraktivitätsverlust, zum weiteren Absinken des Niveaus des Einzelhandelsstandortes durch Verdrängung anderer Nutzungen und zur negativen Beeinflussung eines Stadtteilzentrums bei. Unabhängig von diesen Entwicklungen können sich Spielstätten und ähnliche Nutzungen an solchen Standorten halten und es entsteht eine übermäßige Häufung. Durch diese Entmischung ist eine erhebliche Beeinträchtigung der Versorgungsfunktion der Misch- und Kerngebiete für die angrenzenden Wohngebiete zu befürchten.

Im Entwicklungskonzept des Vergnügungsstättenkonzeptes wird für die Nahversorgungszentren gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept empfohlen, in Bereichen, für die u.a. Kerngebiet (MK) festgesetzt ist, ausschließlich Vergnügungsstätten ohne Spielgeräte mit Gewinnmöglichkeit zuzulassen. Teile des Nahversorgungszentrums Dorfanger Boberg umfassen als festgesetzte Gewerbegebiete (GE) weitere Flächen, die einem Ansiedlungsdruck durch Vergnügungsstätten, Bordelle oder bordellähnliche Nutzungen ausgesetzt sein können. Für derartige Bereiche sieht das Vergnügungsstättenkonzept einen Komplettausschluss dieser Nutzungsarten vor, um eine geordnete und planvolle Standortentwicklung zu fördern. Konkret wird hierunter die Sicherung von Flächen für klassisches Gewerbe, mithin für produktive und handwerkliche Wertschöpfung oder für die Versorgung in Ergänzung des bestehenden Nahversorgungszentrums verstanden. Aufgrund dieser bereits heute schon vorhandenen Ergänzungs- und Erweiterungsfunktion besteht hier ebenfalls ein gesteigertes Interesse, die Bereiche vor negativen Einflüssen, wie Imageverlust / Trading-Down und Überformung zu schützen und die bestehende Funktion für das Plangebiet und die umliegenden Quartiere zu sichern.

Vom Nahversorgungszentrum sind die Wohnnutzungen zu Fuß erreichbar, und somit haben sie auch eine Funktion als Treffpunkt im Quartier. Die Einschränkung der Vergnügungsstättennutzungen trägt der Funktion eines Quartiertreffpunktes Rechnung und stellt gleichzeitig sicher, dass die bevölkerungsnah Versorgung durch andere Vergnügungsstätten und die mit solchen Nutzungen einhergehende Wettbewerbsverzerrung nicht beeinträchtigt wird.

Aus den zuvor genannten Gründen setzt § 1 fest:

§ 2 Nummern 2 und 3 der Verordnung über den Bebauungsplan Lohbrügge 87 vom 17. August 1999 (HmbGVBl. S. 215), geändert am 15. Januar 2001 (HmbGVBl. S. 4) erhalten folgende Fassung:

- „2. Im Kerngebiet sind Vergnügungsstätten (insbesondere Wettbüros, Spielhallen und ähnliche Unternehmen im Sinne von § 1 Absatz 2 des Hamburgischen Spielhallengesetzes vom 4. Dezember 2012 (HmbGVBl. S. 505), geändert am 20. Juli 2016 (HmbGVBl. S. 323), die der Aufstellung von Spielgeräten mit Gewinnmöglichkeiten dienen), Bordelle, bordellartige Betriebe sowie Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, unzulässig.*
- 3. In den Gewerbegebieten sind ausschließlich das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zulässig. Lagerplätze, Lagerhäuser, Tankstellen, Bordelle und bordellartige Betriebe sind unzulässig. Ausnahmen für Vergnügungsstätten werden ausgeschlossen.“*

Gemäß Vergnügungsstättenkonzept gibt es in Bezug auf einzelhandelsrelevante Erotikangebote (z.B. Sexshops, Erotikfachmärkte) in Bergedorf keinen städtebaulichen Regelungsbedarf, weil derzeit solche Nutzungen in Bergedorf nicht vorhanden seien.

Außerdem habe sich der Einzelhandel in dieser Branche teilweise auf internetbasierte Angebote verlagert.

Beeinträchtigungen privater Eigentümerinteressen können dadurch entstehen, dass die überplanten Grundstücke nicht mehr den ausgeschlossenen Nutzungen zur Verfügung stehen, zum Beispiel im Rahmen einer Verpachtung. Im Rahmen der Abwägung wurde jedoch berücksichtigt, dass nur einige wenige Nutzungen aus dem großen Nutzungskatalog der Kern- und Gewerbegebiete ausgeschlossen werden. Grundstücke und Ladenflächen können insofern auch anderen Nutzern zur Verfügung stehen. Verbleibende Beeinträchtigungen von Eigentümerinteressen wurden im Rahmen der Abwägung auf Grund des überwiegenden öffentlichen Interesses als hinnehmbar bewertet. Zu den in §§ 39 bis 42 BauGB bezeichneten Vermögensnachteilen vergleiche Ziffer 7.2.

Mit der Änderung des Bebauungsplans Lohbrügge 87 werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Umsetzung des Vergnügungsstättenkonzeptes im Geltungsbereich geschaffen. Die Planung dient der geordneten städtebaulichen Entwicklung im Bereich der Nahversorgungszentren von Bergedorf als Standort für die Nahversorgung der Bevölkerung. Weiterhin soll eine konfliktfreie Nachbarschaft zu angrenzenden Wohnnutzungen ermöglicht werden.

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 Rechtsbereiche wie des Gewerberechts (zum Beispiel HmbGlüÄndStVAG für staatl. Glücksspiel, Spielbanken, Wettbüros oder das HmbSpielhG für Spielhallen) oder im Hinblick auf Kriminalität des Ordnungs- und des Strafrechts.

Für die Ansiedlung von Vergnügungsstätten, die der Aufstellung von Spielgeräten mit Gewinnmöglichkeit dienen, sieht das Vergnügungsstättenkonzept andere Standorte im Bezirk vor, für die die Gefahr eines „Trading Downs“ aus gutachterlicher Sicht nicht in dem Maße besteht. Es handelt sich um die Gewerbegebiete Curslacker Neuer Deich Ost, Gerhard-Falk-Str., Billwerder Billdeich West, Brookkehre/Brookdeich und Beckerkamp; im Hinblick auf Bordelle oder bordellartige Betriebe um das Gewerbegebiet Havighorster Weg. Nach dem Vergnügungsstättenkonzept bestehen im Bezirk Bergedorf daher ausreichend Standorte, um die Nutzungen, die mit dieser Bebauungsplanänderung unzulässig werden, anzusiedeln.

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 Aufhebung bestehender Pläne, Hinweise auf Fachplanungen

Der bestehende Bebauungsplan Lohbrügge 87 vom 17. August 1999 (HmbGVBl. S. 215), geändert am 15. Januar 2001 (HmbGVBl. S. 4), bleibt mit seinen Festsetzungen bestehen, soweit diese nicht durch die vorliegende Änderung geändert werden.

7 Flächen- und Kostenangaben

7.1 Flächenangaben

Das Plangebiet ist in etwa 458.600 m² groß.

7.2 Kostenangaben

Bei der Verwirklichung des Plans entstehen voraussichtlich keine Kosten für Hamburg.

Entschädigungsansprüche im Hinblick auf die Aufhebung einer zulässigen Nutzung sind nicht zu erwarten, weil die zulässige Nutzung außerhalb einer Frist von sieben Jahren ab Zulässigkeit aufgehoben wurde (§ 42 Absatz 2 BauGB). Zudem können die Grundstücke weiterhin in vielfältigster Weise gemäß dem Nutzungsspektrum nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) für Kern- und Gewerbegebiete genutzt werden. Sonstige Entschädigungsansprüche nach §§ 40 bis 44 BauGB sind nicht zu erwarten.