

Bergedorf 42
21.4.1970

Archiv

I

Der Bebauungsplan Bergedorf 42 ist auf Grund des Bundesbaugesetzes - BBauG - vom 23. Juni 1960 (Bundesgesetzblatt I Seite 341) entworfen worden. Er hat nach der Bekanntmachung vom 20. Juni 1969 (Amtlicher Anzeiger Seite 773) öffentlich ausgelegen.

II

Der nach § 1 der Verordnung über die Bauleitplanung nach dem Bundesbaugesetz (3. DVO/BBauG) vom 24. Mai 1961 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 173) als Flächennutzungsplan fortgeltende Aufbauplan der Freien und Hansestadt Hamburg vom 16. Dezember 1960 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 463) weist das Plangebiet vorwiegend als Wohnbaugesamt aus. Daneben sind Grünflächen und Außengebiete vorgesehen.

III

Das Plangebiet ist überwiegend bebaut. An den Straßen Sachsen- und Chrysanderstraße ist eine gemischte drei- und viergeschossige Geschäfts- und Wohnhausbebauung vorhanden. In den Hintergebäuden befinden sich Lagerräume und Werkstätten. Die Parkanlage ist ein Teilstück des Bergedorfer Schloßgartens.

Der Bebauungsplan wurde aufgestellt, um Art und Maß der baulichen Nutzung zu regeln und die für öffentliche Zwecke benötigten Flächen zu sichern.

Unter Berücksichtigung des Bestandes ist Kerngebiet mit ein-, zwei-, drei- und sechsgeschossiger Nutzung ausgewiesen. Zwischen der Straße Hinterm Graben und der Chrysanderstraße ist ein Baugrundstück für die Errichtung einer Hochgarage vorgesehen. Diese Fläche soll zur Erfüllung der Verpflichtungen nach der Verordnung über Garagen und Einstellplätze (Reichsgaragenordnung) vom 17. Februar 1939 (Reichsgesetzblatt I Seite 219) für das Kerngebiet dieses und der benachbarten Plangebiete dienen. Die Hochgarage bildet einen wesentlichen Bestandteil der Planungen für das Einkaufszentrum im Kern des Stadtteils Bergedorf. Ihre Lage

steht im Zusammenhang mit der Einrichtung einer Fußgängerstraße. Es ist städtebaulich vertretbar, für das bebaute Gebiet höhere Nutzungswerte gemäß § 17 Absatz 8 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der Fassung vom 26. November 1968 (Bundesgesetzblatt I Seite 1238) festzusetzen. Sonstige öffentliche Belange stehen nicht entgegen.

Die Parkanlage ist als Teil des Schloßgartens entsprechend der Nutzung ausgewiesen. Der nördliche Fußweg des Vinhagenweges verläuft durch die Parkanlage.

Um das Kerngebiet in seiner Leistungsfähigkeit zu stärken, soll die Straße Sachsentor eine Fußgängerstraße werden. Der Plan sieht deshalb eine neue Straße für die rückwärtige Belieferung der Geschäfte am Sachsentor unter Einbeziehung eines Teilstücks der Straße Hinterm Graben vor.

An der zukünftigen Anlieferstraße zwischen Bergedorfer Schloßstraße und Chrysanderstraße ist für die Grundstücke zwischen Sachsentor und Anlieferstraße eine Anlieferspur unmittelbar vor der Baulinie bzw. Baugrenze vorgesehen. Somit sind hier keine Ladenfronten möglich.

Für die dem Denkmalschutz unterliegenden Anlagen gelten Beschränkungen nach dem Denkmalschutzgesetz vom 6. Dezember 1920 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts 224-a).

IV

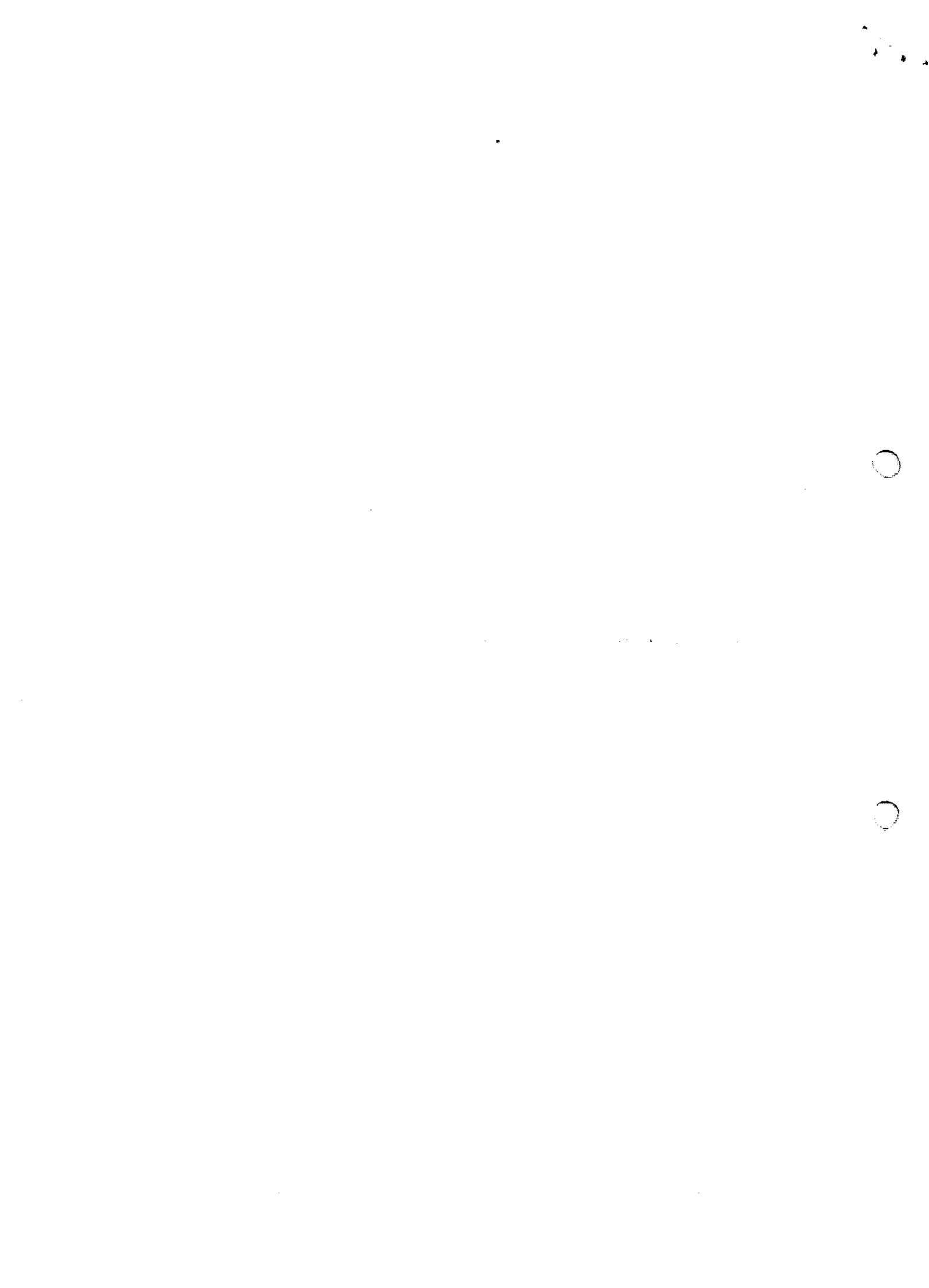
Das Plangebiet ist etwa 29 000 qm groß. Hiervon werden für Straßen etwa 9 260 qm (davon neu etwa 3 420 qm) und für Parkanlagen 2 160 qm benötigt.

Bei der Verwirklichung des Plans müssen die neu für Straßen benötigten Flächen noch teilweise durch die Freie und Hansestadt Hamburg erworben werden. Betroffen werden eine Werkstatt, ein eingeschossiges Lagergebäude und ein dreigeschossiges Ausstellungs- und Lagergebäude mit Fotolabor.

Weitere Kosten werden durch den Straßenbau entstehen.

V.

Die Grundstücke können nach den Vorschriften des Fünften Teils des Bundesbaugesetzes enteignet werden. Nicht überbaubare Grundstücke oder Grundstücksteile, die als Freiflächen anderen Baugrundstücken zu dienen bestimmt sind, sollen diesen Grundstücken zugeordnet werden (siehe das im Plan vorgesehene Bodenordnungsgebiet). Soweit eine Regelung durch private Rechtsgeschäfte nicht zu erwarten ist, sollen zweckmäßig gestaltete Grundstücke im Wege der Bodenordnung nach dem Vierten Teil des Bundesbaugesetzes gebildet werden.



Begründung

zur Änderung des Bebauungsplans Bergedorf 42

1. Grundlage und Verfahrensablauf

Grundlage für die Änderung des Bebauungsplans Bergedorf 42 vom 21. April 1970 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 159) ist das Baugesetzbuch in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (Bundesgesetzblatt I Seite 2254).

Das Verfahren zur Planänderung wurde durch den Aufstellungsbeschuß B 4/87 vom 25. Februar 1987 (Amtlicher Anzeiger Seite 557) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Darlegung und Anhörung und die öffentliche Auslegung der Planänderung haben nach den Bekanntmachungen vom 3. März 1987 und 20. Juni 1988 (Amtlicher Anzeiger 1987 Seite 519, 1988 Seite 1121) stattgefunden. Das Plangebiet ist um das Flurstück 569 der Gemarkung Bergedorf verkleinert worden, das vom Plangebiet Bergedorf 80 erfaßt wird.

2. Inhalt des Flächennutzungsplans

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 21. Dezember 1973 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 542) stellt das Plangebiet als gemischte Bauflächen dar, deren Charakter als Dienstleistungszentren für die Wohnbevölkerung und die Wirtschaft durch besondere Festsetzungen gesichert werden soll. Außerdem ist der Bereich als Sanierungsgebiet gekennzeichnet.

3. Anlaß und Ziel der Planänderung

Der Bebauungsplan Bergedorf 42 wird geändert, um für das Kerngebiet im Bereich zwischen der Straße Sachsentor und der Bergedorfer Schloßstraße von der Westgrenze des Flurstücks 572 bis zur Ostgrenze des Flurstücks 543 (neu 4535)

...

der Gemarkung Bergedorf die Rechtsgrundlage für den Ausschluß von Spielhallen, Sex-Shops und ähnlichen Einrichtungen zu schaffen. Damit soll zentrumsgefährdenden Einflüssen und städtebaulichen Fehlentwicklungen entgegengewirkt werden. Die Errichtung dieser Anlagen im Zentrumsbereich Bergedorf stellt eine Gefährdung für den zentralen Einkaufsbereich mit seiner weitgefächerten Palette attraktiver Läden der unterschiedlichen Warengruppen dar. Außerdem soll der Schutz des Milieubereichs Sachsentor durch die Festlegung eines Erhaltungsbereichs verstärkt werden.

Auf Grund der eigenständigen Entwicklung von Bergedorf hat sich die Innenstadt (besonders die Straße Sachsentor und Umgebung) bis heute den Charakter einer niederdeutschen Kleinstadt bewahrt. Die nach dem früheren östlichen Stadttor benannte Bergedorfer Hauptstraße zeichnet in ihrem gewundenen Verlauf einen ehemaligen, an Morast entlang führenden Pfad nach, der über Jahrhunderte zur Kristallisationsachse der Bergedorfer Stadtentwicklung wurde.

Die Straße Sachsentor ist seit 1970 Fußgängerzone. Hier ist die Anziehungskraft als lebendiges Geschäftsviertel mit reizvollem baulichen Nebeneinander verschiedener Stilepochen nach wie vor beträchtlich, gerade der historische Charakter trägt zur Attraktivität und zum Standortrenommee bei. Zum Schutz des 300 Jahre Baugeschichte repräsentierenden Milieus vor maßstabszerstörenden Neubauten wurde 1978 eine Gestaltungsverordnung (Verordnung zum Schutze des Milieubereichs Sachsentor vom 13. Juni 1978 - Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 202) erlassen. Das Sachsentor ist Milieugebiet (nach dem Hamburger Milieuschutzbericht 1985/86) mit sowohl gesamthamburgischer Bedeutung als auch Bedeutung als Mitte und Keimzelle von Bergedorf. Hier befinden sich Geschäfte, eine Bank, Rechtsanwaltspraxen, Büros, ein Kaufhaus und Wohnungen.

In der Straße Sachsenor sind städtebaulich prägend die Fachwerkbauten des 17. und 18. Jahrhunderts, von denen einige auch unter Denkmalschutz stehen, und die vor- und gründerzeitlichen Putzbauten sowie deren Anordnung in geschlossener Straßenrandbebauung mit kleinmaßstäblichen Einzelbauten auf schmalen Parzellen und deutlich sichtbaren Versprüngen der Gebäudefronten. Einzelne Neubauten (z.B. die Kaufhäuser) berücksichtigen dagegen den gestalterischen Charakter und prägenden Maßstab des Milieugebiets nur unzureichend. Bei deren baulichen Veränderungen soll auf eine bessere Einfügung im Sinne der prägenden Gestaltungsmerkmale hingewirkt werden.

Es ist deshalb notwendig, über die bestehende Gestaltungsverordnung hinaus alle planerischen Mittel auszuschöpfen, die dem Schutz des Milieubereichs dienen. Dazu wird auf der Grundlage von § 172 des Baugesetzbuchs bestimmt, daß die von der Gestaltungsverordnung erfaßten Kerngebiete südlich der Bergedorfer Schloßstraße als "Erhaltungsbereich" festgelegt werden, in dem bauliche Anlagen einer besonderen Genehmigungspflicht unterliegen. In diesem Gebiet bedürfen zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt der Abbruch, die Änderung, die Nutzungsänderung oder die Errichtung baulicher Anlagen einer Genehmigung, und zwar auch dann, wenn nach der Baufreistellungsverordnung vom 5. Januar 1988 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 1) eine Genehmigung nicht erforderlich ist. Die Genehmigung zum Abbruch, zur Änderung oder zur Nutzungsänderung darf nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild oder die Stadtgestalt prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere baugeschichtlicher Bedeutung ist. Die Genehmigung zur Errichtung der baulichen Anlage darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebiets durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird.

...

Der Ausschluß von Spielhallen und ähnlichen Unternehmen im Sinne von § 33i der Gewerbeordnung, die der Aufstellung von Spielgeräten mit oder ohne Gewinnmöglichkeiten dienen, sowie von Verkaufsräumen und Verkaufsflächen, Vorführ- und Geschäftsräumen, deren Zweck auf den Verkauf von Artikeln, auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, wird notwendig, um einer Verdrängung der vorhandenen städtebaulich erwünschten Nutzungen im Kerngebiet im Bereich der Straßen Sachsentor und der Berge-dorfer Schloßstraße durch die vorgenannten Betriebsformen entgegenzuwirken. Es ist erklärte planerische Zielsetzung, den Milieubereich Sachsentor nicht durch "Fremdnutzungen" (wie Spielhallen, Sex-Video-Kinos, Peep-Shows und ähnliche Life-Darstellungen, Sex-Shops und dgl.) zu unterlaufen. Deshalb soll die von der Fußgängerzone geprägte Struktur weiterhin erhalten bleiben und nicht durch störende Nutzungen beeinflusst, beeinträchtigt oder geändert werden. Vom Nutzungsausschluß sind deshalb nicht nur Spielhallen oder dgl. sowie spezielle Vergnügungsstätten, sondern auch die zu den Einzelhandelsbetrieben zählenden Sex-Shops erfaßt, weil alle diese Unternehmen die Attraktivität und Leistungsfähigkeit dieses zentralen Hauptgeschäftsbereichs mindern. Eine Zulassung der angesprochenen Branchen und Gewerbe-zweige in diesem der Geschäfts- und Wohnnutzung dienenden Gebiet wäre als erhebliche und nachteilige Strukturveränderung zu bewerten. Die Gefahr einer Verdrängung bestehender Einrichtungen ist auch dadurch gegeben, daß die Betreiber von Spielhallen in der Lage sind, höhere Mieten bzw. Pachten zu zahlen als die "normalen" Betriebe. Insgesamt stellt der Ausschluß dieser Nutzungen eine städtebaulich notwendige Regelung dar, die sowohl unter Beachtung der Bedürfnisse der Bevölkerung als auch unter Beachtung von Belangen der Wirtschaft gerechtfertigt ist.