

Begründung  
zum Bebauungsplan Harburg 52

1. Grundlage und Verfahrensablauf

Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (Bundesgesetzblatt I Seite 2254).

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluß H5/87 vom 26. März 1987 (Amtlicher Anzeiger Seite 761) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung hat nach der Bekanntmachung vom 22. September 1987 (Amtlicher Anzeiger Seite 1902) stattgefunden. Das Plangebiet ist danach um Flächen bis an die Straße Wallgraben heran erweitert sowie in zwei Teilgebieten südlich der Buxtehuder Straße verkleinert worden. Von einer Plan-diskussion für die Erweiterungsflächen wurde abgesehen, weil sich die Festsetzungen zum Ausschluß von Spielhallen hier nicht auswirken. Die öffentliche Auslegung hat nach der Bekanntmachung vom 17. Februar 1989 (Amtlicher Anzeiger Seite 430) stattgefunden.

2. Inhalt des Flächennutzungsplans

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 21. Dezember 1973 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 542) stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans gemischte Bauflächen dar, deren Charakter als Dienstleistungszentren für die Wohnbevölkerung und für die Wirtschaft durch besondere Festsetzungen gesichert werden soll. Außerdem sind gewerbliche Bauflächen und Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Rathaus, Bezirksamt, Gericht dargestellt. Die Buxtehuder Straße, die Wilstorfer Straße und der Harburger Ring mit Verbindungen im Westen und Osten zur Buxtehuder Straße sind als Hauptverkehrsstraßen gekennzeichnet. Außerdem ist der überwiegende Teil des Plan-

...

gebiets als Gebiet umgrenzt, in dem Stadterneuerungsmaßnahmen erforderlich sind. Durch das Plangebiet verläuft in Ost-West-Richtung eine Schnellbahntrasse.

### 3. Anlaß der Planung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich im Gebiet des nach dem Entwicklungsmodell für Hamburg und sein Umland sowie nach den Erläuterungen zum Flächennutzungsplan vorgesehenen City-Entlastungszentrums Harburg. Die Eigenart dieses zum Teil in abgeschlossenen Sanierungsgebieten liegenden Zentrums ist in der gewachsenen Struktur vieler Einzelhandelsunternehmen und Dienstleistungsbetriebe zu sehen, die zusammen ein vielfältiges Angebot in verkehrsgünstiger Lage gewährleisten.

Das städtebauliche Ziel, das Zentrum Harburg entsprechend der Bevölkerungsentwicklung auszubauen und zu fördern, wird in zunehmendem Maße durch die Einrichtung von Spielhallen und ähnlichen Unternehmen gefährdet. Einer solchen städtebaulich negativen Entwicklung soll mit dem Ausschluß der vorgenannten Einrichtungen begegnet werden.

### 4. Angaben zum Bestand

Das Plangebiet umfaßt im wesentlichen den zentralen Geschäftsbereich der Harburger Innenstadt, der durch Geschäftsbauten mit vielen Einzelhandelsunternehmen, Dienstleistungsbetrieben und einem neu entstandenen Großhotel geprägt ist. Diese Nutzungen konzentrieren sich entlang der Lüneburger Straße, dem Harburger Ring, dem Harburger Rathausplatz, der Neuen Straße, dem Harburger Rathaus, der Moorstraße sowie dem Großen Schippsee und dem Kleinen Schippsee. Entlang der Straße Wallgraben besteht überwiegend eine Wohnnutzung.

....

Eine besondere Art der gewerblichen Nutzung ist durch die vorhandenen 15 Spielhallen innerhalb des Plangebiets gegeben. Aufgrund einer detaillierten Bestandsaufnahme vom Februar 1988 befinden sich diese Spielhallen in den Gebäuden Am Soldatenfriedhof 5, Lüneburger Tor 7 - 9 und 10, Sand 33, Neue Straße 27 und 33, Harburger Ring 19 - 21 und 24, Schloßmühlendamm 7 und 16, Bremer Straße 6, Seevepassage 7, Kleiner Schippsee 15, Moorstraße 21 sowie Krummholzberg 5. Außerdem ist in dem Gebäude Seevepassage 1 - 3 ein Billard-Café vorhanden.

#### 5. Planinhalt

Angesichts der bereits bestehenden Spielhallen sowie aufgrund der vorliegenden und zu erwartenden Anträge auf Errichtung von Spielhallen ist eine Entwicklung festzustellen, die dem städtebaulichen Ziel, die Innenstadt Harburg als City-Entlastungszentrum auszubauen und zu fördern, zuwiderläuft. Mit erheblichem Einsatz wird auf der Grundlage der Zentrenplanung (Ordnungsplan "Zentrale Standorte - Flächen des Einzelhandels") die Entwicklung des historisch gewachsenen Bezirkszentrums Harburg mit einem differenzierten Angebot von Gütern des täglichen Bedarfs, Dienstleistungsbetrieben und Einrichtungen der Verwaltung zu einem City-Entlastungszentrum betrieben.

1985 wurde im Zusammenhang mit der Feststellung für einen westlich vom Plangebiet liegenden Bereich (Bebauungsplan Harburg 42: Flächen südlich der Schwarzenbergstraße) ein Ausschluß von Spielhallen und ähnlichen Unternehmen noch unter der städtebaulichen Zielsetzung begründet, derartige Einrichtungen ausschließlich im Zentrum Harburgs unterzubringen. Diese Konzeption wurde bereits 1986 im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Harburg 44 insoweit aufgegeben, als der Plan Spielhallen und ähnliche Vergnügungsstätten für einen Teilbereich südlich der Straße Harburger Ring wegen der Nähe des Harburger Rathausplatzes aus städtebaulichen Gründen aus-

...

schloß. Inzwischen hat sich die Situation im Zentrumsbereich durch eine Ausbreitung von Spielhallen, die sich vornehmlich auf den innerstädtischen Hauptgeschäftsbereich konzentrieren, so verschärft, daß die Zulassung weiterer Spielhallen in Anbetracht eines erheblichen Attraktivitätsverlustes dieses zentralen Bereichs nicht mehr zu vertreten ist. Dies ist umso problematischer, weil das innerstädtische Geschäftsviertel ohnehin schon einem starken Druck von Großmärkten (z.B. im Stadtteil Neuland) ausgesetzt ist. Gleichzeitig wird der Verdrängungsprozeß mittelständischer Unternehmen beschleunigt, die größeren Handelsketten mit erheblicher Finanzkraft weichen müssen. Die Einrichtung von Spielhallen hat in der Harburger Innenstadt eine Verdrängung anderer Kerngebietsnutzungen zur Folge und führt damit zu einer veränderten Nutzungsstruktur. In den überwiegenden Fällen haben die Betreiber von Spielhallen Räumlichkeiten beansprucht, die vorher von Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben (z.B. Schuster mit Laden, Textilgeschäft, Restaurant, Lebensmittelgeschäft, Versandhausfiliale) genutzt worden sind. Durch den Betrieb von Spielhallen läßt sich in der Regel ein wesentlich höherer Flächenumsatz erzielen als beispielsweise durch den Betrieb eines Fachgeschäftes. Betreiber von Spielhallen sind daher in der Lage, einen wesentlich höheren Mietzins zu zahlen als andere Nutzer. Neben den geschilderten nachteiligen Strukturveränderungen stellen sich die Spielhallen auch als Störfaktor im Erscheinungsbild des Hauptgeschäftsbereiches dar. Die Nutzung durch Spielhallen hat für den Käufer- und Passantenstrom keinen Verweilcharakter. Dies führt letztlich zu einem Verlust an Attraktivität im Hauptgeschäftsbereich, bezogen auf die hier ansässigen Geschäfts- und Dienstleistungsbetriebe, sowie in Einzelfällen zu einem verminderten Lagewert von Immobilien.

Sowohl die beschriebenen Auswirkungen auf die Situation im Hauptgeschäftsbereich Harburgs als auch die Bemühungen um den Erhalt dieser Nutzungsstruktur verdeutlichen, daß eine geordnete und planvolle städtebauliche Entwicklung den

Ausschluß von Spielhallen und ähnlichen Unternehmen im Sinne von § 33i der Gewerbeordnung, die der Aufstellung von Spielgeräten mit oder ohne Gewinnmöglichkeiten dienen, erfordern. Deshalb werden auf der Grundlage von § 1 Absatz 9 der Baunutzungsverordnung derartige Betriebe in den Kerngebieten ausgeschlossen (vgl. § 2 Nummer 3 Satz 1). Ein Ausschluß von Spielhallen kann aber nicht allein auf die Kerngebiete des Harburger Zentrums begrenzt bleiben, weil dies sonst eine Verdrängung solcher Betriebe in die dem Zentrum hinzuzurechnenden allgemeinen Wohngebiete zur Folge hätte und dort zu Beeinträchtigungen (z.B. durch Lärmbelästigungen aus dem Zu- und Abfahrtsverkehr von Besuchern) führen würde. Hierdurch ergäbe sich in diesen Gebieten eine städtebaulich nicht hinzunehmende Minderung in der Wohnqualität. Daher ist es zum Schutz vor Strukturveränderungen notwendig, in den unmittelbar zum Zentrumsbereich gehörenden allgemeinen Wohngebieten Ausnahmen für Spielhallen und ähnliche Unternehmen auszuschließen (vgl. § 2 Nummer 3 Satz 2). Der östlich der Straße Wallgraben liegende und mit einer roten Schraffur versehene Teil des Plangebiets ist hiervon ausgenommen. In diesem nur von der Umstellung bisherigen Planungsrechts auf die neue Nutzungskategorie eines "allgemeinen Wohngebiets" betroffenen Bereich sind auch weiterhin ausnahmsweise Spielhallen zulässig, weil es sich hier um weniger zentral liegende Flächen handelt, in denen aufgrund der überwiegenden Wohnnutzung eine Häufung von Spielhallen in dafür geeigneten Räumen vorhandener Gebäude unwahrscheinlich ist und eine Verdrängung von Nutzungen, die der Versorgung des Gebiets dienen, nicht zu befürchten ist.

Der Ausschluß von Spielhallen und ähnlichen Unternehmen erfaßt somit den in der Anlage zum Bebauungsplan Harburg 52 dargestellten nicht schraffierten Bereich des Plangebiets, in dem folgende Bebauungspläne bestehen, die Regelungen über Art und Maß der baulichen Nutzung beinhalten:

- Harburg 3 vom 4. Juli 1966 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 174), nördlich Deichhausweg/östlich Harburger Rathausstraße und Sand/westlich Schloßmühlendamm und Lüneburger Straße,
- Harburg 6 vom 22. Juni 1962 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 146), nördlich Bremer Straße/östlich Harburger Rathausstraße/südlich Deichhausweg,
- Harburg 11 vom 25. September 1964 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 213), östlich Wilstorfer Straße/südlich Moorstraße,
- Harburg 12 vom 2. März 1970 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 105), östlich Knoopstraße/südlich Julius-Ludowieg-Straße/westlich Harburger Rathausstraße/nordwestlich Bremer Straße,
- Harburg 19 vom 30. November 1971 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 220), nördlich Julius-Ludowieg-Straße,
- Harburg 23 vom 3. Mai 1978 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 106), östlich Harburger Ring/südöstlich Goldtschmidtstraße/südwestlich Buxtehuder Straße, nördlich Moorstraße,
- Harburg 29 vom 12. Oktober 1970 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 276), östlich Schloßmühlendamm und Lüneburger Straße/nordwestlich Lüneburger Tor,

...

- Harburg 30 vom 12. September 1967 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 275), westlich Sand,
- Harburg 31 vom 2. März 1970 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 106), südlich Sand/östlich Neue Straße,
- Harburg 33 vom 30. November 1976 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 228), westlich Großer Schippsee/nördlich Kleiner Schippsee,
- Harburg 34 vom 30. November 1976 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 229), östlich Lüneburger Straße/westlich Harburger Ring/südöstlich Lüneburger Tor,
- Harburg 40 vom 15. Juni 1976 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 163), nordwestlich Bremer Straße/östlich Knoopstraße/südlich Marienstraße,
- Harburg 41 vom 3. Juli 1979 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 174), östlich Schloßmühlendamm/nördlich Küchergarten,
- Harburg 44 vom 23. Juni 1986 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 152), östlich Schwarzenbergstraße/nördlich Julius-Ludowieg-Straße/westlich Harburger Rathausstraße,
- Harburg 47 vom 29. Juni 1983 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 158), östlich Harburger Ring/südlich Lauterbachstraße,
- Durchführungsplan D 450 vom 28. Oktober 1960 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 436), nördlich Sand/östlich Neue Straße/westlich Schloßmühlendamm,

...

- Durchführungsplan D 451 vom 28. Oktober 1960 (Hamburgisches Gesetz und Verordnungsblatt Seite 436), östlich Schloßmühlendamm/nördlich Kleiner Schippsee,
- Durchführungsplan D 455 vom 27. Januar 1961 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 21), östlich Krummholzberg/südlich Bremer Straße/westlich Lüneburger Straße,
- Baustufenplan Harburg vom 28. Dezember 1954 (Amtlicher Anzeiger 1955 Seite 141), nördlich Julius-Ludowieg-Straße/westlich Schwarzenbergstraße und westlich Neue Straße.

Soweit für diese Pläne Umstellungen aus Nutzungskategorien älteren Planungsrechts auf Baugebietsflächen neuen Planungsrechts notwendig werden, sind diese Bereiche im Plangebiet mit A und B bezeichnet worden. Demzufolge gilt für die A-Bereiche anstelle der bisher geltenden Nutzungsart "Geschäftsgebiet" nunmehr die nach § 7 der Baunutzungsverordnung in der Fassung von 1977 zulässige Ausweisung eines "Kerngebiets" (vgl. § 2 Nummer 1). Von dieser Regelung werden die Durchführungspläne D 450, D 451 und D 455 sowie die Bebauungspläne Harburg 3 und 6 erfaßt, für die Regelungen der Baupolizeiverordnung vom 8. Juni 1938 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 21302-n) maßgebend sind.

Für den mit B bezeichneten Bereich des Plangebiets, für den hinsichtlich der Bebauung Festlegungen des Baustufenplans Harburg maßgebend sind, gilt die entsprechend der Baupolizeiverordnung bestimmte Nutzungsart "Mischgebiet" nunmehr als Festsetzung "Allgemeines Wohngebiet" nach § 4 der Baunutzungsverordnung (vgl. § 2 Nummer 2). Für die übrigen Flächen im Plangebiet gelten

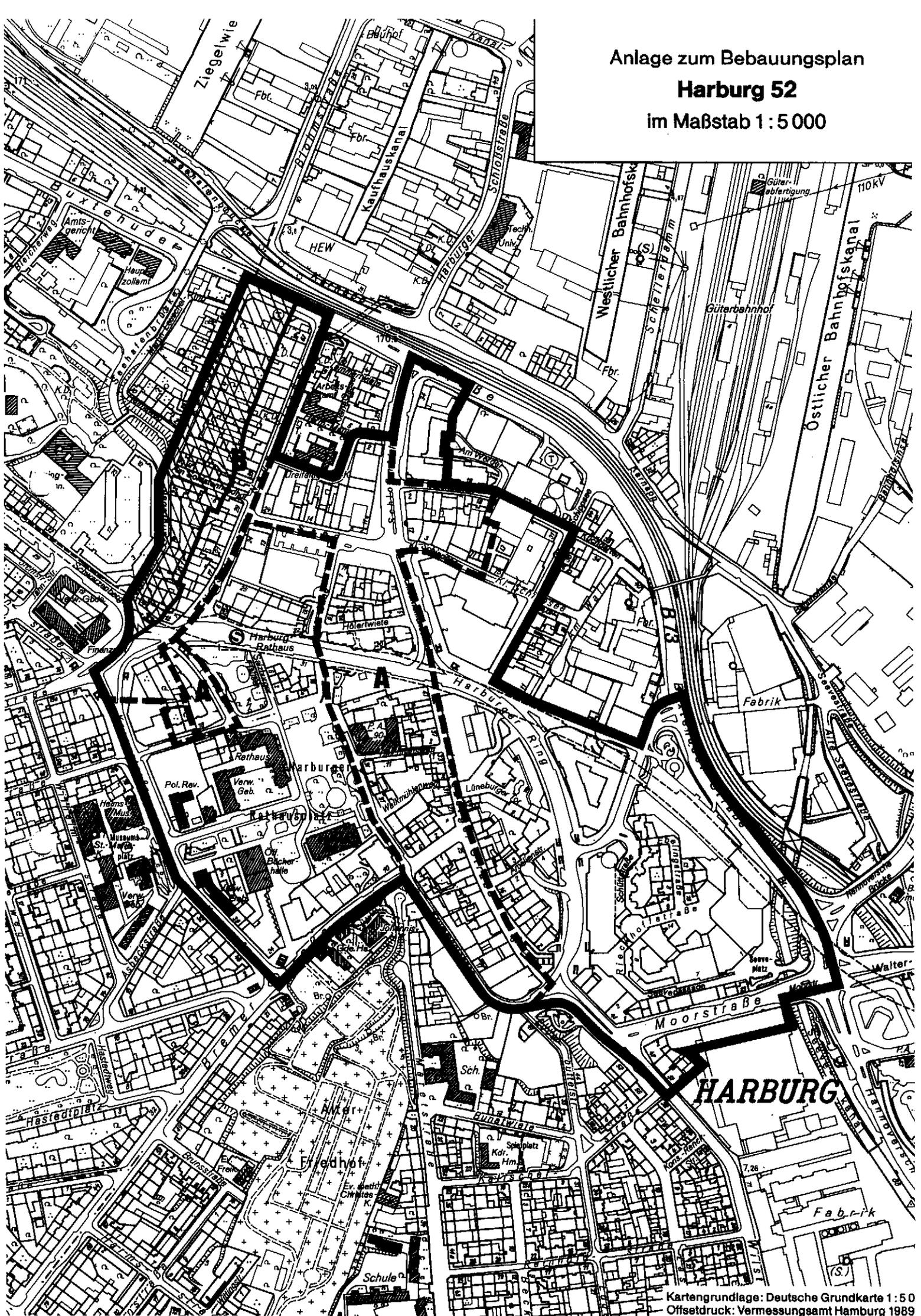
...

Überwiegend Bebauungspläne nach dem Bundesbaugesetz in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung von 1962 bzw. späteren Fassungen dieser Verordnung. Hier ist als Nutzungsart im wesentlichen Kerngebiet festgesetzt worden, so daß keine Umstellungen auf Baugebietsflächen neuen Planungsrechts notwendig sind.

In § 2 Nummer 4 ist festgelegt, daß im Geltungsbereich des Bebauungsplans Harburg 52 im übrigen die bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen bestehenbleiben. Somit bleiben die zu allen bestehenden Bebauungsplänen geltenden Vorschriften hinsichtlich der Zahl der Vollgeschosse, der Gebäudehöhe, der Festlegung der Bauweise, der Bestimmung von Baulinien, Baugrenzen und Straßenbegrenzungslinien, der Vorschriften über gestalterische Anforderungen sowie die zur Ausführung des jeweiligen Bebauungsplans getroffenen Regelungen unberührt.

Es ist nicht damit zu rechnen, daß aus der Planänderung der Freien und Hansestadt Hamburg Kosten aufgrund von Entschädigungsansprüchen entstehen. Die bestehenden Spielhallen werden von den neuen Vorschriften nicht betroffen. Insgesamt wird durch den Ausschluß von Spielhallen und ähnlichen Unternehmen die Grundkonzeption der für den Innenstadtbereich Harburg geltenden Bebauungspläne nicht berührt; bei der Vielzahl der verbleibenden Nutzungen innerhalb der einzelnen Pläne bleibt die jeweils prägende Zweckbestimmung weiterhin gewahrt. Der Ausschluß von Nutzungsarten führt nicht zu Veränderungen und Bewertungen anderer Aspekte, etwa Straßenführung, Lärmbelastung oder ähnlichem.

Anlage zum Bebauungsplan  
**Harburg 52**  
im Maßstab 1 : 5 000



**Begründung**  
**zur Verordnung zur Änderung des Gesetzes**  
**über den Bebauungsplan Harburg 52**  
(Textplanänderung)

**INHALTSVERZEICHNIS**

<b>1</b>	<b>Anlass der Planung</b> .....	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Grundlage und Verfahrensablauf</b> .....	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>Planerische Rahmenbedingungen</b> .....	<b>5</b>
<b>3.1</b>	<b>Raumordnung und Landesplanung</b> .....	<b>5</b>
3.1.1	Flächennutzungsplan .....	5
3.1.2	Landschaftsprogramm einschl Arten- und Biotopschutz .....	5
<b>3.2</b>	<b>Rechtlich beachtliche Tatbestände</b> .....	<b>6</b>
3.2.1	Bestehende Bebauungspläne .....	6
3.2.2	Altlasten und altlastenverdächtige Flächen.....	6
3.2.3	Kampfmittelverdacht .....	6
3.2.4	Baumschutz .....	6
<b>3.3</b>	<b>Planerisch beachtliche Tatbestände</b> .....	<b>6</b>
3.3.1	Städtebauliche Gutachten.....	6
<b>3.4</b>	<b>Angaben zum Bestand</b> .....	<b>6</b>
<b>4</b>	<b>Umweltbericht</b> .....	<b>7</b>
<b>5</b>	<b>Planinhalt und Abwägung</b> .....	<b>7</b>
<b>5.1</b>	<b>Ausschluss von nicht verträglichen Vergnügungsstätten</b> .....	<b>7</b>
<b>5.2</b>	<b>Straßenverkehrsflächen / Erschließung</b> .....	<b>11</b>
<b>5.3</b>	<b>Technischer Umweltschutz</b> .....	<b>11</b>
5.3.1	Altlasten und altlastenverdächtige Flächen.....	11
5.3.2	Kampfmittelverdachtsflächen .....	12

5.4	Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege .....	13
<b>6</b>	<b>Maßnahmen zur Verwirklichung .....</b>	<b>13</b>
<b>7</b>	<b>Flächen- und Kostenangaben .....</b>	<b>13</b>
7.1	Flächenangaben.....	13
7.2	Kostenangaben .....	13

# 1 Anlass der Planung

Der bundesweite Trend der Steigerung der Zahl von Vergnügungsstätten setzt sich fort. Hierbei spielt vor allem die Neuansiedlung von Spielhallen sowie deren Erweiterung eine wichtige Rolle. Wegen der städtebaulichen Auswirkungen dieser Nutzungen bestand 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, dass eine Ausweichbewegung auf Wettbüros eintreten könnte:

- 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. 2012, 235)
- Gesetz zur Regelung des Rechts der Spielhallen im Land Hamburg (Hamburgisches Spielhallengesetz - HmbSpielhG) vom 4. Dezember 2012 (HmbGVBl. 2012, 505)

Eine vermehrte Nachfrage für die Nutzungsänderung von Ladengeschäften in Wettbüros zeichnet sich durch eingehende Anträge in Harburg bereits ab.

Neben den geld- oder glücksspielorientierten Vergnügungsstätten existieren weitere, in ihren städtebaulichen Auswirkungen vergleichbare Nutzungen: Dieses sind sex-beziehungsweise erotikorientierte Vergnügungsstätten oder Dienstleistungsangebote wie zum Beispiel Bordelle, Swingerclubs und Nachtlokale mit Sex- oder Erotikangeboten.

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

In Harburg halten die Bemühungen um eine Stabilisierung der Einzelhandelsstandorte im Harburger Kern an. Es kommt entlang der Einkaufsstraßen und in den Einkaufszonen immer wieder zu Leerständen. Die Häufigkeit der Mieterwechsel ist vergleichsweise hoch.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist ein Gebiet,

- das ein zentraler Versorgungsbereich im Harburger Einzelhandelskonzept und das Bezirkszentrum darstellt;

- das einem Ansiedlungsdruck durch die oben genannten zu steuernden Nutzungen ausgesetzt ist;
- in dem sich zahlreiche soziale und kulturelle Einrichtungen in unmittelbarer Nähe befinden;
- für das als Hauptzentrumsbereich im Hinblick auf Einzelhandel eine hochwertige Ausrichtung angestrebt wird

Daher sollen durch Änderung des Bebauungsplans Harburg 52 die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung geschaffen werden. Der Bebauungsplan Harburg 52 schließt für mehrere innerstädtische Bebauungspläne seit 1989 insbesondere in den festgesetzten Kerngebieten Spielhallen und ähnliche Unternehmen im Sinne von § 33i der Gewerbeordnung (neu: § 1 Absatz 2 des Hamburgischen Spielhallengesetzes), die der Aufstellung von Spielgeräten mit oder ohne Gewinnmöglichkeiten dienen, aus.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Harburg 52 hat sich um die Geltungsbereiche der Bebauungspläne Harburg 57 und Harburg 64 verkleinert, da diese jüngeren Datums sind und die betreffenden Teilbereiche des Bebauungsplans Harburg 52 hierdurch aufgehoben wurden.

In der Textplanänderung sollen sowohl Wettbüros, als auch Bordelle und bordellartige Betriebe sowie Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, ausgeschlossen werden. Der Ausschluss dieser Nutzungen unterstützt das städtebauliche Ziel des Bebauungsplans Harburg 52 zur Schaffung eines hochwertigen Bezirkszentrums.

## **2 Grundlage und Verfahrensablauf**

Grundlage der Bebauungsplanänderung ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2415), zuletzt geändert am 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474, 1494).

Die Grundzüge der Planung werden von der beabsichtigten Textplanänderung nicht berührt. Daher wird das Bebauungsplanverfahren im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt. Eine Umweltprüfung ist somit entbehrlich.

Das Planverfahren zur Änderung des Gesetzes über den Bebauungsplan Harburg 52 wurde durch den Aufstellungsbeschluss H 2 /13 vom 02.04.2013 (Amtl. Anz. Nr. 28, S. 578) eingeleitet. Auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wurde nach dem Beschluss des Stadtplanungsausschusses vom 28.02.2013 verzichtet. Die Bezirksversammlung hat diesen Beschluss am 26.03.2013 nachvollzogen. Die Öffentlichkeitsbeteiligung mit öffentlicher Auslegung des Plans hat nach der Bekanntmachung vom 12.06.2015 (Amtl. Anz. Nr.45, S. 992) stattgefunden.

### **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 der Textplanänderung gemischte Bauflächen dar, deren Charakter als Dienstleistungszentren für die Wohnbevölkerung und für die Wirtschaft durch besondere Festsetzung gesichert werden soll. Außerdem sind an der Knoopstraße Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Rathaus, Bezirksamt und Gericht dargestellt. Die Buxtehuder Straße, die Moorstraße, die Wilstorfer Straße, die Straße Krummholzberg, die Bremer Straße, die Knoopstraße und die Seehafenstraße sind als "Sonstige Hauptverkehrsstraße" dargestellt. Durch das Plangebiet verläuft in Ost-West-Richtung eine unterirdisch verlaufende Schnellbahntrasse.

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

Das Landschaftsprogramm für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 (HmbGVBl. S. 363) stellt für den Geltungsbereich der Textplanänderung überwiegend das Milieu „Verdichteter Stadtraum“ dar. An der Knoopstraße ist das Milieu „Öffentliche Einrichtung“ dargestellt. Im südlichen Bereich ist der Seevekanal als Milieu „Gewässerlandschaft“ dargestellt. Die Buxtehuder Straße, die Moorstraße, die Wilstorfer Straße, die Straße Krummholzberg, die Bremer Straße, die Knoopstraße und die Seehafenstraße sind als Milieu „Sonstige Hauptverkehrsstraße“ dargestellt. Zusätzlich sind die milieübergreifenden Funktionen „Landschaftsachse“ und „Grüne Wegeverbindung“ teilweise entlang vorhandener Straßenzüge, teilweise aber auch innerhalb von Blockinnenbereichen und flächendeckend die milieübergreifende Funktion „Entwicklungsbereich Naturhaushalt“ dargestellt.

In der Fachkarte Arten- und Biotopschutz sind für den Geltungsbereich der Textplanänderung die Biotopentwicklungsräume 13a „Geschlossene und sonstige Bebauung mit sehr geringem Grünanteil“ und 13b „Gemeinbedarfsflächen“ dargestellt. Im südlichen Bereich ist der Seevekanal als Biotopentwicklungsraum 3c „Kanäle“ dargestellt. Die Buxtehuder Straße, die Moorstraße, die Wilstorfer Straße, die Straße Krummholzberg, die Bremer Straße, die Knoopstraße und die Seehafenstraße sind als Biotopentwicklungsraum 14e „Hauptverkehrsstraße“ dargestellt.

Die geplante Textplanänderung leitet sich aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes und des Landschaftsprogramms ab. Es sind keine Änderungen des Flächennutzungsplans und des Landschaftsprogramms erforderlich.

## **3.2 Rechtlich beachtliche Tatbestände**

### **3.2.1 Bestehende Bebauungspläne**

Der Bebauungsplan Harburg 52 vom 6. Dezember 1989 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt 1989, Seite 230 und 231) verfolgt als planerisches Ziel den Ausschluss von Spielhallen.

### **3.2.2 Altlasten und altlastenverdächtige Flächen**

Im Fachinformationssystem Bodenschutz/Altlasten der Freien und Hansestadt Hamburg sind für das Bebauungsplangebiet mehrere altlastverdächtige Flächen eingetragen, die in Kapitel 5.3.1 aufgeführt werden.

### **3.2.3 Kampfmittelverdacht**

Im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung kann das Vorhandensein von Bombenblindgängern nicht ausgeschlossen werden (siehe Kapitel 5.3.2).

### **3.2.4 Baumschutz**

Für den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung gilt 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), i.V.m. den Bestimmungen nach § 39 Absatz 5 Satz 2. des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154, 3159, 3185).

## **3.3 Planerisch beachtliche Tatbestände**

### **3.3.1 Städtebauliche Gutachten**

Folgende städtebaulichen Gutachten liegen für die Harburger Innenstadt vor:

- Masterplan City Harburg, Oktober 2010
- Gutachten „Perspektiven der Einzelhandelsentwicklung in Harburg, Einzelhandelsentwicklungskonzept für den Kernbereich des Bezirks Harburg“, September 2012

## **3.4 Angaben zum Bestand**

Das Plangebiet befindet sich in der Harburger Innenstadt und umfasst insgesamt rund 33 ha. Es ist entsprechend des zentralen innerstädtischen Bereiches des

Bezirkszentrums Harburg durch eine Vielfalt von unterschiedlichen Nutzungen geprägt. Darunter sind Geschäftsbauten mit vielen Einzelhandelsunternehmen, Dienstleistungsbetrieben, Wohnungen sowie das Bezirksamt mit seinen Verwaltungsgebäuden. Hervorzuheben ist die Ansammlung von kleineren Läden in den Erdgeschossen der Fußgängerzone Lüneburger Straße, der Seevepassage und an der Straße Sand sowie am Herbert-Wehner-Platz, an welchem auch ein großes Kaufhaus gelegen ist. Entlang der Straße Wallgraben besteht überwiegend eine Wohnnutzung.

Im Plangebiet befinden sich vier gewerblich angemeldete Wettbüros in den Gebäuden Küchgarten 6, Kleiner Schippsee 3, Neue Straße 49 und Bremer Straße 3. Der Antragstellung eines Vorbescheides für eine zusätzliche Nutzung für Sportwetten im Deichhausweg 11 wurde mit einer Veränderungssperre begegnet. Ein Bauantrag zur Nutzungsänderung eines Friseurgeschäftes zu einem Wettbüro für Sportwetten in der Moorstraße 5 wurde zurückgestellt.

Am Soldatenfriedhof 5 befindet sich ein Erotikfachgeschäft mit Videokabinen.

## **4 Umweltbericht**

Da das Bebauungsplanverfahren im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt wird, kann auf die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und den Umweltbericht nach § 2a BauGB verzichtet werden.

## **5 Planinhalt und Abwägung**

### **5.1 Ausschluss von nicht verträglichen Vergnügungsstätten**

Der Bebauungsplan Harburg 52 hat bereits 1989 durch den Spielhallenausschluss das städtebauliche Ziel der Stärkung des Kernbereiches Harburg gefördert. Eine weitere Zunahme von nicht verträglichen Vergnügungsstätten im Harburger Innenstadtbereich und der damit einhergehende Verlust von Einzelhandelslagen und Aufenthaltsqualität, soll nun durch das Textplan-Änderungsverfahren des Bebauungsplans Harburg 52 mit dem Ausschluss von Wettbüros, Bordellen und bordellartige Betriebe sowie Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, erreicht werden. Wettbüros bilden, wie die Spielhallen, eine Unterkategorie von Vergnügungsstätten.

Damit werden die geld- oder glücksspielorientierten Vergnügungsstätten und die sex-beziehungsweise erotikorientierte Vergnügungsstätten oder Dienstleistungsangebote wie zum Beispiel Bordelle, Swingerclubs und Nachtlokale mit Sex- oder Erotikangeboten ausgeschlossen. Ein genereller Ausschluss von Vergnügungsstätten wird nicht verfolgt, da auch weiterhin im Harburger Kernbereich freizeitorientierte Vergnügungsstätten, wie z.B. Kinos, Festhallen und Hochzeitssäle, möglich sein sollen.

Die vermehrte Ansiedlung von Wettbüros sowie sexuellen Dienstleistungs- und Einzelhandelsangeboten lässt befürchten, der Vielfalt von kerngebietstypischen Nutzungen und einer positive Aufenthaltsqualität im Bezirkszentrum, entgegenzustehen.

Die Harburger Innenstadt hat gemäß Niedersächsischem Landesraumordnungsprogramm eine oberzentrale Versorgungsfunktion für das südliche Umland und fungiert innerhalb der Hamburger Zentrenhierarchie als Bezirkszentrum (B1-Zentrum). Gemäß der Strategie „Konzentration auf die Zentren“ gilt es diesen Standortbereich insbesondere im Hinblick auf zentrenrelevante Angebote weiter zu profilieren und zu stärken und somit die dominante Stellung der Innenstadt im Einzelhandelsgefüge Harburg-Kerns langfristig abzusichern. Dafür sind die oberzentralen, zentrenrelevanten Angebote auch künftig auf die Innenstadt zu konzentrieren und die Angebotsvielfalt der Innenstadt weiter auszubauen.

Die stadtplanerische Zielsetzung ist es, die Harburger Innenstadt zu einem hochwertigen Bezirkszentrum zu entwickeln und die zur Verfügung stehenden Bauflächen überwiegend für diese städtebaulich erwünschte kerngebietstypische Nutzung vorzuhalten.

Der Masterplan (s. Ziffer 3.3.1) formuliert als strategisches Ziel für die Harburger Innenstadt eine Aufwertung durch Stärkung ihrer oberzentralen Funktion. Durch die Funktionen Einzelhandel, Wohnen, Freizeit, Gastronomie, Kultur sollen neue Impulse für die Harburger City gesetzt werden, die die Attraktivität und Anziehungskraft der City nachhaltig erhöhen.

Um die Bedeutung der Innenstadt Harburgs in der südlichen Metropolregion zu sichern und weiter zu entwickeln, wurden in den letzten Jahren bereits umfangreiche Aktivitäten von privater und öffentlicher Seite unternommen (z. B. Initiative der ansässigen Einzelhändler im Business Improvement District, Einsetzung eines Citymanagements, Installierung eines gemeinsamen Vermietungsmanagements, Umgestaltung der Fußgängerzone und eines Fußgängertunnels).

Die Etablierung von Wettbüros sowie sexuellen Dienstleistungs- und Einzelhandelsangeboten steht einer Orientierung auf eine qualitative Verbesserung der Einzelhandelssituation in der Harburger Innenstadt entgegen. Die zentralen Einkaufslagen der Harburger Innenstadt sollten sich durch eine attraktive einzelhandelsorientierte Nutzungsabfolge auszeichnen. Funktionslose Schaufensterfronten, wie z.B. von Wettbüros, gilt es hier zu vermeiden. Sowohl die städtebauliche Anmutung als auch die potenziellen Nutzer dieser Einrichtungen bestärken vermutlich Abwertungsprozesse der städtebaulichen und gestalterischen Situation in der Harburger Innenstadt.

Im Zuge des sich verschärfenden interkommunalen Wettbewerbs zeigt sich eine Verschiebung der Einkaufsorientierung zu Lasten des Standortes Harburg, was auf einen Attraktivitätsverlust Harburgs hindeutet.

Im Einzelhandelsgutachten (s. Ziffer 3.3.1) wird auf folgende strukturelle Defizite in Harburg-Kern hingewiesen: In der Innenstadt konzentrieren sich Leerstände auch in zentralen Lagen, die einer Nachnutzung bedürfen. Modernisierungsbedürftige Immobilien sowie die wenig ansprechende Schaufenstergestaltung und Warenpräsentation einiger Anbieter schränken das Erscheinungsbild und die Aufenthaltsqualität z.B. der Lüneburger Straße ein, was sich negativ auf die Verweildauer der Besucher und die Einkaufsatmosphäre auswirkt. Die Angebotsvielfalt der Innenstadt ist derzeit zudem sehr stark auf das untere und mittlere Angebots- und Preisniveau konzentriert.

Es zeichnet sich ein beginnender Abwertungsprozess ab. Dieser wird als „Trading-Down-Effekt“ bezeichnet, d.h. es kommt aufgrund der Verdrängung des traditionellen Einzelhandels und eines Rückgangs der gewachsenen Angebots- und Nutzungsvielfalt durch Vergnügungsstätten wie Spielhallen und Wettbüros und Billiganbietern zu einem Qualitätsverlust von Einkaufsstraßen- und -zonen. Die Verhinderung eines „Trading-Down-Effekts“ ist in der Rechtsprechung als besonderer städtebaulicher Grund im Sinne des § 1 Abs. 9 BauNVO anerkannt, der die Feindifferenzierung zwischen einzelnen Unterarten der Vergnügungsstätten und deren Ausschluss rechtfertigt.

Da sich durch den Betrieb von Wettbüros und Gewerbebetrieben mit sexuellem Charakter in der Regel ein hoher Flächenumsatz und hohe Gewinnmargen realisieren lassen, können im Vergleich zu anderen Kerngebieten höhere Mieten gezahlt werden. Dies kann in den vorgeschädigten Lagen zu einer Mietpreisverzerrung führen, da notwendige Mietpreissenkungen verhindert werden. Dadurch und durch Verknappung des Flächenangebots für im Gebiet vorrangig gewünschte Nutzungen kann es zur Verdrängung von Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben aus den zentralen Versorgungsbereichen kommen, was zu einer Reduzierung des Angebotes im Einzelhandel führt.

Die zur Straße abgeschotteten, funktionslosen Schaufensterfronten von Wettbüros können zu optischen Beeinträchtigungen des Straßenbildes führen und wirken als Störfaktor im Erscheinungsbild des Geschäftsbereiches. Damit kann sich der städtebauliche Charakter verändern und eine attraktive Einkaufsatmosphäre und Aufenthaltsqualität beeinträchtigt werden. Die betroffenen Bereiche haben dann für den Käufer- und Passantenstrom keinen Verweilcharakter, was zu weiteren Frequenzverlusten und damit Ausbreitung von Leerständen führen kann. Dadurch und durch eine übermäßige Häufung von Spielstätten und ähnlichen Nutzungen stünde außerdem eine erhebliche Beeinträchtigung der Versorgungsfunktion für die angrenzenden Wohngebiete zu befürchten.

Durch den Betrieb von Wettbüros und Gewerbebetrieben mit sexuellem Charakter kann es außerdem zu Verdrängung von Umfeldnutzungen wie Wohnen durch Lärmbelastung besonders wegen der Spätöffnung und durch eine Veränderung des sozialen „Milieus“ kommen. Außerdem stehen diese Nutzungen im Konflikt mit sensiblen Nutzungen wie z.B. Schulen, Kindergärten, Kirchen und Suchtberatungsstellen. Ein

Ausschluss dieser Nutzungen berücksichtigt auch den Schutz von Kindern und Jugendlichen, die sich in diesem zentralen Bereich aufhalten.

Auch der Ausschluss von Bordellen und bordellartigen Betrieben sowie Vorführ- und Geschäftsräumen, deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, im Rahmen dieses Planverfahrens soll zum Schutz der Harburger Innenstadt festgesetzt werden. Dadurch sollen die oben aufgeführten nachteiligen Auswirkungen auf das Kerngebiet Harburgs und im Plan liegende und angrenzende Wohnungen vermieden werden.

Nach geltender Rechtsprechung werden Bordellbetriebe als gewerbliche Nutzungen eigener Art eingestuft und sind daher in Kerngebieten, wenn sie nicht wesentlich stören, aufgrund des § 7 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässig.

Aus den zuvor genannten Gründen wird daher durch die Verordnung zur Änderung des Gesetzes über den Bebauungsplan Harburg 52 eine zusätzliche Festsetzung in § 2 Nummer 4 Satz 1 der Verordnung vorgesehen.

Ein Ausschluss von nicht verträglichen Vergnügungsstätten kann aber nicht allein auf die Kerngebiete des Harburger Zentrums begrenzt bleiben, weil dies sonst eine Verdrängung solcher Betriebe in die dem Zentrum hinzuzurechnenden Allgemeinen Wohngebieten zur Folge hätte und dort zu Beeinträchtigungen (z.B. durch Lärmbelästigungen aus dem Zu- und Abfahrtsverkehr von Besuchern) führen würde. Hierdurch ergäbe sich in diesen Gebieten eine städtebaulich nicht hinzunehmende Minderung der Wohnqualität. Bordellbetriebe sind in Allgemeinen Wohngebieten nach allen Fassungen der BauNVO generell nicht zulassungsfähig. Wettbüros und Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, zählen zu den Vergnügungsstätten, die in den dem Zentrum hinzuzurechnenden Allgemeinen Wohngebieten (§ 4 BauNVO 1977) nach geltender Rechtsprechung ausnahmsweise zulässig wären. Diese werden zum Schutz vor Strukturveränderungen in den unmittelbar zum Zentrumsbereich gehörenden Allgemeinen Wohngebieten ausgeschlossen (vgl. § 2 Nummer 4 Satz 2).

Der östlich der Straße Wallgraben liegende und in der Anlage zum Bebauungsplan Harburg 52 von 1989 mit einer roten Schraffur versehene Teil des Plangebiets ist hiervon ausgenommen. In diesem sind auch weiterhin Wettbüros und Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, zulässig, weil es sich hier um weniger zentral liegende Flächen handelt, in denen aufgrund der überwiegenden Wohnnutzung eine Häufung dieser Nutzungen in dafür geeigneten Räumen vorhandener Gebäude unwahrscheinlich und eine Verdrängung von Nutzungen, die der Versorgung des Gebiets dienen, nicht zu befürchten ist.

§ 2 des Gesetzes über den Bebauungsplan Harburg 52 vom 6. Dezember 1989 (HmbGVBl. S. 230) wird wie folgt geändert:

1. Hinter Nummer 3 wird folgende neue Nummer 4 eingefügt:

„4. In den Kerngebieten sind Wettbüros, Bordelle und bordellartige Betriebe sowie Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, unzulässig. In den allgemeinen Wohngebieten werden Ausnahmen für Wettbüros sowie Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, ausgeschlossen; dies gilt nicht in dem mit einer roten Schraffur versehenen Bereich.“

Die Existenz von Vergnügungsstätten wie Wettbüros 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 dem Gewerberecht (zum Beispiel HmbGlüÄndStVAG für staatl. Glücksspiel, Spielbanken, Wettbüros oder das HmbSpielhG für Spielhallen) oder im Hinblick auf Kriminalität dem Ordnungsrecht.

Die bestehenden Wettbüros, Bordelle und bordellartigen Betriebe sowie Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, werden von den neuen Vorschriften nicht betroffen, da die Ausübung der Nutzungen durch den Bestandschutz weiterhin gewährleistet ist.

Insgesamt werden durch den Ausschluss die Grundkonzeption der für den Innenstadtbereich Harburg geltenden Bebauungspläne nicht berührt; bei der Vielzahl der verbleibenden Nutzungen innerhalb der einzelnen Pläne bleibt die jeweils prägende Zweckbestimmung weiterhin gewahrt. Der Ausschluss von Nutzungsarten führt nicht zu Veränderungen und Bewertungen anderer Aspekte, etwa Straßenführung, Lärmbelastung oder ähnlichem.

## **5.2 Straßenverkehrsflächen / Erschließung**

Das Planänderungsgebiet wird weiterhin durch die Buxtehuder Straße, die Moorstraße, die Wilstorfer Straße, die Straße Krummholzberg, die Bremer Straße, die Knoopstraße, die Seehafenstraße und von diesen Straßen abgehende Stichstraßen erschlossen. Änderungen der Straßenverkehrsflächen sind nicht erforderlich.

## **5.3 Technischer Umweltschutz**

### **5.3.1 Altlasten und altlastenverdächtige Flächen**

Im Fachinformationssystem Bodenschutz/Altlasten sind für das Bebauungsplangebiet folgende altlastverdächtigen Flächen eingetragen:

Im Bereich des Grundstücks Lüneburger Tor 6-10 (Flurstücke 3502 und 5480) befindet sich die altlastverdächtige Fläche 6424-016/00. Bei dieser Fläche handelt es sich um

einen Altstandort (Metallgießerei), für welchen Handlungsbedarf bei Nutzungsänderung oder baulichen Änderungen besteht.

Das Grundstück Deichhausweg 11 (Flurstücke 5063, 5064, 4975 und 4974) ist als altlastverdächtige Fläche 6424-022/00 im Kataster eingetragen. Bei dieser Fläche handelt es sich um einen Altstandort (Lederverarbeitung), für welchen Handlungsbedarf bei Nutzungsänderung oder bei baulichen Änderungen besteht.

Das Grundstück Lüneburger Straße 36 (Flurstück 3222) wird als altlastverdächtige Fläche 6424-030/00 geführt. Bei dieser Fläche handelt es sich um einen Altstandort (Chemische Reinigung). Aufgrund der umfangreichen Neubebauung besteht kein Handlungsbedarf.

Das Grundstück Sand 23 (Flurstück 4024) wird als altlastverdächtige Fläche 6424-111/00 geführt. Bei dieser Fläche handelt es sich um einen Altstandort (Chemische Reinigung), für welchen Handlungsbedarf bei Nutzungsänderung oder bei baulichen Änderungen besteht.

Das Grundstück Schwarzenbergstraße (Flurstücke 2038, 2925, 3399, 3283, 3282, 3398, 2749, 2039 und 1983) wird als altlastverdächtige Fläche 6424-144/00 geführt. Bei dieser Fläche handelt es sich um einen Altstandort (Tankstelle), für welchen Handlungsbedarf bei Nutzungsänderung oder bei baulichen Änderungen besteht.

Das Grundstück Buxtehuder Straße (Flurstücke 3945 und 3935) wird als altlastverdächtige Fläche 6424-146/00 geführt. Bei dieser Fläche handelt es sich um einen Altstandort (Tankstelle), für welchen Handlungsbedarf bei Nutzungsänderung oder bei baulichen Änderungen besteht.

Das Grundstück Buxtehuder Straße 8 (Flurstück 4757) wird als altlastverdächtige Fläche 6424-147/00 geführt. Bei dieser Fläche handelt es sich um einen Altstandort (Tankstelle), für welchen Handlungsbedarf bei Nutzungsänderung oder bei baulichen Änderungen besteht.

### **5.3.2 Kampfmittelverdachtsflächen**

Im Plangebiet können Kampfmittel aus dem II. Weltkrieg nicht ausgeschlossen werden. Vor Baubeginn ist der Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen, um zu prüfen, ob eine Untersuchung der Fläche notwendig ist. Sollte eine Untersuchung erforderlich sein, darf erst nach Abschluss der Untersuchung mit den Erdbauarbeiten begonnen werden.

Nach der Verordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (Kampfmittel-VO vom 30. Dezember 2005, HmbGVBl Nr. 45, S. 557) ist der Eigentümer verpflichtet, bei Eingriffen in den Baugrund ein geeignetes Unternehmen mit der Sondierung der betroffenen Fläche zu beauftragen (§ 5 Sondierungspflicht). Nach § 12 des Hamburger Gesetzes über das Vermessungswesen wird der Sperrvermerk „Bombenblindgängerverdacht“ in das Hamburger Automatisierte Liegenschaftsbuch (HALB) eingetragen.

#### **5.4 Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege**

Die Änderung des Gesetzes über den Bebauungsplan Harburg 52 bereitet keine zusätzlichen Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft vor. Es wird lediglich das zulässige Nutzungsspektrum eingeschränkt. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, da die Eingriffe in Natur und Landschaft bereits zur planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

### **6 Maßnahmen zur Verwirklichung**

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

### **7 Flächen- und Kostenangaben**

#### **7.1 Flächenangaben**

Das gesamte Plangebiet ist ca. 33 ha groß.

#### **7.2 Kostenangaben**

Bei der Verwirklichung des Plans entstehen der Freien und Hansestadt Hamburg keine Kosten. 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. 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.