

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Bergedorf 16/Lohbrügge 31

Archiv

6. Dez. 1983

1. Verfahrensablauf

Grundlage des Bebauungsplans ist das Bundesbaugesetz in der Fassung vom 18. August 1976 mit den Änderungen vom 3. Dezember 1976 und 6. Juli 1979 (Bundesgesetzblatt I 1976 Seiten 2257, 3281 und 3617, 1979 Seite 949). Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluß Nr. B 3/78 vom 19. Juli 1978 (Amtlicher Anzeiger Seite 1357) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Darlegung und Anhörung und zwei öffentliche Auslegungen des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 21. August 1978, 18. Dezember 1980 und 16. Juni 1982 (Amtlicher Anzeiger 1978 Seite 1552, 1980 Seite 2077, 1982 Seite 1113) stattgefunden. Der Bebauungsplan erfaßte ursprünglich auch Flächen westlich der Kampbille. Der Plan ist nach der ersten öffentlichen Auslegung um diese Flächen verkleinert worden. Dieser Teil wird in einem anderen Planverfahren weitergeführt.

2. Inhalt des Flächennutzungsplans

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 21. Dezember 1973 mit seiner Achtundzwanzigsten Änderung vom 24. Februar 1982 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt 1973 Seite 542, 1982 Seite 35) stellt für das Plangebiet nördlich und südlich der Kampchaussee gewerbliche Bauflächen, beidseitig der Bille Grünflächen sowie südlich der Bergedorfer Straße Wohnbauflächen dar. Die Bergedorfer Straße, die Kampchaussee und ein Teilstück des Äußeren Straßenrings

...

Bergedorf sind als Hauptverkehrsstraßen hervorgehoben.

Die abweichend von der Darstellung des Flächennutzungsplans getroffenen Festsetzungen im Bebauungsplan hinsichtlich der Mischgebietsfläche südlich Bergedorfer Straße, der Baulandflächen südlich der Bille sowie der Wohn- und Mischgebietsflächen zwischen Bille und Kampchaussee sind als unwesentlich anzusehen und halten sich damit noch im Rahmen des Entwickelns nach § 8 Absatz 2 des Bundesbaugesetzes. Diese Flächen sind insgesamt nach Lage und Umfang von untergeordneter Bedeutung, weil der als Spielraum für abweichende Bauflächendarstellungen zugrunde gelegte "Schwellenwert" von 3 ha jeweils nicht erreicht wird. Darüber hinaus führen die neuen Ausweisungen auch nicht zu einer wesentlichen Beeinträchtigung der planerischen Leitvorstellungen, da durch die getroffenen konkreten Festsetzungen die Grundkonzeption des Flächennutzungsplans, der beiderseits der Kampchaussee in nennenswertem Umfang gewerbliche Nutzungen vorsieht, weiterhin gewahrt bleibt. Der übergeordnete Grünzug entlang der Bille bleibt ebenfalls erhalten; durch Festsetzung von Baugrenzen und Anpflanzungsgebote wird der Grünzug südlich der Bille ergänzt.

3. Anlaß der Planung

Der Bebauungsplan wurde aufgestellt, um Art und Maß der baulichen Nutzung auf Flächen beiderseits der Kampchaussee entsprechend der Zielsetzung des Flächennutzungsplans unter weitestgehender Berücksichtigung des Bestandes neu zu regeln.

Außerdem soll entlang der Bille der noch fehlende Teil der Grünverbindung zwischen dem Kernbereich Bergedorf/Lohbrücke und der Boberger Niederung gesichert werden.

4. Angaben zum Bestand

Beidseitig der Kampchaussee befinden sich ein großflächiger und zwei kleinere Industriebetriebe sowie eine Vielzahl von Gewerbebetrieben unterschiedlicher Größenordnung.

Südlich der Kampchaussee ist im Bereich der geplanten Stichstraße auf städtischem Gelände seit langem eine dreigeschossige Wohnbebauung vorhanden. Auf dem Flurstück 366 befindet sich ein Betriebshof der Hamburger Gaswerke GmbH.

Außerdem sind im westlichen Teil der Kampchaussee vorwiegend ältere ein- bis viergeschossige Wohngebäude vorhanden.

Südlich der Bergedorfer Straße (Bundesstraße B 5) befindet sich eine zweigeschossige aufgelockerte Wohnbebauung, die z.T. mit gewerblichen Nutzungen durchsetzt ist.

Durch das Plangebiet verlaufen in ost-westlicher Richtung die Bille mit dem Kampdeich als Hochwasserschutzanlage auf der Südseite und die Kampbille.

Die Bergedorfer Straße ist Hauptverkehrsverbindung zwischen Hamburg und Berlin sowie zwischen der Hamburger Innenstadt und dem Bezirk Bergedorf. Die Kampchaussee bildet die Hauptverbindung zwischen Bergedorf-West und dem Kernbereich von Bergedorf/Lohbrügge.

5. Planinhalt

Mit der Ausweisung von Industriegebieten beidseitig der Kampchaussee nach § 9 der Baunutzungsverordnung in der

...

Fassung vom 15. September 1977 (Bundesgesetzblatt I Seite 1764) sollen Art und Maß der baulichen Nutzung unter Berücksichtigung der bestehenden Gewerbebetriebe neu festgesetzt werden. Innerhalb der Industriegebiete wurde beidseitig der Kampchaussee ein 20 m breiter Streifen mit einer max. Gebäudehöhe von 14 m bestimmt, um im gesamten Straßenzug eine annähernd einheitliche Höhenentwicklung der Gebäude zu erreichen. Mit der Vorschrift nach § 2 Nummer 2 Satz 1 wird die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben ausgeschlossen, damit die Flächen auch künftig dem produzierenden Gewerbe vorbehalten bleiben. Das Maß der baulichen Nutzung wurde mit den Höchstwerten der Baunutzungsverordnung bestimmt, und zwar mit der Grundflächenzahl 0,8 und der Baumassenzahl 9,0. Die Nutzungseinschränkungen nach § 2 Nummern 3 und 4 dienen dem Zweck, die benachbarten Wohnbebauungen vor störenden Luftverunreinigungen und Geruchsbelästigungen sowie vor unzumutbaren Lärmimmissionen zu schützen.

Die Festsetzung von Immissionsrichtwerten zum Schutz der Bebauung entlang der Bergedorfer Straße führte dazu, daß im Industriegebiet ein Wert bestimmt wurde, der um jeweils 5 dB(A) niedriger liegt, als er nach der "Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm)" vom 16. Juli 1968 bereits für Gewerbegebiete bestimmt ist. Diese Regelung mußte getroffen werden, weil der räumliche Abstand zwischen Industriegebiet und nördlich davon liegender Bebauung geringer ist als der Abstand zwischen dem Gewerbegebiet und den nördlich davon liegenden Wohngebäuden. Die Begrenzung der Immissionswerte für das Industriegebiet wurde mit Kenntnis des Grundeigentümers vorgenommen. Durch diese Regelungen kann sowohl ein bestmöglicher Schutz für die vorhandene Wohnbebauung als auch eine städtebaulich vertretbare

Weiterentwicklung der gewerblichen Nutzungen erreicht werden.

Die vorhandenen Wohngebäude im Bereich der südlich von der Kampchaussee verlaufenden Stichstraße mußten im Hinblick auf eine geordnete städtebauliche Entwicklung in die Ausweisung des benachbarten Industriegebiets mit einbezogen werden. Eine Wohnnutzung an dieser Stelle kann auf Dauer nicht erhalten werden. In der Abwägung von Belangen der Schutzwürdigkeit von Wohnungen gegenüber den Interessen zum Erhalt und Ausbau einer allseits angrenzenden gewerblichen Nutzung ist der Ausweisung eines Industriegebiets der Vorrang eingeräumt worden. Dabei wurde auch berücksichtigt, daß der Flächennutzungsplan beiderseits der als Hauptverkehrsstraße besonders hervorgehobenen Kampchaussee gewerbliche Bauflächen darstellt, der bislang geltende Baustufenplan hier Industriegebiet ausweist, sowie letztlich eine sinnvolle räumliche Trennung der auf dem städtischen Flurstück 365 vorhandenen Wohngebäude zu den industriellen Bauflächen in einem zumutbaren Maß nicht zu erreichen ist.

Zwischen Bergedorfer Straße und Kampchaussee im Bereich der Flurstücke 1901, 3498 und 187 wurde entsprechend den vorhandenen Nutzungen Gewerbegebiet ausgewiesen. Eine Erhöhung von vier auf sechs Vollgeschosse ist nach § 2 Nummer 1 auf dem nördlichen Teil des Flurstücks 1901 nur möglich, wenn die erforderlichen technischen Maßnahmen zur Sicherung eines einwandfreien Fernsehempfangs in der Umgebung vom jeweiligen Bauträger durchgeführt werden. Der Ausschluß der Gehwegüberfahrten dient der Sicherung eines ungestörten Verkehrsablaufs im Kreuzungsbereich der Hauptverkehrsstraße und entlang der Bergedorfer Straße.

Westlich der Industriegebiete wurden die bislang nicht industriell genutzten Flächen als Gewerbegebiete ausgewiesen. Durch diese "Pufferzone" kann eine im Hinblick auf die im westlichen Planbereich bestehenden Wohnbebauungen planerisch sinnvolle Abstufung unterschiedlicher Nutzungsarten erreicht werden. Nördlich der Kampchaussee kann überwiegend eine dreigeschossige Bebauung zugelassen werden, während südlich der Kampchaussee eine zweigeschossige Ausnutzung in Angleichung an die hier vorhandene Gebäudehöhe bestimmt wurde. Auch in den Gewerbegebieten wird - gleichermaßen wie in den Industriegebieten - die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben ausgeschlossen, damit hier die Weiterentwicklung produzierender gewerblicher Betriebe nicht beeinträchtigt wird. Lediglich auf einer räumlich untergeordneten Teilfläche des Gewerbegebiets südlich der Kampchaussee, die im Bebauungsplan mit (A) gekennzeichnet wurde, soll nach § 2 Nummer 2 Satz 2 dem bestehenden Baumarkt mit Artikeln der Baubranche nach Art und Umfang des Angebots Rechnung getragen werden. Damit wird auch das Ziel verfolgt, die Entwicklung des Kernbereichs Bergedorf/Lohbrügge in seiner Versorgungsfunktion für den Bedarf der Bevölkerung unter Berücksichtigung des Einzugsbereichs durch unerwünschte Umnutzung nicht zu gefährden. Während der zweiten öffentlichen Auslegung wurde im Rahmen einer Einwendung angefragt, den rückwärtigen Grundstücksteil ebenfalls als Fläche für Einzelhandelsbetriebe auszuweisen. Die Einwendung konnte jedoch nicht berücksichtigt werden, weil sie der planerischen Zielsetzung entgegenstehen würde; eine Ansiedlung von weiteren Einzelhandelsbetrieben ist auch im Hinblick auf den Bedarf an geeigneten und verkehrsgünstig gelegenen Gewerbe- und Industrieflächen nicht vertretbar. Von dem hier vorliegenden Einzelhandelsbetrieb der Baubranche sind keine negativen Auswirkungen im Sinne des § 11 Absatz 3 Satz 2 der Bau-

nutzungsverordnung zu erwarten. Die Überprüfung der zum damaligen Bauantrag vorgelegten Sortimentsübersicht hat ergeben, daß dieser Betrieb nicht zentrumsgefährdend ist. Ebenso ist durch diesen Betrieb der fließende und der ruhende Verkehr in der Kampchaussee nicht beeinträchtigt. Nach allem ergibt sich, daß dieser Einzelhandelsbetrieb nach Lage, Umfang und Zweckbestimmung nicht die Funktionsfähigkeit des in 1000m Entfernung bestehenden Zentrums am S-Bahnhof Bergedorf gefährdet.

Im Bereich der bestehenden Wohnbebauung südlich der Bergedorfer Straße wurde Mischgebiet und zweigeschossige Bebauung ausgewiesen. Eine Aufrechterhaltung der bisherigen ausschließlichen Wohnnutzung war an dieser Stelle im Hinblick auf die Lage an der stark befahrenen Bergedorfer Straße sowie des südlich vom Billelauf festgesetzten Industriegebiets auf lange Sicht städtebaulich nicht zu vertreten. Auch die nördlich der Kampchaussee vorhandene Wohnbebauung wird differenziert festgesetzt, und zwar als allgemeines Wohngebiet und im Übergangsbereich zum Gewerbegebiet als Mischgebiet jeweils mit dreigeschossiger Bebauung, um durch eine räumliche Trennung die unterschiedlichen Nutzungen auf ein zumutbares Maß zu reduzieren. Aus diesem Grund wurde auf dem rückwärtigen Grundstück zur Bille hin im Mischgebiet und in Ergänzung hierzu im angrenzenden Gewerbegebiet eine eingeschossige Bebauung ausgewiesen. Auf den rückwärtigen Grundstücksteilen des Wohn- und Mischgebiets nördlich der Kampchaussee wurden im Hinblick auf den Grünraum des nördlich angrenzenden Billewanderweges Nebenanlagen im Sinne von § 14 der Baunutzungsverordnung ausgeschlossen. Insgesamt soll mit diesen planerischen Maßnahmen erreicht werden, daß langfristig eine vertretbare Abstufung der einzelnen Nutzungsarten gesichert wird. Anforderungen zum Lärmschutz sollen auf der Grundlage der 1981 als technische Baubestimmungen erlassenen "Richtlinien für bauliche Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm" (Amtlicher Anzeiger Seite 1049) im Baugenehmigungsverfahren gestellt werden.

...

Südlich des Kampdeichs wurde auf allen Baugebietsflächen für einen 5 m breiten Streifen ein Anpflanzungsgebot für dichtwachsende Bäume und Sträucher festgesetzt, um optisch einen geordneten Übergang zur künftigen Grünverbindung entlang der Bille und zu den angrenzenden Bauungen zu sichern.

Die Straßenverkehrsflächen wurden im wesentlichen dem Bestand entsprechend festgesetzt. Lediglich die Eckabschrägungen im Bereich der Billwerder Straße und im Bereich der Stichstraße sowie die Bushaltestellen entlang der Kampchaussee wurden zusätzlich als Straßenverkehrsflächen ausgewiesen. Ferner wurden an der Kampchaussee im geringen Umfang Veränderungen der Straßenbegrenzungslinie für notwendige Straßenbegradigungen vorgenommen. Der dort vorhandene Baumbestand bleibt erhalten.

Für die Stichstraße auf der Südseite der Kampchaussee wurde eine zusätzliche Straßenfläche für eine Umfahrtskehre festgesetzt. Dies ist erforderlich, um eine Wendemöglichkeit für den Kraftfahrzeugverkehr im Industriegebiet bereitzustellen. Zur Anlage einer Abbiegespur in die Bergedorfer Straße aus der Billwerder Straße ist im nördlichen Bereich des Flurstücks 684 die Sicherung einer zusätzlichen Verkehrsfläche erforderlich. Für den Betriebsplatz der Hamburger Gaswerke GmbH wurde südlich der Kampchaussee eine Versorgungsfläche ausgewiesen.

Nördlich der Bille wurden Flächen für eine Parkanlage festgesetzt, die das noch fehlende Teilstück der Grünverbindung zwischen Boberger Niederung und dem Kernbereich Bergedorf-Lohbrügge aufnehmen sollen. Die Wegeführung auf der Nordseite der Bille wird unter Abwägung der örtlichen Möglichkeiten und Gegebenheiten - be-

stehende Industriegebietsflächen mit Bebauungen, Damm für den Hochwasserschutz, Billeverlauf, gestalterische Einbindung des Wanderweges in den vorhandenen Raum - aus funktionellen Gründen als einzig vertretbare Lösung angesehen. Die ausgewiesene Breite der Parkanlage ergibt sich aus der erforderlichen Breite der Billeböschung mit ca. 2,5 m, dem geplanten Wanderweg (zugleich Arbeits- und Schauweg) in 4 m Breite und 2,5 m erforderliche Mindestbreite zur wegbegleitenden Grünstaltung. Ursprünglich war in diesem Teil des Plangebiets eine Veränderung des Billeverlaufs vorgesehen. Der bestehende Verlauf sollte teilweise in die Industriegebietsfläche einbezogen werden, um das Bauvorhaben eines dort ansässigen Industriebetriebs zu ermöglichen. Die Planänderung wurde jedoch nicht realisiert, weil der Industriebetrieb im Anschluß an die zweite öffentliche Auslegung Abstand von seinem Bauvorhaben nahm. Weitere Grünflächen sind im westlichen Plangebiet festgesetzt worden. Hierzu wurden die nicht bebaubaren tiefliegenden Grünflächen der Kampbille zwischen Wehrdeich und Kampdeich als Parkanlage ausgewiesen. Außerdem wurde der bestehende Spielplatz nördlich der Kampchaussee in die Ausweisung der Grünflächen übernommen.

Die über die Flurstücke 684 und 158 verlaufenden Abwasserleitungen sind dem Bestand entsprechend gekennzeichnet worden.

6. Aufhebung bestehender Pläne, Hinweise auf Fachplanungen

Für das Plangebiet werden insbesondere der Baustufenplan Bergedorf und Lohbrügge vom 5. Februar 1957 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 37), der Teilbebauungsplan TB 695 vom 13. Januar 1959 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 8) und der

...

Teilbebauungsplan TB 70 vom 3. Juni 1953 (Amtlicher Anzeiger Seite 467), erneut festgestellt am 29. Januar 1957 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 25) aufgehoben.

Die Dämme beiderseits der Kampbille zwischen Schleusen-graben und Kampchaussee sowie am Südufer der Unterbille zwischen Bergedorfer Straße und Kampchaussee sind Dämme, die den Hochwasserabfluß beeinflussen (Verordnung über bestehende Hochwasserschutzanlagen und Dämme, die den Hochwasserabfluß beeinflussen vom 14. November 1967 - Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 312).

7. Flächen- und Kostenangaben

Das Plangebiet ist etwa 368 600 m² groß. Hiervon werden für Straßen etwa 37 900 m² (davon neu etwa 1 200 m²), für Wasserflächen etwa 3 650 m², für Grünflächen etwa 12 900 m² und für die Fläche des Gaswerks etwa 6 440 m² benötigt.

Bei der Verwirklichung des Plans müssen von den neu für öffentliche Zwecke - Straßen - ausgewiesenen Flächen noch etwa 600 m² durch die Freie und Hansestadt Hamburg erworben werden. Diese Flächen sind bis auf einen untergeordneten Gebäudeteil der Hamburger Gaswerke GmbH auf dem Flurstück 4035 ungebaut.

Weitere Kosten werden durch den Straßenbau sowie durch die Herrichtung der Grünflächen entstehen.

8. Maßnahmen zur Verwirklichung

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

...

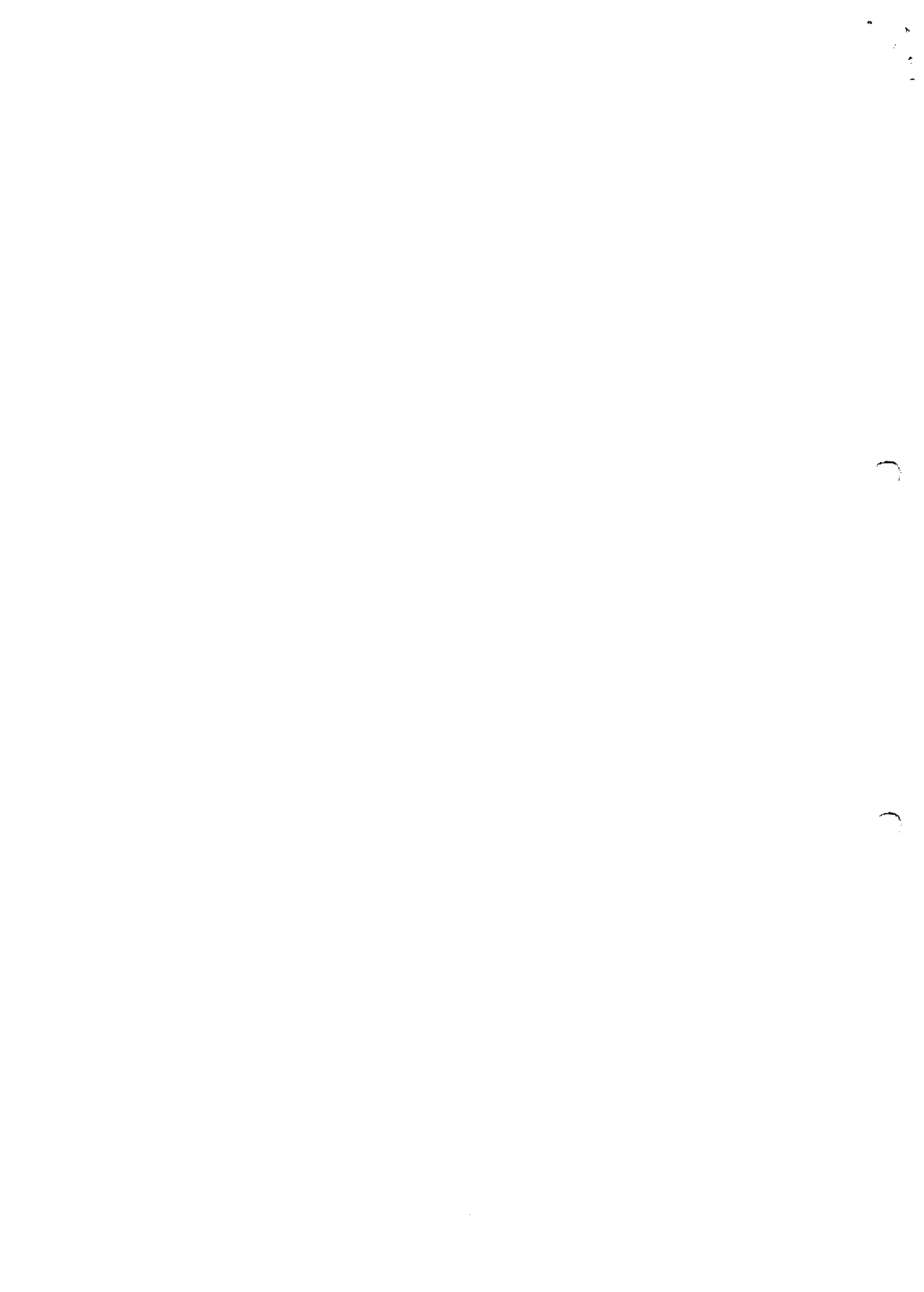
9. Grundsätze für soziale Maßnahmen

Über die in Abschnitt 5 genannten Maßnahmen hinaus soll durch Hilfen im Einzelfall Nachteilen entgegengewirkt werden, die den im Plangebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen entstehen.

Wenn Gebäude geräumt und abgebrochen oder Grundstücke von sonstigen Nutzungen freigemacht werden müssen, um sie einer dem Bebauungsplan entsprechenden privaten Nutzung zuzuführen, wird Hamburg darauf hinwirken, daß nachteilige Auswirkungen für die Betroffenen möglichst vermieden oder doch gemildert werden. Hamburg wird die Betroffenen insbesondere beraten und ihnen im Rahmen der Rechtsordnung Hilfen gewähren. Als solche Hilfen kommen z. B. bei Vorliegen der gesetzlichen Voraussetzungen die Gewährung von Wohngeld und der Nachweis von Ersatzwohnraum in Frage.

In besonderen Fällen kommt auch ein Härteausgleich in Betracht (§§ 122 a und 122 b des Bundesbaugesetzes).

Zuständig für die Beratung ist das Bezirksamt Bergedorf.



Begründung zur Änderung des Bebauungsplans

Bergedorf 16 / Lohbrügge 31

Inhaltsverzeichnis

- 1. Grundlagen und Verfahrensablauf**
- 2. Anlass und Ziel der Planung**
- 3. Planerische Rahmenbedingungen**
 - 3.1 Rechtlich beachtliche Tatbestände
 - 3.1.1 Flächennutzungsplan
 - 3.1.2 Landschaftsprogramm
 - 3.2 Andere rechtlich beachtliche Tatbestände
 - 3.2.1 Bestehendes Planungsrecht
 - 3.2.2 Baumschutz
 - 3.3 Andere planerisch beachtliche Tatbestände
 - 3.3.1 Städtebauliche Gutachten
 - 3.4 Angaben zum Bestand
- 4. Planinhalt und Abwägung**
 - 4.1 Einzelhandel
 - 4.2 Vergnügungsstätten, Bordelle und bordellähnliche Nutzungen
 - 4.3 Gestalterische Anforderungen, Ortsbild
 - 4.4 Sonstige Auswirkungen des Bebauungsplans
- 5. Maßnahmen zur Verwirklichung**
- 6. Aufhebung bestehender Pläne**
- 7. Flächen- und Kostenangaben**
 - 7.1 Flächenangaben
 - 7.2 Kostenangaben

1. Grundlagen und Verfahrensablauf

Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2415), zuletzt geändert am 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) in Verbindung mit dem Bauleitplanfeststellungsgesetz in der Fassung vom 30. November 1999 (HmbGVBl. S. 271), zuletzt geändert am 14. Juni 2011 (HmbGVBl. S. 256).

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss B 2/06 vom 23. Mai 2006 (Amtl. Anz. S. 1150) mit den Änderungen vom 3. Juni 2009 und 21. Juli 2011 (Amtl. Anz. 2009 S. 1080, 2011 S. 1756) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung und die öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 27. September 2006 und 24. Januar 2012 (Amtl. Anz. 2006 S. 2238 und 2012 S. 87, 88) stattgefunden.

Im Laufe des Planverfahrens wurde ein Teilbereich des Geltungsbereichs abgetrennt. Für die abgetrennte Fläche wurde das Bebauungsplanverfahren Bergedorf 102 durchgeführt. Für die übrigen Flächen wurde das Verfahren gemäß § 13 BauGB zu Ende geführt. Von einer Umweltprüfung gemäß § 13 Absatz 3 BauGB wurde abgesehen, weil die gesetzlichen Voraussetzungen dafür vorliegen.

Eine Planzeichnung erübrigt sich, da ausschließlich textliche Regelungen getroffen werden, deren Bezug aus der „Anlage zur Verordnung zur Änderung der Verordnung über den Bebauungsplan Bergedorf 16 / Lohbrügge 31“ hervorgeht.

2. Anlass und Ziel der Planung

Mit der Änderung des Bebauungsplans Bergedorf 16 / Lohbrügge 31 wird zum einen die Zulässigkeit von Einzelhandel geregelt. Entsprechend den Aussagen des „Einzelhandels- und Zentrenkonzept für den Bezirk Bergedorf“ aus dem Jahr 2010 soll zentren- und nahversorgungsrelevanter Einzelhandel in den Wohn- und Mischgebieten ausgeschlossen werden, um die Ansiedlung dieses Einzelhandels auf den Kernbereich von Bergedorf / Lohbrügge und auf die vorhandenen Nahversorgungszentren in den Stadtteilen des Bezirks zu konzentrieren.

Zum anderen ist es Ziel, Flächen vor allem für das produzierende Gewerbe und Handwerk beziehungsweise für gewerbegebietstypische Nutzungen zu sichern. Anlass für die Änderung ist die bereits vollzogene, aber auch die beabsichtigte Ansiedlung von Vergnügungsstätten und bordellähnlichen Betrieben, die die bestehende Gewerbe- bzw. Industriegebietsstruktur beeinträchtigen.

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 Gewerbliche Bauflächen, Grünflächen, Wasserflächen und Wohnbauflächen dar. Die Straßen Kurt- A.-Körper-Chaussee, Sander Damm und Bergedorfer Straße sind als Sonstige Hauptverkehrsstraße hervorgehoben.

3.1.2 Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutz

Das Landschaftsprogramm für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 (HmbGVBl. S. 363) stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans die Milieus Ge-

werbe / Industrie, Hafen, Gewässerlandschaft Fluss, Auenentwicklungsbereich, Parkanlage und Gartenbezogenes Wohnen dar.

Als milieuübergreifende Funktionen sind Freiraumverbund Landschaftsachse und Grüne Wegeverbindung, für den Naturhaushalt die Entwicklung des Naturhaushalts und für das Landschaftsbild die Entwicklung des Landschaftsbildes dargestellt.

Die Straßen Kurt-A.-Körper-Chaussee, Sander Damm und Bergedorfer Straße sind als Sonstige Hauptverkehrsstraße hervorgehoben.

Die Karte Arten- und Biotopschutz stellt die Biotopentwicklungsräume "Industrie-, Gewerbe- und Hafenflächen (14a), übrige Fließgewässer (3a), Auen der übrigen Fließgewässer (3b), Parkanlage (10a) und offene Wohnbebauung mit artenreichen Biotopelementen (11a) dar. Zwischen der Bergedorfer Straße und der Bille ist das Verbindungsbiotop „Verbindung von Biotoptypen der Trockentäler und Bachtäler der Geest“ ausgewiesen.

Die Straßen Kurt-A.-Körper-Chaussee, Sander Damm und Bergedorfer Straße sind als Sonstige Hauptverkehrsstraße hervorgehoben.

3.2 Andere rechtlich beachtliche Tatbestände

3.2.1 Bestehendes Planungsrecht

Für den Geltungsbereich gilt der Bebauungsplan Bergedorf 16 / Lohbrücke 31 vom 6. Dezember 1983 (HmbGVBl. S.288).

Der Bebauungsplan setzt beidseitig der Kurt-A.-Körper-Chaussee und im Bereich Sander Damm und Bergedorfer Straße überwiegend entsprechend dem Bestand Gewerbe- und Industriegebiet fest.

Für das Gewerbegebiet sind eine ein-, zwei- bzw. dreigeschossige Bauweise mit einer zulässigen Grundflächenzahl von 0,8 und zulässigen Geschossflächenzahlen von 1,6 bzw. 2,0 festgesetzt. Für das im Bereich Sander Damm und Bergedorfer Straße festgesetzte Gewerbegebiet gelten eine vier- bzw. ausnahmsweise zulässige sechsgeschossige Bauweise mit einer zulässigen Grundflächenzahl von 0,8 und eine zulässige Geschossflächenzahl von 2,2 bzw. 2,4.

Im Industriegebiet sind eine zulässige Grundflächenzahl von 0,8 und eine zulässige Bau-massenzahl von 9,0 festgesetzt. Parallel zur Kurt-A.-Körper-Chaussee sind in einer Tiefe von 20 m maximale Gebäudehöhen von 14 m festgesetzt, um eine einheitliche Höhenentwicklung der Gebäude zu erreichen.

In den Industriegebieten sind Betriebe, die erhebliche Luftverunreinigungen und Geruchsbelästigungen für die Umgebung verursachen können, insbesondere chemische Fabriken, Mineralöl be- und verarbeitende Betriebe, Gummifabriken, Kaffeeröstereien sowie Fischverwertungsbetriebe und Abdeckereien unzulässig.

Im Industriegebiet nördlich der Kurt-A.-Körper-Chaussee sind nur solche Betriebe zulässig, deren Lärmeinwirkung auf die benachbarten Baugebiete nördlich der Bille nicht zu Überschreitungen der Immissionswerte von 60 dB(A) tagsüber und 45 dB(A) nachts führt. Die Nutzungseinschränkungen dienen dem Zweck, die benachbarten Wohnbebauungen vor störenden Luftverunreinigungen und Geruchsbelästigungen sowie vor unzumutbaren Lärmim-missionen zu schützen.

In den Gewerbe- und Industriegebieten sind Einzelhandelsbetriebe unzulässig mit Ausnahme des Flurstücks 4555. Dort sind Einzelhandelsbetriebe zulässig, soweit sie nur mit Baustoffen, Werkzeugen und sonstigem Baubedarf handeln oder solche Gegenstände lagern.

Nordwestlich der Kurt-A.-Körper-Chaussee ist ein Allgemeines Wohngebiet mit maximal drei Vollgeschossen in geschlossener Bauweise mit einer zulässigen Grundflächenzahl von 0,4

und einer zulässigen Geschossflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Im Bereich des Allgemeinen Wohngebiets befindet sich eine unterirdische Abwasserleitung.

Östlich angrenzend an das Allgemeine Wohngebiet ist ein ein- bzw. dreigeschossiges Mischgebiet in geschlossener Bauweise und einer zulässigen Grundflächenzahl von 0,4 und einer zulässigen Geschossflächenzahl von 0,8 festgesetzt.

Durch die im Plangebiet nördlich der Kurt-A.-Körper-Chaussee festgesetzte Abfolge von Allgemeinem Wohngebiet, Mischgebiet, Gewerbe- und Industriegebiet wird eine sinnvolle Abstufung der Nutzungsarten auch im Hinblick auf entstehende Emissionen erreicht. Gleiches gilt für die südlich der Kurt-A.-Körper-Chaussee festgesetzten Gewerbe- bzw. Industriegebiete.

Parallel zur Bergedorfer Straße ist ein zweigeschossiges Mischgebiet mit einer zulässigen Grundflächenzahl von 0,4 und einer zulässigen Geschossflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Im Bereich des Mischgebiets befindet sich eine unterirdische Abwasserleitung.

Die Baugrenzen in den Misch-, Gewerbe- und Industriegebieten sind flächenhaft dargestellt und ermöglichen den ansässigen und zukünftigen Betrieben eine auf ihre Bedürfnisse zugeschnittene Standortwahl ihrer Betriebsgebäude. Ebenso ermöglicht die flächenhaft dargestellte Baugrenze im Allgemeinen Wohngebiet eine flexible Stellung der Wohngebäude.

Die in ost-westlicher Richtung verlaufende Bille mit dem Kampdeich als Hochwasserschutzanlage sowie die westlich im Plangebiet vorhandene Kampbille werden nachrichtlich übernommen.

Nördlich der Bille sind Flächen für eine Parkanlage festgesetzt, die einen Teil der Grünverbindung zwischen Boberger Niederung und dem Kernbereich Bergedorf-Lohbrügge darstellen.

Südlich des Kampdeichs wurde in allen Baugebieten in einer Breite von 5 m ein Anpflanzgebot für dichtwachsende Bäume und Sträucher festgesetzt, um optisch einen geordneten Übergang zur Grünverbindung entlang der Bille und zu den angrenzenden Bebauungen zu sichern.

Auf den rückwärtigen Grundstücksteilen des Wohn- und Mischgebiets nordwestlich der Kurt-A.-Körper-Chaussee sind im Hinblick auf einen gestalterischen Übergang zum Grünraum des nördlich angrenzenden Billewanderweges Nebenanlagen im Sinne von § 14 der Baunutzungsverordnung ausgeschlossen.

An der westlichen Grenze des Geltungsbereichs sind die nicht bebaubaren tiefer gelegenen Grünflächen der Kampbille zwischen Wehrdeich und Kampdeich als Parkanlage festgesetzt. Der bestehende Spielplatz nördlich der Kurt-A.-Körper-Chaussee ist planungsrechtlich gesichert.

Die vorhandenen Straßen sind mit geringfügigen Erweiterungen als Straßenverkehrsflächen gesichert. Für die Stichstraße auf der Südseite der Kurt-A.-Körper-Chaussee wurde eine zusätzliche Straßenverkehrsfläche für eine Umfahrtskehre festgesetzt.

Der Ausschluss von Gehwegüberfahrten dient der Sicherung eines ungestörten Verkehrsablaufs im Kreuzungsbereich Sander Damm / Bergedorfer Straße und entlang der Bergedorfer Straße.

3.2.2 Baumschutz

Für den Geltungsbereich gilt die Baumschutzverordnung vom 17. September 1948 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 791-i), zuletzt geändert am 11. Mai 2010 (HmbGVBl. S. 350, 359, 369).

3.3 Andere planerisch beachtliche Tatbestände

3.3.1 Städtebauliche Gutachten

Für die Beurteilung der städtebaulichen Auswirkungen von zentren- und nah-versorgungsrelevantem Einzelhandel wurde das „Einzelhandels- und Zentrenkonzept für den Bezirk Bergedorf“ (2010) zu Grunde gelegt. Für die Beurteilung der städtebaulichen Auswirkungen von Vergnügungsstätten, Bordellen und bordellähnlichen Nutzungen wurde der gutachterliche Fachbeitrag „Zulässigkeit von Vergnügungsstätten und Bordellen / bordellähnlichen Einrichtungen im Gebiet des Bebauungsplanes Bergedorf 16 / Lohbrügge 31“ (2011) erstellt.

3.4 Angaben zum Bestand

Das historisch gewachsene Industriegebiet westlich der Bergedorfer Innenstadt hat sich seit dem Ende des 19. Jahrhunderts entwickelt. Noch heute sind hier vorrangig produzierende Unternehmen angesiedelt. Während nördlich der Kurt-A.-Körper-Chaussee das größte Industrieunternehmen Bergedorfs sitzt, befinden sich südlich der Straße eine Reihe von kleinen und mittelständischen Unternehmen, von denen einige der Maschinenbaubranche zuzuordnen sind. Im Zentrum des Gebiets befinden sich großflächige Parkplätze für die Beschäftigten. In der Kurt-A.-Körper-Chaussee 83 befindet sich auf dem Flurstück 4555 ein Baumarkt.

Insgesamt stellt das Plangebiet einen erstklassigen Maschinenbaustandort in der Metropolregion dar.

Innerhalb der von Gewerbe und Industrie genutzten Flächen befinden sich bestandsgeschützte Wohngebäude. Darüber hinaus befinden sich eine Reihe von brach liegenden oder untergenutzten Flächen im Geltungsbereich.

Auf dem Flurstück 357 in der Kurt-A.-Körper-Chaussee 73 befinden sich neben gewerblichen und handwerklichen Nutzungen eine Billard-Bar sowie ein Gebrauchtwarenhandel.

Im westlichen Plangebiet nördlich der Kurt-A.-Körper-Chaussee sind vorwiegend ältere ein- bis dreigeschossige und ein viergeschossiges Wohngebäude vorhanden. Innerhalb der als Gewerbe- bzw. Industriegebiet ausgewiesenen Flächen befinden sich Wohngebäude, die Bestandsschutz genießen. In der Kurt-A.-Körper-Chaussee 41a befindet sich eine gewerbliche Zimmervermietung. In unmittelbarer Nachbarschaft befindet sich außerhalb des Geltungsbereichs eine soziale Einrichtung, die auch betreutes Wohnen für sozial benachteiligte Jugendliche bietet.

Nördlich der Kurt-A.-Körper-Chaussee ist eine Tankstelle vorhanden.

Südlich der Bergedorfer Straße befinden sich eine zweigeschossige aufgelockerte Wohnbebauung sowie ein Autohändler in überwiegend eingeschossiger Bauweise.

Im Plangebiet befinden sich auf den Flurstücken 158 und 365 zwei Vattenfall-Netzstationen sowie auf den Flurstücken 5997, 4555, 357, 4879, 4989 und 2000 Kundennetzstationen.

Außerhalb des Plangebiets befinden sich in westlicher Richtung das Einkaufszentrum Bergedorf West und ein Lebensmitteldiscounter sowie in östlicher Richtung das Hauptzentrum des Stadtteils Lohbrügge. In der Billwerder Straße 42 befindet sich ein Bäcker.

Das Plangebiet ist über den Nettelburger Landweg und den Curslackter Deich an die Bundesautobahn 25 angebunden. Die Busanbindung erfolgt über einen 20-Minuten-Takt. In fußläufiger Entfernung befindet sich in östlicher Richtung der Bahnhof Bergedorf.

4. Planinhalt und Abwägung

Die beigefügte „Anlage zur Verordnung zur Änderung der Verordnung über den Bebauungsplan Bergedorf 16 / Lohbrügge 31 wird der Verordnung hinzugefügt (vgl. § 1 Nummer 1).

4.1 Einzelhandel

Der Bezirk Bergedorf hat mit gutachterlicher Unterstützung ein bezirkliches Einzelhandels- und Zentrenkonzept erarbeitet und beschlossen. Hierbei wurden bezirksweit der vollständige Einzelhandelsbesatz und die Strukturen des Hauptzentrums und der Nahversorgungszentren untersucht, insbesondere das zum Plangebiet benachbarte Hauptzentrum Bergedorf/Lohbrügge und das Nahversorgungszentrum Bergedorf-West (jeweils ca. 500 m entfernt).

Das Konzept stellt neben der Analyse und Bewertung der gegenwärtigen Einzelhandelsentwicklung auch Strategien für die zukünftige Einzelhandelsentwicklung des Bezirks bereit. Aus den Strategien wurde ein Standort-, Branchen- und Zentrenkonzept entwickelt.

Die Ergebnisse und Entwicklungsziele haben bezogen auf die Themen Zentrenschutz und Einzelhandelssteuerung Eingang in den Bebauungsplan gefunden. Die Aufstellung dieses Bebauungsplans ist somit Bestandteil einer umfassenden städtebaulichen Strategie, die auch die Aufstellung bzw. Änderung weiterer Bebauungspläne umfasst.

Mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept werden u.a. folgende Grundsätze zur Steuerung des Einzelhandels formuliert:

- Neue Einzelhandelsstandorte mit zentrenrelevantem Hauptsortiment sind uneingeschränkt innerhalb des im Einzelhandels- und Zentrenkonzept ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereichs „Hauptzentrum“ sowie ausschließlich großflächig im „Fachmarkt-ergänzungsbereich Hauptzentrum“ am Curslacker Neuer Deich zu entwickeln; bis zu einer Größe von 200 m² Verkaufsfläche können sie auch in Nahversorgungszentren angesiedelt werden, wenn die wohnortnahe Versorgung verbessert wird.
- Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten ist ausschließlich in den abgegrenzten zentralen Versorgungsbereichen anzusiedeln.
- Die zentralen Versorgungsbereiche in städtebaulich integrierter Lage werden gesichert und gestärkt, um die wohnortnahe Grundversorgung zu verbessern. Zentrale Versorgungsbereiche sollten vor allem in den bevölkerungsreichen Stadtteilen auch den Grundbedarf an Waren des mittelfristigen Bedarfs decken.
- Gewerbliche Flächen werden gesichert.

Mit der Umsetzung dieser Grundsätze wird eine räumliche Konzentration auf leistungsfähige und somit zukunftsfähige Standorte realisiert, so dass der schwerpunktmäßige Einsatz öffentlicher Mittel (z.B. für erforderliche Infrastrukturen) gerechtfertigt wird und die Bildung von genius loci gefördert wird.

Die Bebauungsplanänderung hat daher insbesondere einerseits zum Ziel, die für die Versorgung des Plangebiets bestehenden Zentren Bergedorf-West und Bergedorf/Lohbrügge in ihrer Funktion zu schützen und zu stärken und andererseits die vorhandenen gewerblichen Flächen zu sichern.

Daher setzt § 2 Nummer 5.1 fest:

Im Allgemeinen Wohngebiet und in den Misch-, Gewerbe- und Industriegebieten sind Einzelhandelsbetriebe unzulässig. Ausnahmsweise sind Verkaufsstätten zulässig, wenn sie im unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Handwerks- oder produzierenden Gewerbebetrieben stehen, diesen räumlich untergeordnet sind und nicht mehr als 50 m² Verkaufsfläche umfassen. Ausnahmsweise ist im Misch-, Gewerbe- und Industriege-

biet der Handel mit Kraftfahrzeugen und Booten zulässig, wenn er im unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Wartungs-, Inspektions- und Reparaturdienstleistungen steht. Brennstoffhandel ist allgemein zulässig. Im Industriegebiet darf der auf Flurstück 357 ansässige genehmigte Betrieb „An- und Verkauf von Waren aller Art“ seine Betriebsfläche um bis zu 10 vom Hundert der genehmigten Betriebsfläche erweitern; eine Sortimentsänderung ist ausgeschlossen; der Gebäudebestand darf baulich umgestaltet oder durch einen entsprechenden Neubau ersetzt werden; bei Aufgabe des Betriebes „An- und Verkauf von Waren aller Art“ gilt Industriegebiet.

Die im Einzelhandelsgutachten definierten Zentralen Versorgungsbereiche – das Nahversorgungszentrum Bergedorf-West und das Hauptzentrum Bergedorf/Lohbrügge - liegen außerhalb des Plangebiets. Beide zentralen Versorgungsbereiche erfüllen bereits in mindestens ausreichender Weise unterschiedliche Versorgungsfunktionen. Daher wird der Einzelhandel im Plangebiet grundsätzlich ausgeschlossen.

Das an das Plangebiet im Osten angrenzende Hauptzentrum bildet den Schwerpunkt der Einzelhandels-, Gastronomie- und Dienstleistungsnutzungen innerhalb des Bezirkes. Bezogen auf den Einzelhandel erfüllt das Hauptzentrum eine erhebliche Versorgungsfunktion für die Bevölkerung des gesamten Bezirks sowie darüber hinaus auch für Besucher aus den angrenzenden schleswig-holsteinischen Gemeinden. Das Hauptzentrum ist daher insbesondere bei den zentrenrelevanten Sortimenten von zentraler Bedeutung für den Einzelhandelsstandort Bergedorf.

Außerhalb des Plangebiets befindet sich im Westen das als Zentraler Versorgungsbereich definierte Nahversorgungszentrum Bergedorf-West. Entsprechend dem Zentrenkonzept soll die Nahversorgung als wesentliche Zentrumsfunktion gesichert und gestärkt werden.

Ergänzend zum nahegelegenen Einkaufszentrum Bergedorf-West befinden sich in fußläufiger Entfernung zum Plangebiet am Oberen Landweg ein Lebensmitteldiscounter und an der Billwerder Straße nördlich des Plangebiets eine Bäckerei.

Der Bereich des Plangebiets verfügt somit über eine angemessene Einzelhandelsversorgung in fußläufiger Entfernung. Ein Ausstattungsdefizit konnte nicht festgestellt werden und ist für den verhältnismäßig gering besiedelten bzw. mit Wohnnutzungen versehenen Bereich auch künftig nicht zu erwarten.

Die Zulässigkeit von Einzelhandel in den Wohn-, Misch-, Gewerbe- und Industriegebieten im Geltungsbereich als Bestandteil von Handwerksbetrieben und verarbeitendem Gewerbe in Ausnahmefällen erfolgt zur Förderung der mittelständischen Wirtschaft bzw. produzierenden Betriebe. Verkaufseinrichtungen, die im unmittelbaren Zusammenhang mit einem Handwerks-, Produktions-, Wartungs-, Reparatur-, Dienstleistungs- oder Kundendienstbetrieb stehen, sind als unproblematisch anzusehen, solange sie deutlich untergeordnet sind. Der Ladenverkauf ist in diesem Fall ein Nebenprodukt und in dieser Größe als unschädlich für die Einzelhandelsstruktur anzusehen. Er gehört zum Ablauf des produzierenden Betriebes und stellt einen untergeordneten Bereich dar.

Ausstellungsflächen sind hingegen keine Einzelhandelsnutzung. Sie dienen der Präsentation des Leistungsangebotes eines Gewerbe- bzw. Handwerksbetriebes. So kann zum Beispiel ein Fensterbauer oder ein Zimmerer auf einer Ausstellungsfläche Muster der von ihm angebotenen Leistungen zeigen. Da es sich hier nicht um Einzelhandels- bzw. Verkaufsflächen handelt, wird die Zulässigkeit von Ausstellungsflächen nicht geregelt bzw. ist eine Begrenzung der Größe von Ausstellungsflächen städtebaulich nicht erforderlich.

Der Handel mit Kraftfahrzeugen, Brennstoffen und Booten zählt gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept nicht zum Einzelhandel. Die Betriebe sind in der Regel nicht nur durch den Verkauf, sondern auch durch handwerkliche oder produktionsorientierte Tätigkeiten geprägt. Sie haben keine Auswirkungen auf die Zentrenstruktur Bergedorfs, da ihr Haupt- und Randsortiment nicht zentrenrelevant ist. Für den Verkauf solch großflächiger, zumeist autoorientierter Handelsbetriebe ist die Lage an einer Hauptverkehrsstraße auch städtebaulich güns-

tig. Vergleichbares gilt für den Handel mit Brennstoffen; er bietet zwar in der Regel keine handwerklichen Dienstleistungen an, Auswirkungen auf die Einzelhandelsstruktur sind von solchen Betrieben jedoch nicht zu erwarten.

Auf dem Flurstück 357 befindet sich ein Gebrauchtwarenhandel („Flohmarkt“), der mit Möbeln, Textilien und technischen Geräten handelt. Er befindet sich an einem städtebaulich integrierten Standort im rückwärtigen Teil des Flurstücks und ist daher von der Straße nicht direkt einsehbar. Die Verkaufsräume befinden sich in einer für diese Zwecke umgebauten, ehemals gewerblich genutzten Halle. Die Standorte dieser und ähnlicher Verkaufseinrichtungen befinden sich vorrangig in Nischen, die von den gängigen und üblichen Einzelhandelsgeschäften eher weniger bevorzugt werden. Daher ist das Vorhandensein dieses Geschäftes an diesem Standort im Sinne des Einzelhandelskonzepts unproblematisch und wird planungsrechtlich gesichert.

4.2 Vergnügungsstätten, Bordelle und bordellähnliche Nutzungen

Der gutachterliche Fachbeitrag „Zulässigkeit von Vergnügungsstätten und Bordellen / bordellähnlichen Einrichtungen im Gebiet des Bebauungsplanes Bergedorf 16 / Lohbrügge 31“ stellt neben der Bestandsanalyse dar, welche Typen von Vergnügungsstätten welche Auswirkungen auf das unmittelbare räumliche Umfeld und auf das Plangebiet haben. Im Ergebnis wurde geprüft, inwieweit Nutzungs- und sonstige Konflikte mit anderen ansässigen oder zulässigen Nutzungen entstehen können und ob ein Ausschluss von Vergnügungsstätten und Bordellen im Bebauungsplangebiet gerechtfertigt sein könnte.

Vergnügungsstätten sind gewerbliche Nutzungsarten, die sich in unterschiedlicher Ausprägung unter Ansprache des Sexual-, Spiel- und /oder des Geselligkeitstriebes einer bestimmten gewinnbringenden „Freizeit“-Unterhaltung widmen. Vergnügungsstätten stellen also Dienstleistungsbetriebe dar, die der Unterhaltung dienen und nicht hauptsächlich oder überwiegend Speisen und Getränke anbieten.

Bordelle sind grundsätzlich nicht als Vergnügungsstätten einzuordnen, sondern als Gewerbebetriebe, wenn dort einzelnen Kunden lediglich individuelle sexuelle Dienstleistungen angeboten werden. Werden jedoch begleitende Unterhaltungsangebote, wie Striptease, Barbetrieb oder sonstige Darbietungen angeboten, so erhält das Bordell den Charakter einer Vergnügungsstätte.

Gemäß gutachterlichem Fachbeitrag lässt die Definition von Vergnügungsstätten Interpretationsspielräume zu, so dass für die Beurteilung der Zulässigkeit bestimmter Vorhaben eine genaue Betrachtung der Unterarten von Vergnügungsstätten notwendig ist. Es werden drei Typen nach Nutzungsart unterschieden:

Tabelle 5 - Typen von Vergnügungsstätten nach Nutzungsart⁷

Typen von Vergnügungsstätten, nach Nutzungsarten unterschieden	
Spiel (Suchtgefahr)	Spielhallen
	Casinos
	Wettbüros
Freizeit (Lärmschutz)	Diskotheken
	MultiplexKinos
	Billard-, Dart-, Kicker-Bars
	Varietés
	Festhallen
Erotik (Moral/Ethik/Sittlichkeit/"Milieu")	Striptease-Lokale
	Video-Shows
	Sexkinos
	Swingerclubs

Auszug aus: Gutachtlicher Fachbeitrag „Zulässigkeit von Vergnügungsstätten und Bordellen/bordellähnlichen Einrichtungen im Gebiet des Bebauungsplanes Bergedorf 16 Lohbrügge 31“

Diese Erkenntnis macht eine individuelle Betrachtung des Angebots vor Ort unabdingbar. Im Plangebiet befinden sich zwei Nutzungen, die eine Vergnügungsstätte darstellen. Anhand der Betrachtung dieser Standorte wurde untersucht, welche Auswirkungen auf das unmittelbare räumliche Umfeld zu befürchten bzw. bereits vorhanden sind:

Kurt-A.-Körper-Chaussee 41a

In dem Gebäude befindet sich neben einer Nachtbar eine gewerbliche Zimmervermietung, die mit so genannten Terminwohnungen als Bordell genutzt wird. Angebot, Erscheinungsbild, Werbung und Werbeanlagen bestätigen, dass die vorhandene Nutzung eine Vergnügungsstätte darstellt.

Durch diese Nutzungen ergeben sich erhebliche Auswirkungen auf schutzwürdige Nutzungen im Umfeld der Vergnügungsstätte:

Die sehr nahe gelegene soziale Einrichtung eines Jugendwohnprojekts an der Kurt-A.-Körper-Chaussee 39e befindet sich in einer Stichstraße, so dass die betreuten Jugendlichen die Vergnügungsstätte mit eindeutigen prostitutiven Angeboten zwangsläufig passieren müssen und entsprechenden Einflüssen ausgesetzt sind. Auch auf Grund des zu erwartenden Verhaltens der Besucher und Nutzer sowie der milieuüblichen Öffnungszeiten kann nicht von einem störungsfreien Nebeneinander ausgegangen werden. Die fußläufige Entfernung zwischen der Vergnügungsstätte und dem Jugendhilfeprojekt beträgt etwa 70 m und befindet sich in Sichtweite.

Eine vergleichbare Störung ist hinsichtlich der gegenüber liegenden, jedoch nach dem Bebauungsplan Bergedorf 16 / Lohbrügge 31 nur bestandsgeschützten Wohnnutzungen Kurt-A.-Körper-Chaussee 35 bis 39c bereits eingetreten. Es gab Beschwerden hinsichtlich nächtlicher Lärmbelästigungen durch das Abspielen von zu lauter Musik und durch das Verhalten der Kundschaft durch z.B. Autotüren schlagen und lautes Rufen.

Nachteilige Auswirkungen ergeben sich auch für die angrenzenden Gewerbe- und Industriebetriebe. Im Gegensatz zu der eher zurückgenommenen und auf Diskretion bedachten Zimmervermietung wird der Barbetrieb offensiv beworben, die milieuübliche Gestaltung des Gebäudes beeinträchtigt damit die Seriosität des Auftrittes der ansässigen Gewerbe- und Industriebetriebe.

Kurt-A.-Körper-Chaussee 73

Hier befinden sich in einem Gewerbehof hauptsächlich gebietstypische Gewerbebetriebe. Weiter sind hier ansässig ein Billard-Club, ein „Billard-Café“, in der eher sportlich orientierte Spiele angeboten werden, eine Kampfsportschule sowie eine Jugendwerkstatt als soziale Einrichtung, in der sozial benachteiligte Jugendliche eine handwerkliche Ausbildung absolvieren können. Untersucht wurden der Billard-Club sowie das „Billard-Café“.

Die Ortsbegehung sowie die Vereinshomepage des Billard-Clubs verdeutlichen, dass es sich hier um einen Verein handelt, dessen sportlicher Schwerpunkt im Vordergrund steht. Somit handelt es sich nicht um eine Vergnügungsstätte.

Das als Schankwirtschaft genehmigte „Billard-Café“ mit Spiel-Angebot weist ein anderes Erscheinungsbild auf und ist auch im Hinblick auf das angebotene Freizeitprogramm als Vergnügungsstätte einzustufen. Aufgrund ihres abseits von Wohngebäuden und sozialen Einrichtungen gelegenen Standorts gehen von ihr keine städtebaulich negativen Wirkungen auf das unmittelbare Umfeld aus. Der gutachterliche Fachbeitrag geht sogar von positiven Wirkungen auf das weitere Umfeld aus. So stellt das Angebot von Billard-, Dart- und Kickerspielen sowie Snacks und Getränken eine ergänzende Freizeiteinrichtung dar für z.B. das benachbarte Jugendwohnprojekt.

Der Billard-Verein, das „Billard-Café“ mit sportlich orientiertem Spiel-Angebot und die Kampfsport-Schule können zusammen ein auf soziales Miteinander und sportliche Aktivitäten ge-

richtetes Freizeitangebot bilden. Eine geringfügige Erweiterung der Vergnügungsstätte „Billard-Café“ ist daher städtebaulich vertretbar.

Auswirkungen auf das Plangebiet

Die Betrachtungen der Einzelstandorte zeigen, dass die an der Kurt-A.-Körper-Chaussee 41a ansässige Vergnügungsstätte mit dem Schwerpunkt Erotik zu Nutzungskonflikten führt und dass die an der Kurt-A.-Körper-Chaussee 73 gelegene Vergnügungsstätte mit dem Schwerpunkt Freizeit eine sinnvolle Ergänzung der in fußläufiger Entfernung liegenden Wohngebiete ist.

Darüber hinaus zeigt der gutachterliche Fachbeitrag auf, dass Glücksspielorientierte Vergnügungsstätten ebenfalls zu Konflikten führen.

Glücksspiel- und erotikorientierte Vergnügungsstätten ziehen weitere vergleichbare Nutzungen nach sich. Insbesondere sind solche Nutzungen in der Lage, höhere Grundstückspreise und Mieten zu erwirtschaften als der produzierende und handwerkliche Sektor. Sie können aufgrund höherer Flächenrendite „klassische“ Gewerbebetriebe verdrängen. Insofern kann ein funktionales Umkippen des Gebiets befürchtet werden. Solche Strukturveränderungen stehen im Widerspruch zu der gewünschten produzierenden und handwerklichen Funktion des Gebiets im Bergedorfer bzw. Hamburger Stadtkontext.

Die im Bebauungsplangebiet ansässigen Industrie- und Gewerbeunternehmen sind größtenteils auf ein seriöses Umfeld angewiesen. Ein Imageverlust und damit auch ein Verlust an Attraktivität für Gewerbebetriebe und deren potenzielle Kunden, Mitarbeiter und Geschäftspartner sind bei Zulassung von Vergnügungsstätten mit dem Schwerpunkt Erotik und Glücksspiel unvermeidbar.

Angesichts einiger brach liegender oder untergenutzter Flächen im Geltungsbereich kann darüber hinaus eine übermäßige Häufung von Vergnügungsstätten befürchtet werden und somit eine erhebliche Verstärkung bereits stattfindender negativer städtebaulicher Strukturveränderungen. Solche einseitigen Strukturveränderungen stehen mit der Funktion des Industrie- bzw. Gewerbegebiets im Widerspruch. Eine ausnahmsweise Zulassung dieser Vergnügungsstätten widerspricht der städtebaulichen Zielsetzung, in dem Plangebiet Areale für die Entwicklung von klassischem Gewerbe und Handwerk zu sichern.

Darüber hinaus werden die den freizeitorientierten Vergnügungsstätten zugeordneten Nutzungen Diskotheken, MultiplexKinos, Varietés und Festhallen ausgeschlossen:

Es handelt sich hierbei um Einrichtungen, die einen großen Einzugsbereich haben und zahlreiche Besucherströme anziehen und daher typische Kerngebietsnutzungen darstellen. Es handelt sich zudem um oftmals flächenintensive Nutzungen, die den produzierenden, forschenden und entwickelnden Industrie- und Gewerbebetrieben vorbehalten sein sollen. Die Gestaltung der Außenfassaden durch z.B. grelle Lichtreklame führt zu einem Erscheinungsbild, das mit den Nutzergruppen des Industrie- bzw. Gewerbegebiets nicht vereinbar ist.

Darüber hinaus führen Diskotheken und Festhallen aufgrund der unvermeidbaren nächtlichen Lärmemissionen zu Nutzungskonflikten mit der im Nachbarschaftsbereich vorhandenen Wohn – und Mischgebietsnutzung. Hierbei wird berücksichtigt, dass der von Diskotheken und Festhallen ausgehende Schall erfahrungsgemäß eine höhere Informationshaltigkeit besitzt als gewerblicher Schall und daher als besonders störend empfunden wird.

Die Errichtung eines MultiplexKinos ist im Bezirk Bergedorf bereits im Bereich des Zentralen Busbahnhofs bzw. der Bahnstation geplant und somit an einem zentralen Standort mit guter Erreichbarkeit sowohl für Autofahrer als auch Nutzer des ÖPNV. Städtebaulich ist ein solches Kino geeignet, die Eingangssituation des Bezirkes zu gestalten. Eine solche städtebauliche Wirkung ist im Plangebiet nicht erforderlich.

Insgesamt leitet der Bebauungsplan aus den zuvor genannten Überlegungen folgende Festsetzungen ab:

Vergnügungsstätten, Bordelle und bordellartige Betriebe sind unzulässig. In den Misch- und Gewerbegebieten werden Ausnahmen für Vergnügungsstätten ausgeschlossen; im Industriegebiet darf das auf Flurstück 357 ansässige genehmigte „Billard-Café“ seine Betriebsfläche um bis zu 10 vom Hundert der genehmigten Betriebsfläche erweitern. Der Gebäudebestand darf baulich umgestaltet oder durch einen entsprechenden Neubau ersetzt werden. (vgl. § 2 Nummer 5.2)

4.3 Gestalterische Anforderungen, Ortsbild

Ein weiteres Ziel des Bebauungsplans ist, die räumliche Wirkung des Industrie- und Gewerbegebiets zu sichern. Daher sind Beschränkungen in Bezug auf Werbeanlagen notwendig. § 2 Nummer 5.3 regelt, dass auf den privaten Grundstücksflächen Werbeanlagen nur für Betriebe an der Stätte der Leistung zulässig sind, die im Misch-, Gewerbe- und Industriegebiet ansässig sind. In den Mischgebieten dürfen Werbeanlagen die Höhen der auf den jeweiligen Grundstücken vorhandenen Gebäude nicht überschreiten, jedoch nicht höher als 12 m ausgeführt werden. In den Gewerbe- und Industriegebieten dürfen Werbeanlagen nicht höher als 16 m ausgeführt werden. Jeweilige Bezugshöhe ist die dem Vorhaben nächstgelegene Straßenverkehrsfläche.

Die privaten Grundstücksflächen sind auch im öffentlichen Raum deutlich wahrnehmbar. Die Straße Kurt-A.-Körper-Chaussee hat eine öffentliche und repräsentative Bedeutung, da sie einerseits für die umliegende Wohnbebauung in Neu-Allermöhe und Nettelburg eine Anbindung an das Bergedorfer Zentrum darstellt und andererseits sich in einem Industrie- und Gewerbegebiet von überregionaler Bedeutung befindet. Mit der Beschränkung der Werbeanlagen für Betriebe, die in den Baugebieten ansässig sind, soll der Charakter und die Seriosität eines gewerblich bzw. industriell geprägten Quartiers gewahrt werden und die Adresse und das Sortiment dieser Betriebe hervorgehoben werden.

Werbeanlagen sollen nur für Betriebe an der Stätte der Leistung zulässig sein. Nach dem Bebauungsplanentwurf soll Einzelhandel weitgehend ausgeschlossen werden (Ausnahmen betreffen den Bestand und Lagerverkauf). Insofern ist nicht damit zu rechnen, dass Einzelhandelsbetriebe die ihnen eigene, oftmals städtebaulich dominante bzw. weithin sichtbare Werbung beantragen werden.

Die vorhandenen Werbeanlagen der produzierenden Gewerbe- und Industriebetriebe unterscheiden sich in ihrer Gestaltung von Werbeanlagen, die vom Einzelhandel eingesetzt werden: Sie sind zumeist zurückhaltend ausgeführt oder architektonisch integriert. Daher kann auch zukünftig davon ausgegangen werden, dass neue Werbeanlagen eine weniger aufdringliche und weniger fernwirksame Qualität aufweisen werden. Die Höhe von 16 m steht mit dem städtebaulichen Weichbild des Bergedorfer Zentrums, das geprägt ist von drei bis fünfgeschossigen Gebäuden, im Einklang.

Die unterschiedlichen Höhen in Gewerbe- und Industriegebieten einerseits und den Mischgebieten andererseits begründet sich damit, dass sich höhere Werbeanlagen in den Gebieten mit großem Bauvolumen besser einfügen.

Das berechnete Eigeninteresse von im Plangebiet befindlichen Betrieben nach angemessener Werbung wird durch die Festsetzung nicht eingeschränkt.

Im Weiteren ist die Kurt-A.-Körper-Chaussee aufgrund der vorhandenen Nutzungen und durch die Anbindungsfunktion benachbarter Wohngebiete an das Bergedorfer Zentrum einem erhöhten Besucher- und Anlieferverkehr auch durch LKW ausgesetzt. Dieser vergleichsweise hohe Nutzungsdruck durch den Verkehr erfordert im Hinblick auf die Sicherheit aller Verkehrsteilnehmer eine Übersichtlichkeit des Verkehrsraums. Durch die Festsetzung

der Beschränkung von Werbeanlagen auf ein notwendiges Maß kann die Übersichtlichkeit des Verkehrsraums ggf. gewahrt werden.

4.4 Sonstige Auswirkungen des Bebauungsplans

Mit der Bebauungsplanänderung geht einher, dass für den Änderungsbereich anstelle der BauNVO von 1977 nunmehr die BauNVO von 1990 anzuwenden ist. Dies hat Auswirkungen auf die Ermittlung der Grundfläche und der Grundflächenzahl. Gemäß der BauNVO 1990 sind Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen sowie bauliche Anlagen, die unterhalb der Geländeoberfläche liegen und durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bei der Ermittlung der Grundfläche mitzurechnen.

Da die Grundflächenzahl durch die Änderung des Bebauungsplans unverändert bleibt, können auf den Baugrundstücken grundsätzlich weniger Flächen versiegelt bzw. Nebenanlagen gemäß § 19 Absatz 4 BauNVO untergebracht werden. Die Nutzbarkeit für Hauptgebäude bleibt unverändert. Die Festsetzung der Grundflächenzahl wird in der BauNVO von 1990 als ein Instrument verstanden, um einen Beitrag zur Siedlungsökologie, insbesondere dem Bodenschutz zu leisten. Unter dem Aspekt der Umweltverträglichkeit werden nunmehr naturschutzfachliche, landschaftsplanerische und wasserwirtschaftliche Anforderungen an ein Grundstück gestellt: Es werden Anteile an unversiegelter Fläche zur Regelung des Niederschlags benötigt, klimaausgleichende Flächen in Form von Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sowie Flächen zur Eingrünung der Grundstücke.

Die Anwendung der BauNVO 1990 gilt für zukünftige Bauvorhaben, so dass Grundstücke geringer als vormals ausgenutzt werden können. Die Einschränkungen werden im Hinblick auf einen nachhaltigen Städtebau für vertretbar erachtet. Für genehmigte bzw. genehmigungsfähige vorhandene bauliche Anlagen gelten die Regelungen des Bestandsschutzes.

5. Maßnahmen zur Verwirklichung

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

6. Aufhebung bestehender Pläne

Der bestehende Bebauungsplan Bergedorf 16 / Lohbrügge 31 vom 6. Dezember 1983 (HmbGVBl. S.288) bleibt mit seinen Festsetzungen bestehen, soweit sie nicht geändert wurden.

7. Flächen- und Kostenangaben

7.1 Flächenangaben

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Bergedorf 16 / Lohbrügge 31 ist etwa 338.800 m² groß.

7.2 Kostenangaben

Die Prüfung eines möglichen Planungsschadens nach §§ 39 ff. BauGB hat Folgendes ergeben:

Ziel des Bebauungsplans ist, Flächen für das produzierende Gewerbe und Handwerk nachhaltig zu sichern. Zudem dient die Bebauungsplanänderung dem Jugendschutz.

Die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten widerspricht diesem Leitgedanken. Die negativen städtebaulichen Auswirkungen von glücksspiel- und erotikorientierten Vergnügungsstätten und Gewerbebetrieben auf das gewerbliche und soziale Umfeld wurden in Kapitel 4.2 dargestellt. Es gilt, das Umfeld der vorhandenen arbeitsplatzintensiven gewerblichen und industriellen Betriebe, die teilweise Weltruf genießen und viele nationale und internationale Kontakte pflegen, zu schützen vor Abwertungsprozessen. Die Festsetzung von Industriegebieten in Bergedorf wird zunehmend schwierig, wie aktuell die Diskussion um die Ansiedlung von Logistikbetrieben zeigt (vgl. Bebauungsplanverfahren Bergedorf 99). Die FHH hat daher ein ausgesprochen großes Interesse daran, dass das Image des Industrie- und Gewerbegebiets weiterhin seriös und das Plangebiet weiterhin ein Standort für wertschöpfende Arbeitsplätze bleibt.

Im Plangebiet befindet sich eine genehmigte gewerbliche Zimmervermietung. Die Zimmer werden prostitutiv genutzt, so dass es sich um ein Bordell handelt.

Die Vermietung selbst ist noch keine Nutzung mit wesentlichen städtebaulichen Auswirkungen. Wenn aber in den Zimmern Prostituierte arbeiten, dann steht die Bordell-Nutzung mit den entsprechenden potentiellen oder tatsächlichen städtebaulichen Auswirkungen im Vordergrund.

Am gleichen Standort wird außerdem eine Bar betrieben, eine Nutzungsgenehmigung liegt allerdings nicht vor. Die Bar steht im engen räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem Bordell, so dass beide Einrichtungen insgesamt als Vergnügungsstätte bezeichnet werden können. Eine gewerbliche Zimmervermietung sowie eine Gaststätte waren vor der Bebauungsplan-Änderung zulässig und werden auch nach der Änderung zulässig sein.

Neue bordellartige Zimmervermietungen würden nach Änderung des Bebauungsplans künftig unzulässig sein. Die vorhandene Nutzung würde nur noch Bestandsschutz genießen. Der Bebauungsplan bedeutet also die Aufhebung einer zulässigen und ausgeübten Nutzung im Sinne von § 42 Absätze 1 und 3 BauGB und löst einen Entschädigungsanspruch für den verringerten Bodenwert aus, wenn dieser nicht nur unwesentlich gemindert sein sollte. Eine Entschädigungspflicht nach § 42 Absatz 4 BauGB wegen Eingriffs in die ausgeübte Nutzung ist theoretisch denkbar aber nicht ersichtlich.

Weiterhin sollen Vergnügungsstätten ausgeschlossen werden, so dass die im Zusammenhang mit dem Bordell ungenehmigt betriebene, aber planungsrechtlich als Gaststätte zulässige Bar ebenfalls unzulässig werden würde. Insofern bedeutet die Bebauungsplanänderung aber keinen Eingriff in eine zulässige Nutzung im Sinne von § 42 Absätze 1 und 3 BauGB, weil die Bar ungenehmigt, also jedenfalls formell unzulässig ist.

Jedoch bleiben im Übrigen sämtliche nach § 9 BauNVO zulässige Nutzungen weiterhin zulässig (Einzelhandel war zuvor bereits unzulässig).

Zudem erweitert die Bebauungsplanänderung im Vergleich zum vorhergehenden Planrecht die Art der Nutzung der Grundstücke, weil bestimmte Einzelhandelsnutzungen zulässig geworden sind (vgl. § 2 Nummer 5.1). Insofern steht einer Nutzungseinschränkung in gewisser Weise eine Nutzungserweiterung gegenüber.

Sofern Schadensersatz zu zahlen wäre, wäre zu berücksichtigen, dass weiterhin die meisten gewerblichen Nutzungen zulässig sind und sich insofern der Bodenwert nur zum Teil vermindern würde.

Entsprechendes gilt im Hinblick auf die Umstellung des Plangebietes auf die BauNVO 1990.

Im Übrigen entstehen der Freien und Hansestadt Hamburg durch die Verwirklichung der Bebauungsplanänderung keine Kosten.