

**Archiv**

I

2. 10. 1975

Der Bebauungsplan Bergedorf 35 ist auf Grund des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (Bundesgesetzblatt I Seite 341) entworfen worden. Er hat nach der Bekanntmachung vom 18. September 1974 (Amtlicher Anzeiger Seite 1317) öffentlich ausgelegen.

II

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 21. Dezember 1973 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 542) stellt das Plangebiet als gemischte Bauflächen dar, deren Charakter als Dienstleistungszentren für die Wohnbevölkerung und für die Wirtschaft durch besondere Festsetzungen gesichert werden soll; geringe Teilflächen im Süden des Plangebiets sind als Wohnbauflächen dargestellt. Das Gebiet nördlich der Bergedorfer Straße ist als sanierungsbedürftig gekennzeichnet. Der Straßenzug Bergedorfer Straße / Am Brink ist als Hauptverkehrsstraße hervorgehoben.

III

Im Planbereich sind nördlich der Bergedorfer Straße ein ein- bis achtgeschossiger Gebäudekomplex mit Läden, Büros und Wohnungen sowie ein dreigeschossiges Ladengebäude mit Staffelgeschoß, südlich der Bergedorfer Straße ist eine zusammenhängende ein- bis achtgeschossige Bebauung mit Laden-, Büro- und Wohnnutzung vorhanden.

An der Hassestraße und an der Rektor-Ritter-Straße stehen bis zu viergeschossige Wohnhäuser in Block-Randbebauung. An der Ecke Töpfertwiete / Rektor-Ritter-Straße sind nicht störende gewerbliche Nutzungen vorhanden. Das Flurstück 918 am Neuen Weg enthält ebenfalls gewerbliche Nutzungen und im Vordergebäude Wohnungen.

Am Sachsentor ist größtenteils eine Bebauung in zwei- und dreigeschossiger Bauweise mit Wohn- und Ladennutzungen vorhanden. Der typische Charakter dieses Straßenzugs, der als Fußgängerstraße hergerichtet ist, wird durch die Kleinteiligkeit des Grundstückszuschnittes und des baulichen Maßstabes bestimmt. Die Fachwerkgiebelhäuser Sachsentor Nr. 50, 52, 54 stehen unter Denkmalschutz.

Die für das Plangebiet bestehenden Durchführungspläne D 292 und D 302 vom 19. Mai 1959 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seiten 73 und 74), die im wesentlichen eine bauliche Nutzung als Misch- und Geschäftsgebiet sowie Laden- und Wohngebiet ausweisen, sollen geändert werden.<sup>2</sup><sub>3</sub>

Der Bebauungsplan wurde aufgestellt, um im Rahmen der städtebaulichen Entwicklung des Kernbereichs von Bergedorf die bauliche Nutzung für das Plangebiet neu zu ordnen.

Unter Berücksichtigung des Bestandes sollen geringfügige bauliche Erweiterungsmöglichkeiten für die vorhandenen Einzelhandelsbetriebe vorgesehen werden. Die zusätzlichen Kerngebietsausweisungen südlich der Bergedorfer Straße lassen geringe Ergänzungen der vorhanden Gebäude zu, um auch zukünftig die benachbarte, größtenteils im Zusammenhang vorhandene Wohnbebauung an der Hassestraße, an der Rektor-Ritterstraße, Töpfertwiete und an der Straße Neuer Weg zu erhalten. Nördlich der Bergedorfer Straße wird unter Berücksichtigung der Nachbarbebauung eine Schließung der Baulücke auf den Flurstücken 3911 und 955 ermöglicht. Die Kerngebietsausweisung zwischen Bergedorfer Straße und Sachsentor erfolgte unter Berücksichtigung des städtebaulichen Maßstabes der überwiegend vorhandenen, höchstens dreigeschossigen Bebauung entlang der Fußgängerzone Sachsentor.

An der Hassestraße und an der Rektor-Ritter-Straße zwischen Töpfertwiete und Hassestraße sowie auf dem Flurstück 3919 östlich Töpfertwiete / südlich Bergedorfer Straße wurde dem

Bestand entsprechend viergeschossiges allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die Ausweisung von achtgeschossigem allgemeinem Wohngebiet auf dem Flurstück 4077 östlich Neuer Weg / südlich Bergedorfer Straße entspricht ebenfalls dem Bestand.

Auf den Flächen nördlich der Rektor-Ritter-Straße zwischen Neuer Weg und Töpfertwiete, die teilweise unbebaut sind und teilweise durch nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe genutzt werden, ist Mischgebiet ein- und dreigeschossig mit Staffelgeschoß in geschlossener Bauweise festgesetzt. Diese Festsetzung ermöglicht unter Berücksichtigung der vorhandenen Gebäude und Nutzungen auf den Flurstücken 918 und 2407 eine Blockrandbebauung an der Rektor-Ritter-Straße und an der Töpfertwiete auf den bisher unbebauten Grundstücken. Durch eine Zurücknahme der Baugrenze an der Rektor-Ritter-Straße werden die Abstände zu den vorhandenen, südlich gelegenen dreigeschossigen Wohngebäuden verbessert. Ferner wird dadurch eine Aufweitung des Straßenraumes für die Schaffung öffentlicher Parkplätze möglich. Die Berücksichtigung des Bestandes bei den Festsetzungen für das allgemeine Wohngebiet sowie die Absicht, die lückenhafte Randbebauung in Anpassung an die Nachbarschaft zu schließen, führen zu Überschreitungen der Höchstwerte des § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 26. November 1968 (Bundesgesetzblatt I Seite 1238). Diese Überschreitungen sind nach § 17 Absatz 8 städtebaulich gerechtfertigt; sonstige öffentliche Belange stehen nicht entgegen.

Mit der Zulässigkeit von Wohnungen im Kerngebiet soll sowohl der Bestand an Wohnraum berücksichtigt als auch weiteres zentrumnahes Wohnen im Bereich der Fußgängerstraße ermöglicht werden.

Die Bergedorfer Straße wurde in den vorhandenen Breiten ausgewiesen. Die erforderliche Anlieferung für die Kerngebiete erfolgt über die Straßen Hinterm Graben, Neuer Weg, Rektor-Ritter-Straße und Töpfertwiete sowie für das Flurstück 940 über eine private, durch gegenseitige Überwegerechte gesicherte Blockbinnenstraße zwischen Neuer Weg und Töpfertwiete. Auf der Süd-

seite der Bergedorfer Straße sind Arkaden mit Geh- und Leitungsrechten festgesetzt.

Für die dem Denkmalschutz unterliegenden Gebäude Sachsentor 50, 52 und 54 gelten Beschränkungen nach dem Denkmalschutzgesetz vom 3. Dezember 1973 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 466).

#### IV

Das Plangebiet ist etwa 43 870 m<sup>2</sup> groß. Hiervon werden für Straßen etwa 16 425 m<sup>2</sup> (davon neu etwa 80 m<sup>2</sup>) benötigt.

Bei Verwirklichung des Plans müssen die neu für Straßen ausgewiesenen Flächen noch durch die Freie und Hansestadt Hamburg erworben werden.

Weitere Kosten werden durch den Straßenbau entstehen.

#### V

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

## Begründung

### zur Änderung des Bebauungsplans Bergedorf 35

#### 1. Grundlage und Verfahrensablauf

Grundlage für die Änderung des Bebauungsplans Bergedorf 35 vom 2. Oktober 1975 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 176) ist das Baugesetzbuch in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (Bundesgesetzblatt I Seite 2254).

Das Verfahren zur Planänderung wurde durch den Aufstellungsbeschuß B 2/87 vom 25. Februar 1987 (Amtlicher Anzeiger Seite 549) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Darlegung und Anhörung und die öffentliche Auslegung der Planänderung haben nach den Bekanntmachungen vom 3. März 1987 und 20. Juni 1988 (Amtlicher Anzeiger 1987 Seite 519, 1988 Seite 1121) stattgefunden.

#### 2. Inhalt des Flächennutzungsplans

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

#### 3. Anlaß und Ziel der Planänderung

Der Bebauungsplan Bergedorf 35 wird geändert, um für die Kerngebiete zwischen der Straße Sachsentor und der Bergedorfer Straße (mit Ausnahme der achtgeschossigen Bebauung auf dem zwischen Bergedorfer Straße und der Straße Hinterm Graben liegenden Flurstück 4009) die Rechtsgrundlage für den Ausschluß von Spielhallen, Sex-Shops und ähnlichen Einrichtungen zu schaffen. Damit soll zentrumsgefährdenden Einflüssen und städtebaulichen Fehlentwicklungen entgegengewirkt

werden. Die Errichtung dieser Anlagen im Zentrumsbereich Bergedorf stellt eine Gefährdung für den zentralen Einkaufsbereich mit seiner weitgefächerten Palette attraktiver Läden der unterschiedlichen Warengruppen dar. Außerdem soll der Schutz des Milieubereichs Sachsenator durch die Festlegung eines Erhaltungsbereichs verstärkt werden.

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

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

In der Straße Sachsenator sind städtebaulich prägend die Fachwerkbauten des 17. und 18. Jahrhunderts, von denen einige auch unter Denkmalschutz stehen, und die vor- und grün-

derzeitlichen Putzbauten sowie deren Anordnung in geschlossener Straßenrandbebauung mit kleinmaßstäblichen Einzelbauten auf schmalen Parzellen und deutlich sichtbaren Versprüngen der Gebäudefronten. Einzelne Neubauten (z.B. die Kaufhäuser) berücksichtigen dagegen den gestalterischen Charakter und prägenden Maßstab des Milieugebiets nur unzureichend. Bei deren baulichen Veränderungen soll auf eine bessere Einfügung im Sinne der prägenden Gestaltungsmerkmale hingewirkt werden.

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

Der Ausschluß von Spielhallen und ähnlichen Unternehmen im Sinne von § 33i der Gewerbeordnung, die der Aufstellung von

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

...

# Begründung zur Änderung des Bebauungsplans

## BERGEDORF 35

### INHALTSVERZEICHNIS

<b>1. Grundlagen und Verfahrensablauf .....</b>	<b>1</b>
<b>2. Anlass der Planung.....</b>	<b>1</b>
<b>3. Planerische Rahmenbedingungen .....</b>	<b>2</b>
3.1. Rechtlich beachtliche Tatbestände.....	2
3.1.1. Flächennutzungsplan .....	2
3.1.2. Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutz.....	2
3.2. Andere rechtlich beachtliche Tatbestände .....	2
3.2.1. Bestehendes Planungsrecht .....	2
3.2.2. Baumschutz.....	3
3.3. Andere planerisch beachtliche Tatbestände .....	3
3.3.1. Kampfmittelverdachtsflächen .....	3
3.3.2. Städtebauliches Gutachten .....	3
3.3.3. Übergeordnete Konzeptionen .....	3
3.4. Angaben zum Bestand .....	3
<b>4. Planinhalt und Abwägung .....</b>	<b>5</b>
<b>5. Maßnahmen zur Verwirklichung .....</b>	<b>7</b>
<b>6. Aufhebung bestehender Pläne .....</b>	<b>7</b>
<b>7. Flächen- und Kostenangaben .....</b>	<b>7</b>
7.1. Flächenangaben.....	7
7.2. Kostenangaben .....	7

## **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 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585, 2617) in Verbindung mit dem Bauleitplanfeststellungsgesetz in der Fassung vom 30. November 1999 (HmbGVBl. S. 271), zuletzt geändert am 24. Juni 2008 (HmbGVBl. S. 239).

Das Bebauungsplanverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss B 01/09 vom 24. Februar 2009 (Amtl. Anz. 2009 S. 439) eingeleitet. Von einer frühzeitigen Bürgerbeteiligung mit Unterrichtung und Erörterung sowie einer Umweltprüfung wurde gemäß § 13 Absatz 2 und 3 BauGB abgesehen, weil die gesetzlichen Voraussetzungen dafür vorliegen.

Die öffentliche Auslegung erfolgte auf Grundlage der Bekanntmachung vom 23. Oktober 2009 (Amtl. Anz. S. 1971, 1972).

## **2. Anlass der Planung**

Trotz der Bemühungen um eine Stabilisierung des Einzelhandelsstandortes um den Bereich Mohnhof mussten in der Vergangenheit mehrere Einzelhandelsgeschäfte schließen, unter anderem zwei große und renommierte Fachgeschäfte. Teilweise sind im Bereich Mohnhof Leerstände vorhanden, teilweise haben neue Nutzungen nicht bzw. noch nicht zu der gewünschten Attraktivität des Mohnhofs als einem der wichtigsten Entwicklungspole in der Innenstadt Bergedorfs beigetragen. Eine hohe Attraktivität dieses Standortes würde zur Sicherung der Besucherfrequenz zwischen Bahnhof und Mohnhof und damit zum Erhalt der Bergedorfer Fußgängerzone als lebendiges Geschäftsviertel maßgeblich beitragen. Der Trend am Mohnhof geht aber zu neuen, discountorientierten Betriebsformen sowie Spielhallen und ähnlichen Nutzungen, die von sinkenden Mieten profitieren oder ihre relativ niedrige Gewinnspanne durch hohe Umsätze kompensieren. Diese Betriebsformen tragen maßgeblich zum Attraktivitätsverlust, zum Absinken des Niveaus des Einzelhandelsstandortes durch Verdrängung anderer Nutzungen und zur negativen Beeinflussung des bisherigen Charakters des Stadtkerns mit seinen gehobenen und zentralen Versorgungsgebieten bei. Durch eine übermäßige Häufung von Spielstätten und ähnlichen Nutzungen stünde außerdem eine erhebliche Beeinträchtigung der Versorgungsfunktion der Misch- und Kerngebiete für die angrenzenden Wohngebiete zu befürchten.

Mit dem Ziel, die Funktion der Innenstadt für den Bedeutungsüberschuss Bergedorfs in der östlichen Metropolregion zu sichern und zu entwickeln, wurden in den letzten Jahren bereits umfangreiche Aktivitäten von privater und öffentlicher Seite unternommen (z.B. Neugestaltung der Fußgängerzone und Einführung von zwei Business Improvement Districts). Durch die Änderung des Bebauungsplans Bergedorf 35 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für weitere Aktivitäten zur Aufwertung des Mohnhofs und seiner näheren Umgebung als Standort für zentrale Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur geschaffen und eine konfliktfreie Nachbarschaft zu den angrenzenden Wohnnutzungen ermöglicht werden. Weiterhin ist es Ziel, die Versorgungsfunktion der Misch- und Kerngebiete für die angrenzenden Wohngebiete zu erhalten. Hierzu werden Spielhallen und ähnliche Unternehmungen im Sinne von § 33 i der Gewerbeordnung, die der Aufstellung von Spielgeräten mit oder ohne Gewinnmöglichkeiten dienen, Wettbüros, Bordelle, bordellartige Betriebe sowie Verkaufsräume und Verkaufsflächen, Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf den Verkauf von Artikeln, auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, in den Kern- und Mischgebieten im Geltungsbereich des Bebauungsplans Bergedorf 35 vom 2.10.1975 (HmbGVBl. S.176), geändert am 20.12.1988 (HmbGVBl. S. 309), ausgeschlossen.

### **3. Planerische Rahmenbedingungen**

#### **3.1. Rechtlich beachtliche Tatbestände**

##### **3.1.1. Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg in der Fassung der Neubekanntmachung vom 22. Oktober 1997 (HmbGVBl. S. 485) „Gemischte Bauflächen, deren Charakter als Dienstleistungszentrum für die Wohnbevölkerung und die Wirtschaft durch besondere Festsetzungen gesichert werden soll“ und Wohnbauflächen dar. Die Bergedorfer Straße ist als „Sonstige Hauptverkehrsstraße“ dargestellt.

##### **3.1.2. Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutz**

Das Landschaftsprogramm für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 (HmbGVBl. S. 363) stellt das Milieu "Verdichteter Stadtraum" dar. Die südliche Bebauung in der Hassestraße und die Bebauung in der Rektor-Ritter-Straße sind als Milieu "Etagenwohnen" dargestellt. Die Bergedorfer Straße ist als Milieu "Sonstige Hauptverkehrsstraße" dargestellt. Als milieübergreifende Funktionen sind außerdem dargestellt: Für den Geltungsbereich "Entwicklungsbereich Naturhaushalt" sowie für das Sachsentor "Grüne Wegeverbindung".

In der Fachkarte Arten- und Biotopschutz ist der überwiegende Teil des Geltungsbereichs als Biotopentwicklungsraum ""Geschlossene und sonstige Bebauung mit sehr geringem Grünanteil (13a)" dargestellt. Die südliche Bebauung in der Hassestraße und die Bebauung in der Rektor-Ritter-Straße sind als Milieu "Städtisch geprägte Bereiche teils geschlossener, teils offener Wohn- und sonstiger Bebauung mit mittlerem bis geringem Grünanteil (12)" dargestellt. Die Bergedorfer Straße ist als "Hauptverkehrsstraße (14e)" dargestellt.

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

##### **3.2.1. Bestehendes Planungsrecht**

Für den Geltungsbereich gilt der Bebauungsplan Bergedorf 35 vom 2.10.1975 (HmbGVBl. S.176), geändert am 20.12.1988 (HmbGVBl. S. 309).

Der Bebauungsplan setzt südlich und nördlich der Bergedorfer Straße zwei- bis achtgeschossige Kerngebiete in geschlossener Bauweise mit entsprechenden maximalen Geschossflächen fest. Mit Ausnahme der historischen Bebauung am Sachsentor, die in ihrem kleinteiligen Bestand mit baukörperbezogenen Baugrenzen und einem Erhaltungsbereich gesichert ist, sind die überbaubaren Flächen an der Bergedorfer Straße wesentlich größer und orientieren sich damit an den bestehenden und für den Einzelhandel erforderlichen Verkaufsflächen.

An der südlichen Bergedorfer Straße sind zudem zwei Allgemeine Wohngebiete mit maximal acht beziehungsweise maximal vier Vollgeschossen festgesetzt. Für das östliche dieser Allgemeinen Wohngebiete ist teilweise zwingend ein Vollgeschoss festgesetzt.

Die Gründerzeitbebauung an der Hassestraße und der Rektor-Ritter-Straße ist als Allgemeines Wohngebiet mit höchstens vier Vollgeschossen und geschlossener Bauweise festgesetzt. In diesem gründerzeitlich geprägten Viertel wird die Blockrandbebauung durch die Baugrenzen in ihrem Bestand gesichert. In dem Baublock Töpfertwiete / Rektor-Ritter-Straße / Neuer Weg ermöglicht die Festsetzung der Baugrenzen eine neue Blockrandbebauung.

Nördlich der Bergedorfer Straße sind mit Ausnahme des Flurstücks 4009 der Gemarkung Bergedorf Spielhallen und ähnliche Unternehmungen im Sinne von §33i der Gewerbeordnung, die der Aufstellung von Spielgeräten mit oder ohne Gewinnmöglichkeiten dienen, sowie Verkaufsräume und Verkaufsflächen, Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf den Verkauf von Artikeln, auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, ausgeschlossen.

Die vorhandenen Straßen sind als Straßenverkehrsflächen gesichert. Ebenfalls als Straßenverkehrsfläche ist die platzartige Aufweitung zwischen Bergedorfer Straße und Sachsentor festgesetzt.

### 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 2. Juli 1981 (HmbGVBl. S. 167).

### 3.3. Andere planerisch beachtliche Tatbestände

#### 3.3.1. Kampfmittelverdachtsflächen

Nach dem heutigen Kenntnisstand kann im Plangebiet das Vorhandensein von Bombenblindgängern aus dem 2. Weltkrieg nicht ausgeschlossen werden. Vor Eingriffen in den Baugrund ist die Kampfmittelfrage zu klären.

#### 3.3.2. Städtebauliches Gutachten

Zum städtebaulichen Erfordernis des Ausschlusses von Spielhallen und ähnlichen Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Bergedorf 35 wurde 2009 das Gutachten "Städtebauliche Beurteilung von Spielhallen in Hamburg-Bergedorf" angefertigt.

#### 3.3.3. Übergeordnete Konzeptionen

In folgenden Konzeptionen oder Gutachten sind Aussagen zu dem Bebauungsplangebiet enthalten:

- Gutachten "Die innerstädtische Haupteinkaufslage des Bezirks Hamburg-Bergedorf als Standort für zwei Shopping-Center", 2005. Dort wurden die Entwicklungspotenziale im Zentrum Bergedorf und die möglichen wirtschaftlichen, städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen untersucht.
- Städtebauförderung "Aktive Stadt- und Ortsteilentwicklung"
- Architekturolympiade Hamburg 2006: Zentrenentwicklung Glunz-Gelände: In der internationalen Ideenkonkurrenz wurde die Modernisierung und Ergänzung des Bezirkszentrums durch eine Mischnutzungsplanung mit Einzelhandel, Wohnen und Gewerbe südlich der Bergedorfer Straße untersucht.

### 3.4. Angaben zum Bestand

Der Geltungsbereich ist nördlich der Bergedorfer Straße geprägt durch Einzelhandelsnutzungen und vereinzelt Gastronomie. Am Sachsentor ist die Bebauung überwiegend kleinteiliger als an der Bergedorfer Straße. Dort ist noch die 300 Jahre alte Baugeschichte Bergedorfs ablesbar. Fachwerkbauten des 17. und 18. Jahrhunderts prägen das Straßenbild. Das Sachsentor ist Teil der Hauptgeschäftsstraße Bergedorfs. Im Übergang zum Mohnhof, der die östliche Eingangssituation der Hauptgeschäftsstraße Sachsentor bildet, befindet sich das derzeit in der Sanierung befindliche Gebäude eines ehemaligen großen Textilkaufhauses (Sachsentor 58). Daran anschließend eine Spielhalle (Mohnhof 3) sowie der Leerstand eines ehemaligen Schnellimbisses (Mohnhof 5). Auch gegenüber liegend befinden sich zwei Leerstände (außerhalb des Geltungsbereichs). Ebenfalls Teil der genannten Eingangssituation sind südlich der Bergedorfer Straße im Gebäude eines ehemaligen Kaufhauses ein Mode-Outletcenter sowie ein Matratzen-Outlet (Bergedorfer Straße 160-162). Am östlichen Mohnhof befindet sich ein Kaufhaus für hochwertige Design-Möbel (Am Brink 2).

Nördlich der Bergedorfer Straße und westlich des ehemaligen Textilkaufhauses ist ein achtgeschossiges Geschäftshaus mit Wohnnutzungen, einer Ladeneinheit im Erdgeschoss und einem eingeschossigen Anbau mit zwei weiteren Ladeneinheiten vorhanden (Bergedorfer Straße 131-133). In den Räumlichkeiten des ehemaligen "Kindercafés" ist derzeit ein Leer-

stand vorhanden. Das im Bebauungsplan Bergedorf 35 planungsrechtlich gesicherte Gebäude Bergedorfer Straße 135 mit einem Schreibwarenfachmarkt wurde durch Brand zerstört und ist nicht wieder aufgebaut worden. Dieser Bereich wird auf Grund seiner Lage an der stark frequentierten Bergedorfer Straße im öffentlichen Bewusstsein besonders stark wahrgenommen. Stadträumlich handelt es sich hier außerdem um die Verbindung zwischen der Fußgängerzone Sachsentor, den Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen und der Bushaltestelle südlich der Bergedorfer Straße sowie den weiter südlich liegenden Wohngebieten. Von besonderer Bedeutung ist die Straße "Neuer Weg", weil sie darüber hinaus die Verbindung zum Frascatiplatz ist, der als Parkplatz genutzt wird.

Der Bereich südlich der Bergedorfer Straße ist geprägt durch kleinteiligen Einzelhandel und Dienstleistungsanbieter. Außerdem sind Wohn- und Büronutzungen, ein Fitnessstudio sowie einige Leerstände vorhanden. In der Bergedorfer Straße 144 befindet sich eine Spielhalle mit einem angrenzenden Leerstand. Im Einzelhandelssektor sind unter anderem ein Vollsortimenter für Lebensmittel ein Bäcker und ein Drogeriemarkt herauszustellen, die bedeutende Versorgungsfunktionen für die anliegenden Wohngebiete haben. Insgesamt besteht im Einzelhandel und bei den Dienstleistungen südlich der Bergedorfer Straße aber eine deutlich geringere Angebotsvielfalt und -qualität als nördlich der Bergedorfer Straße. Baulich wird dieses Gebiet durch Nachkriegsbebauung mit zwei bis drei Geschossen sowie prägnanten vier- bis achtgeschossigen Gebäuden geprägt. Letztere markieren die häufig genutzten Wegeverbindungen im Bereich der Straßen Neuer Weg, Töpfertwiete und Hassestraße zu den weiter südlich gelegenen Wohngebieten.

Südlich der Bebauung an der Bergedorfer Straße sind in den Hinterhöfen Stellplätze vorhanden sowie Anlieferungsbereiche für die Einzelhandelsnutzungen. Im gewerblich geprägten Baublock Bergedorfer Straße / Töpfertwiete / Rektor-Ritter-Straße / Neuer Weg befindet sich rückwärtig unter anderem die Anlieferung für den Lebensmittelmarkt an der Bergedorfer Straße. Weiter ist in diesem Baublock ein Parkhaus, ein Teppichwarengeschäft sowie in einem Gründerzeitgebäude am Neuen Weg ein Bau- und Heimwerkergeschäft vorhanden. Ecke Töpfertwiete / Rektor-Ritter-Straße befindet sich ein Leerstand in einem Backsteingebäude (ehemaliges Spirituosengeschäft). Die Bebauungsstruktur hinterlässt zwischen den Einzelhandelsnutzungen an der Bergedorfer Straße und den südlichen gelegenen gründerzeitlichen Wohngebieten einen heterogenen Eindruck.

Im Baublock Bergedorfer Straße / Hassestraße / Rektor-Ritter-Straße / Töpfertwiete ist im Hinterhof ein Parkplatz sowie ein Zugang zu Büros vorhanden. Südöstlich davon ist eine viergeschossige gründerzeitliche Blockrandbebauung mit Wohnnutzungen vorhanden. Balkone und Gärten der Wohnungen sind teilweise zu den gewerblich geprägten Hinterhöfen ausgerichtet.

Im Geltungsbereich befinden sich für die örtliche Stromversorgung die Netzstationen 3777 (in Planung) sowie 1000, 1090, 3346 und 3386.

#### **4. Planinhalt und Abwägung**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Bergedorf 35 sind entlang der Fußgängerzone Sachsentor und im Bereich der Bergedorfer Straße Kerngebiete festgesetzt. Die Geschäftslagen östliches Sachsentor / Mohnhof und südlich Bergedorfer Straße haben in den letzten Jahren einen Attraktivitätsverlust ("Trading-Down-Effekt") zu verzeichnen, wobei das ehemalige Textilkaufhaus am Sachsentor 58 derzeit einer neuen Nutzung zugeführt wird. In einem städtebaulichen Gutachten (vgl. Ziffer 3.3.2) wurde diese Situation untersucht.

Das städtebauliche Gutachten hat ergeben, dass der für 2010 vorgesehene Abschluss des Umbaus, der Sanierung und Umnutzung des leerstehenden ehemaligen Textilkaufhauses ein wesentlicher Schritt zur Aufwertung und Stabilisierung des östlichen Sachsentors als Einzelhandels- und Dienstleistungsstandort ist. Es ist zu erwarten, dass in der Folge der genannten Umnutzung auch der angrenzende kleinteilige Besatz im Mohnhof durch Neuanmietungen eine Verbesserung in Angebotsvielfalt und -qualität erfährt und damit der östliche Bereich des Sachsentors insgesamt in seiner Funktion als Einzelhandels- und Dienstleistungsstandort aufgewertet und stabilisiert wird (vgl. Ziffer 3.4). Hierzu wird auch insbesondere der Bereich westlich des ehemaligen Textilkaufhauses gehören müssen, der seit dem Brand des Schreibwarenladens bereits seit Jahren nicht mehr der Zentralität und Bedeutung seiner Lage gerecht wird. Die Aufwertung und Stabilisierung hat eine besondere städtebauliche Bedeutung für Bergedorfs Haupteinkaufslage, die als zentraler Versorgungsbereich nicht nur Bergedorf, sondern auch den Umlandgemeinden dient: Stadträumlich handelt es sich bei dem Mohnhof und seiner näheren Umgebung um die östliche Eingangssituation zur Fußgängerzone Bergedorfs, die sich adäquat zur Bergedorfer Straße präsentieren und ins öffentliche Bewusstsein gerückt werden muss. Funktional muss ein adäquates Gegengewicht zur Neuentwicklung des zentralen Bereichs um den Bergedorfer Bahnhof geschaffen werden, um die Fußgängerzone als lebendige Geschäftsstraße und als zentraler Versorgungsbereich zu erhalten.

Die Einzelhandelslagen südlich der Bergedorfer Straße werden aufgrund der trennenden Wirkung der Bergedorfer Straße und des Modernisierungsstaus der Immobilien voraussichtlich nicht unmittelbar, jedoch mittelfristig von der Umnutzung des ehemaligen Textilkaufhauses profitieren.

Das städtebauliche Gutachten ist zu dem Ergebnis gekommen, dass es im Zusammenhang mit den mittelfristig positiven Auswirkungen auf die Einzelhandelslagen von besonderer Bedeutung ist, dass der Standort zwischenzeitlich keinen weiteren Attraktivitätsverlust durch Nutzungen wie beispielsweise Spielhallen erfährt. Ein solcher Attraktivitätsverlust der Einzelhandelslage und die Verdrängung bestehender Nutzungen stünden im Widerspruch zu einer angemessenen und in ihrer Bedeutung für die Versorgung der Bevölkerung erforderlichen Nutzungsvielfalt in den Kern- und Mischgebieten. Deshalb wird festgesetzt:

Das Gesetz über den Bebauungsplan Bergedorf 35 vom 2. Oktober 1975 (HmbGVBl. S.176), zuletzt geändert am 4. November 1997 (HmbGVBl. S. 494, 495, 503) wird wie folgt geändert: § 2 Nummer 4 erhält folgende Fassung: "In den Kerngebieten nördlich der Bergedorfer Straße sowie in den Kern- und Mischgebieten südlich der Bergedorfer Straße sind Spielhallen und ähnliche Unternehmungen im Sinne von § 33 i der Gewerbeordnung, die der Aufstellung von Spielgeräten mit oder ohne Gewinnmöglichkeiten dienen, Wettbüros, Bordelle, bordellartige Betriebe sowie Verkaufsräume und Verkaufsflächen, Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf den Verkauf von Artikeln, auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, unzulässig." (vgl. § 1).

Die Änderung des Bebauungsplans dient weiterhin dem Ziel, das Niveau der Einkaufslage zu erhalten, welches bei einer Häufung von Spielhallen und ähnlichen Nutzungen nicht erreicht werden könnte. Insbesondere westlich des ehemaligen Textilkaufhauses gilt es, das bestehende Niveau wieder zu verbessern. Es soll auch die Verdrängung für die Versorgung der

Bevölkerung wichtiger Nutzungen durch Spielhallen und ähnliche Nutzungen vermieden werden. Konkret steht eine Häufung von Spielhallen zu befürchten, da entsprechende Nutzungen in Nachbarschaft zu bereits vorhandenen Spielhallen beantragt sind. Gemäß Gutachten wird es im Zusammenhang mit dem nicht mehr zeitgemäßen Zustand der Immobilien in Bezug auf Verkaufsflächenausstattung und äußerem Erscheinungsbild in Folge zur Ansiedlung weiterer Nutzungen im Niedrigpreissektor, gegebenenfalls auch Spielhallen, kommen. Eine Verdrängung der für die Versorgung der Bevölkerung wichtigen Nutzungen stünde auch im Widerspruch zur beabsichtigten Stärkung des Einzelhandels- und Dienstleistungsstandortes um den Mohnhof.

Südlich der Bergedorfer Straße sind die Versorgungsfunktionen der Misch- und Kerngebiete besonders für die unmittelbar angrenzenden Wohngebiete zu sichern. Diese Misch- und Kerngebiete sind eine räumlich-funktionale Verbindung von den südlich angrenzenden Wohngebieten zur Fußgängerzone Sachsentor. Mit der Änderung des Bebauungsplans kann dieses Scharnier zwischen Wohnen und Zentrum erhalten werden. Eine Barrierewirkung, wie sie mit weiterem Attraktivitätsverlust und der negativen Beeinflussung des bisherigen Charakters des Ortsteilkerns durch Spielhallen und ähnliche Nutzungen einhergeht, wird vermieden.

Ebenso wie Spielhallen prägen auch Wettbüros, Sexshops, Bordelle und ähnliche Nutzungen das Image und somit eine städtebauliche Situation stärker als andere Nutzungsarten und beeinflussen deren weitere Entwicklung. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Bergedorf 35 ist auch durch diese Nutzungen eine objektiv übermäßige Häufung zu befürchten und damit eine erhebliche Verstärkung bereits stattfindender negativer städtebaulicher Strukturveränderungen. Solche einseitigen Strukturveränderungen stehen mit der Funktion der Kern- und Mischgebiete im Geltungsbereich im Widerspruch.

Das städtebauliche Gutachten kommt abschließend zu dem Ergebnis, dass mit der Änderung des Bebauungsplans ein unmittelbarer erneuter Attraktivitätsverlust, ein Funktionsverlust als Einzelhandels- und Dienstleistungsstandort und negative Auswirkungen auf die räumlich-funktionale Scharnierwirkung zwischen Wohnen und Zentrum vermieden werden. Gleichzeitig wird darauf hingewiesen, dass für eine Attraktivitätssteigerung des Standortes mehrere Faktoren ausschlaggebend sind. Hierzu gehören:

- Umnutzung des ehemaligen Textilkaufhauses Sachsentor 58;
- gestalterische Aufwertung der räumlichen und funktionalen Anbindung an die Hauptgeschäftslage Sachsentor über die fußläufige Verbindung Hinterm Graben;
- Marktfähigkeit der Immobilien südlich der Bergedorfer Straße.

Mit der Änderung des Bebauungsplans unterliegt eine im Gebiet bereits ansässige Spielhalle, wie auch nach vorherigem Planrecht, dem Bestandsschutz. Wie oben ausgeführt, besteht jedoch ein erhebliches öffentliches Interesse an der Änderung des Bebauungsplans und der Stabilisierung der Funktionen der Misch- und Kerngebiete um den Mohnhof. Beeinträchtigungen privater Eigentümerinteressen können dadurch entstehen, dass die überplanten Grundstücke nicht mehr den ausgeschlossenen Nutzern zur Verfügung stehen, zum Beispiel im Rahmen einer Verpachtung. Im Rahmen der Abwägung wurde jedoch berücksichtigt, dass nur einige wenige Nutzungen aus dem großen Nutzungskatalog der Misch- und Kerngebiete ausgeschlossen werden. Grundstücke und Ladenflächen können insofern auch anderen Nutzern zur Verfügung stehen. Die Planänderung beugt insgesamt einem Attraktivitätsverlust in dem Gebiet vor, was mittelbar zum Vorteil der Eigentümer ist. Weitere eventuell verbleibende geringfügige Beeinträchtigungen von Eigentümerinteressen wurden im Rahmen der Abwägung auf Grund des überwiegenden öffentlichen Interesses als hinnehmbar bewertet.

## **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 35 vom 2.10.1975 (HmbGVBl. S.176), geändert am 20.12.1988 (HmbGVBl. S. 309) bleibt mit seinen Festsetzungen bestehen.

## **7. Flächen- und Kostenangaben**

### **7.1. Flächenangaben**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Bergedorf 35 ist etwa 43.900 m<sup>2</sup> groß.

### **7.2. Kostenangaben**

Durch die Verwirklichung des Plans entstehen Hamburg keine Kosten.