Freie und Hansestadt Hamburg
Bezirksamt Bergedorf
Bezirksversammlung

Öffentliche Bekanntmachung

einer Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses
am Mittwoch den 06.09.2023 um 18:00 Uhr

Raum: Online-Sitzung

T a g e s o r d n u n g:

1.	Beschluss über die Tagesordnung	
2.	Neues Quartierszentrum Bergedorf-West hier: Überarbeitung des Wettbewerbsentwurfs, Abstimmung der Funktionsplanung und Einleitung des Bebauungsplanverfahrens Bergedorf 124 *Hinzuladung des Fachausschusses für Verkehr und Inneres*	**21-0742.01**
3.	Nachverdichtung einer genossenschaftlichen Siedlung am Beensroaredder hier: Aktueller Sachstand	**21-1190.02**
4.	Wettbewerb Umgestaltung Alte Holstenstraße hier: Informationen zum Verfahren *Hinzuladung der Fachausschüsse für Verkehr und Inneres sowie für Wirtschaft, Arbeit und Verbraucherschutz*	**21-1849**
5.	Aktualisierung des bezirklichen Gewerbeflächenkonzeptes von 2018 *Hinzuladung des Fachausschusses für Wirtschaft, Arbeit und Verbraucherschutz*	**21-1853**
6.	Bebauungsplanverfahren Lohbrügge 24, Änderung hier: Beschluss zur Veröffentlichung des Planentwurfs im Internet (öffentliche Auslegung)	**21-1317.03**
7.	Mitteilung der Verwaltung	
8.	Verschiedenes	
9.	Genehmigung der Niederschriften der Sitzungen vom 27.06.2023 und 05.07.2023 - öffentliche Teile	

Freie und Hansestadt Hamburg
Bezirksamt Bergedorf
Bezirksversammlung

Beschlussvorlage öffentlich	Drucksachen–Nr.: **21-0742.01** Datum: 21.08.2023
	Aktenzeichen:

Beratungsfolge		
	Gremium	**Datum**
	Stadtentwicklungsausschuss	06.09.2023

Neues Quartierszentrum Bergedorf-West
hier: Überarbeitung des Wettbewerbsentwurfs, Abstimmung der Funktionsplanung und Einleitung des Bebauungsplanverfahrens Bergedorf 124

Sachverhalt:

Der Eigentümer des heutigen Stadtteileinkaufszentrums in Bergedorf-West hat in Abstimmung mit dem Bezirksamt Bergedorf im August 2020 ein städtebaulich-hochbauliches Workshopverfahren für das ca. 7.974 m2 große Grundstück im Quartierszentrum von Bergedorf-West am Friedrich-Frank-Bogen (Flurstücke 2088, 2089 und 3699) ausgelobt. Zum Verfahren gehörten neben dem Realisierungsteil zwei städtebaulich-freiraumplanerische Ideenteile, die die Grundstücke des bestehenden P+R Platzes (Flurstück 2151) inkl. des umlaufenden Friedrich-Frank-Bogens mit einer Fläche von ca. 9.000 m² und die Fläche des Werner-Neben-Platzes (Flurstücke 2333 und 3378) sowie das angrenzende Kirchengrundstück (Flurstücke 2131 und 2087) umfassten (s. Drucksache 21-0468 Abstimmung des Auslobungstextes).

Das Ergebnis des Verfahrens wurde dem Stadtentwicklungsausschuss in seiner Sitzung am 24.02.2021 vorgestellt (siehe Drucksache 21-0742).

Der Siegerentwurf von KPW Papay Warncke und Partner Architekten mbB aus Hamburg in Zusammenarbeit mit Hahn Hertling Von Hantelmann Landschaftsarchitekten GmbH wurde, ausgehend von den Überarbeitungsempfehlungen der Jury, überarbeitet und zusammen mit den zweit- und drittplatzierten Büros Coido architects / Cordsen Ipach + Döll GmbH und BeL Sozietät für Architektur BDA, die in die Realisierung für einzelne Gebäude einbezogen werden sollten, weiterentwickelt. Die Weiterentwicklung stellt die nun vorliegende Funktionsplanung dar, in der wesentliche Punkte intensiv abgestimmt wurden.

Grundzüge der Planung:

Ziel des Verfahrens ist die Neuordnung und Aufwertung des heutigen Nahversorgungsstandortes am Friedrich-Frank-Bogen als zukünftiges Versorgungszentrum und attraktiver Wohnstandort.

Die prämierte städtebauliche Grundidee sieht einen neuen zentralen Platz für das Quartierszentrum in Bergedorf-West vor, in dem sich die stadträumlichen Ankerpunkte der S-Bahn-Station im Süden, der Freiraumachse im Norden und der Einzelhandelsflächen im Osten begegnen und durch neue Wohn- und Einzelhandelsgebäude bzw. Büro-, Praxis- und Stellplatzflächen (Mobility Hub) ergänzen.

Ermöglicht wird dies durch die Verlagerung des Zugangs zum Quartier östlich des Bestandshochhauses der Bergedorf-Bille-Genossenschaft. Damit können die bestehenden und zukünftigen Einzelhandelsnutzungen, die Quartiersgarage, Praxisflächen, Gastronomie und Seniorenwohnen sowie Eigentums- und Mietwohnungen durch Zusammenfassung an einem gemeinsamen Ort gestärkt und neue öffentliche/belebte Räume und Wegeverbindungen geschaffen werden.

Des Weiteren schafft der westlich gelegene hofähnliche Innenbereich nördlich des Bestandshochhauses der Bergedorf-Bille-Genossenschaft einen großzügigen, ruhigen Freiraum, der den Bewohnern als Erholungs- und Spielfläche zur Verfügung steht (vgl. Anlage 1).
Das Konzept sieht vor, ca. 300 Wohneinheiten zu realisieren. Ca. 100 Wohneinheiten der 300 Wohneinheiten sollen für Senioren sein.

Veränderungen bzw. Überarbeitungen im Vergleich zum Wettbewerbsergebnis:

Durch eine vertiefende Überprüfung der Hochspannungsfreileitungsthematik musste der Entwurf für die Baufelder 2 und 3 überarbeitet werden. Nach Auskunft von Stromnetz Hamburg GmbH für die dortige 110-kV-Hochspannungsfreileitung ist eine Überschreitung der Bauhöhen gegeben, da unter anderem eine Ausbaureserve für die Freileitung besteht, die erweiterte Abstandsregelungen notwendig macht.

Aufgrund dessen wurde Baufeld 2 so angepasst, dass der östliche Aufbau mit der ärztlichen Versorgung in den Innenbereich des Baufeldes gerückt und optimiert wurde. Dabei wurde die städtebauliche Setzung mit dem benachbarten Gebäudeteil für die Seniorenwohnungen in Hinblick auf alle notwendigen Punkte, wie Verschattung / Abstandsflächen abgestimmt. Durch die Neupositionierung des Ärztehauses teilt sich der grüne Dachbereich des Erdgeschosses und des 1. Obergeschosses auf zwei Bereiche auf, die mit Wegen verbunden sind und durch beide Gebäudeteile weiterhin erschlossen wird. Daneben konnte das Gebäude für die Senioren so optimiert werden, dass ein tragfähiges Konzept mit mindestens 100 Einheiten realisiert werden kann.

Der Mobility Hub wird nach Osten hin niedriger, bei gleichzeitiger Erhöhung der westlichen Seite um eine Stellplatzebene, sodass die letzte Ebene und das Dachgeschoss ausreichend Abstand zur Hochspannungsfreileitung wahren können. Die notwendigen KFZ-Stellplätze sowie die P+R-Stellplätze können mit diesen baulichen Anpassungen weiterhin voll im Hub abgebildet werden. Der Mobility Hub weist eine KFZ-Kapazität von ca. 340 Stellplätzen auf (inklusive 98 P+R-Stellplätze); sie übersteigt damit die Mindestanzahl von 300 Stellplätzen (Vorgabe aus der Auslobung). 25 Stellplätze vom Nachbargrundstück der Bergedorf-Bille befinden sich außerdem im Mobility Hub, sodass die neue Wegebeziehung, die Twiete, frei von KFZ-Verkehr geplant werden kann. Des Weiteren nimmt der Mobility Hub neben ausreichenden Stromanschlüssen für Rad und PKW Carsharing-Angebote sowie eine Radstation mit über 230 Fahrradstellplätze im Erdgeschoss auf. Die Positionierung der Quartiersgarage wurde überprüft und mit den Einzelhandelsstandorten abgestimmt. Auf eine Tiefgarage unterhalb des Baufeld 1 wird aufgrund der fehlenden Notwendigkeit bzw. durch die Bündelung im Mobility Hub (Schaffung größerer Akzeptanz und Belebung durch eine gemeinschaftliche Nutzung) verzichtet. Die Anfahrtszonen für den Mobility Hub sowie für den Vollsortimenter wurden an die Planungen angepasst und auf die

östliche Seite gelegt, um den südlichen Vorplatzbereich größtenteils von Ein- und Ausfahrten freizuhalten. Die Anlieferzonen im Baufeld 2 und 3 sind eingehaust geplant.

Die zweit- und drittplatzierten Büros Coido architects / Cordsen Ipach + Döll GmbH und BeL Sozietät für Architektur BDA haben im Baufeld 1 die Planungen für einzelne Gebäude übernommen. So plant Coido die Gebäude nach Westen, und BeL übernimmt das Stirngebäude im Süd-Osten des Baufelds 1. KPW hat die Planungen für die übrigen Gebäude im Baufeld 1 sowie für das Baufeld 2 und 3 übernommen, und zwar aufgrund der notwendigen Gebäude- und Prozesszusammenhänge für das Mobility Hub und das Ärzte- und Seniorenhaus. Die Aufteilung lässt abwechslungsreiche Fassadengestaltungen der unterschiedlichen Architekturbüros zu und schafft es damit, die einzelnen Gebäudeseiten des in der Jurysitzung angemerkten monotonen Gebäuderiegels des „Wohn-U“ vielfältiger/lebendiger zu gestalten. Die erforderlichen Abstandsflächen wurden überprüft und durch hochbauliche Anpassungen optimiert. Die Antrittsbereiche der Gebäudeteile, insbesondere zum neuen Platz im Zentrum des Projektes, wurden durchgearbeitet und im Zusammenspiel mit der Aufenthaltsqualität innerhalb der Hauptwegeachse und des Platzes erhöht. Die Gestaltung des neu geschaffenen Platzbereichs wurde auf die Hauptwegebeziehungen abgestimmt sowie an die Notwendigkeiten zur Unterbringung der Marktstände angepasst. Der Werner-Neben-Platz bildet das freiraumplanerische Scharnier zwischen Fritz-Manke-Weg und Hauptwegeachse bis zum S-Bahn-Haltepunkt Nettelnburg. Der Werner-Neben-Platz wird durch anschließende Planungen weiter qualifiziert werden.

Auf Wunsch des Eigentümers und nach Abstimmung mit dem Bezirksamt und der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen wird empfohlen, die Anzahl an öffentlich geförderten Mietwohnungen auf 50% der Gesamt-BGF Wohnen zu erhöhen (20% 1. Förderweg; 30% 2. Förderweg). Die Erhöhung des öffentlich geförderten Wohnungsbaus (Erhöhung des Anteils beider Förderwege) wird breite Bevölkerungskreise erreichen.

Planerische Überlegungen und Entwicklungen auf Seiten der Kirchengemeinde und des Bezirksamtes zum Ideenteil 2 (Kirchengrundstück und angrenzender Werner-Neben-Platz) haben dazu geführt, dass das Wettbewerbsergebnis für diesen Teilbereich nicht weiterverfolgt wird. An dem Standort ist kein gemeinsames Projekt von Kirchengemeinde und Bezirksamt in Hinblick auf Gemeinschaftshaus mehr umsetzbar, da Flächenverfügbarkeiten und nachbarschaftliche Themen zu einer fehlenden Umsetzbarkeit führen. Stattdessen prüft derzeit das Fachamt Sozialraummanagement für das Gemeinschaftshaus weitere Standorte in Bergedorf-West (Drucksache 20-1009). Die Kirchengemeinde beabsichtigt aber weiterhin die bauliche Neugestaltung ihres Grundstücks und strebt eine Realisierung einer KiTa und Wohnen mit anteilig Sonderwohnformen an. Dabei wird das Grundstück auch im Zusammenhang mit den südlichen Baufeldern innerhalb einer gemeinsamen Bebauungsplanung betrachtet. Die Überarbeitung des Kirchengrundstücks wird durch ein ergänzendes qualitätssicherndes Verfahren begleitet, welches dem Ausschuss in Kürze vorgestellt wird.

Neben dem Kirchengrundstück wird der Werner-Neben-Platz sowie der Vorbereich bis zur S-Bahn-Station Nettelnburg planerisch durch Projekte des Bezirksamtes auf Grundlage der Ergebnisse des Wettbewerbsverfahrens weiterentwickelt. Die Planungen, insbesondere die der Entree-Planung, stehen aufgrund anzupassender Freiraumqualitäten, Wegebeziehungen und verkehrlicher Aspekte in starker Abhängigkeit zum Neuen Quartierszentrum.

Die aktuellen Sachstände zu den Projekten wurden im Stadtentwicklungsausschuss vorgestellt: Freiraumbedarfsanalyse und -strategie Bergedorf-West am 01.02.2023 (Drucksache 21-1037.04) und Voruntersuchung Freiraum- und Verkehrskonzept Entree am 05.04.2023 (Drucksache 21-1037.06).

Zusammenfassend wird darauf hingewiesen, dass es sich bei dem Projekt Quartierszentrum Bergedorf-West um ein sehr anspruchsvolles Projekt mit hohem Koordinierungsaufwand handelt. Insbesondere die Abstimmung mit der Vielzahl der Beteiligten, grundstückstechnische Fragen, die Entwicklung eines Konzeptes für den Mobility Hub mit der Integration von P+R-Stellplätzen und die völlige Neukonzeption dieses zentralen Bereiches von Bergedorf-West haben zu einem umfangreichen Abstimmungsaufwand geführt, der einen verhältnismäßig langen Zeit-

raum in Anspruch genommen hat. Insgesamt befindet sich die Projektentwicklung aber auf einem guten Weg, so dass die Planung in die Aufstellung eines Bebauungsplans überführt werden kann.

Bebauungsplanverfahren:

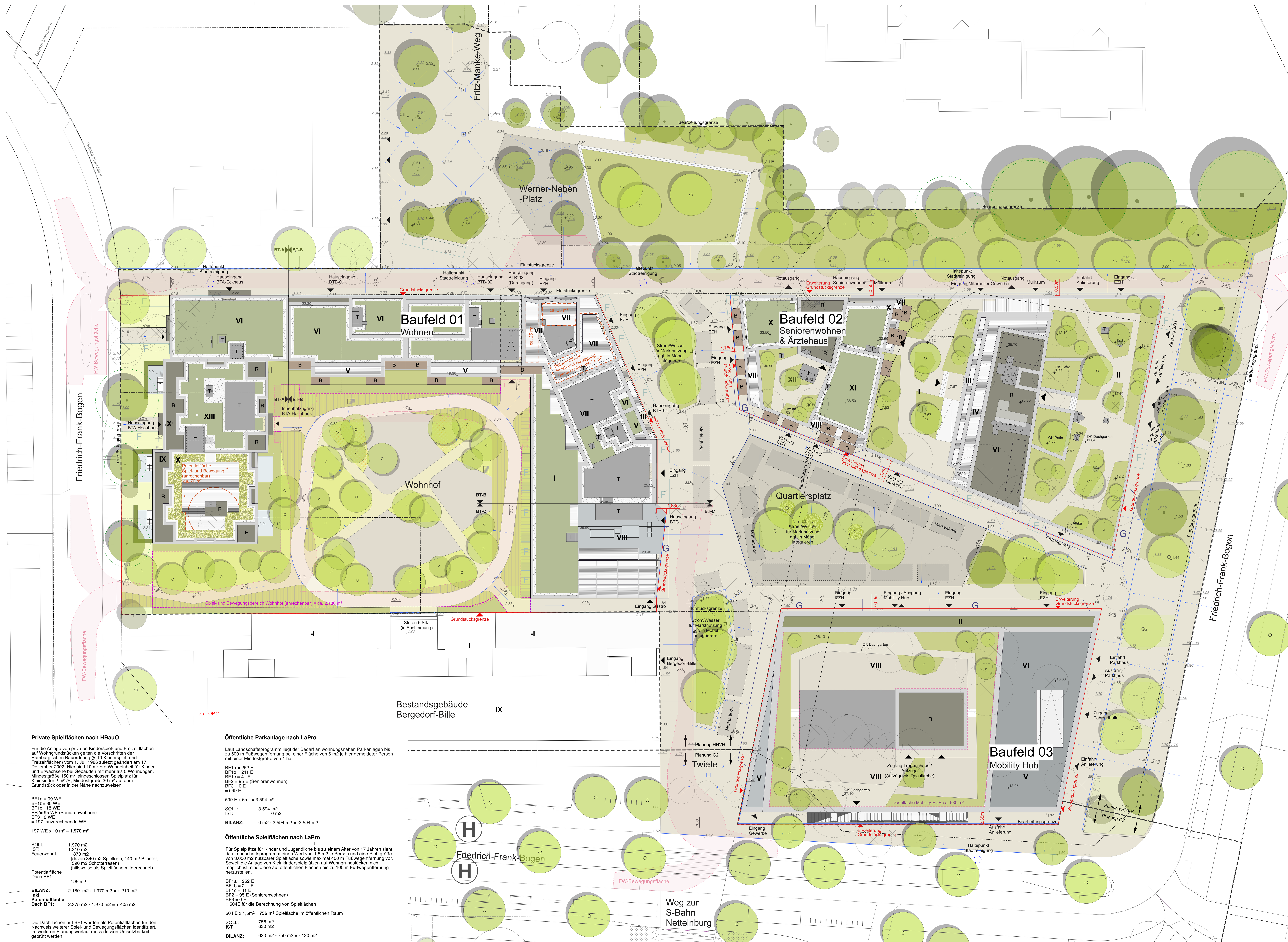
Wegen der Lage des Plangebiets und dem Planungsziel handelt es sich um ein Verfahren für die Stärkung der Innenentwicklung im Sinne von § 13a des Baugesetzbuchs, zumal die Grundstücke bereits heute weitgehend bebaut sind bzw. bebaut werden können. Dies bedeutet insbesondere, dass zur Beschleunigung der Planung ein Umweltbericht nicht erarbeitet werden muss, wenn die Prüfung ergibt, dass voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen vorliegen („Vorprüfung des Einzelfalls“). Das Bezirksamt wird die planungsbezogenen umweltrelevanten Aspekte ermitteln, bewerten und abwägen. In diesem Verfahren darf nach dem Baugesetzbuch auf eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung verzichtet werden und muss in Bezug auf die Öffentlichkeitsbeteiligung nur eine öffentliche Auslegung eines Planentwurfs durchgeführt werden. Auch vor den Hintergrund, dass die Öffentlichkeit bereits im Wettbewerbsverfahren intensiv beteiligt wurde, könnte von dieser Möglichkeit Gebrauch gemacht werden. Sofern gewünscht, kann nach Zustimmung der Hamburger Fachdienststellen zum Planverfahren der Planungsstand z.B. im Rahmen einer frühzeitigen öffentlichen Auslegung zugänglich gemacht werden.

Der aktuelle Geltungsbereich des zukünftigen Bebauungsplan Bergedorf 124 hat derzeit eine Größe von rund 48.600m². Er umfasst den Projektbereich des Neuen Quartierszentrums, das nördlich angrenzende Kirchengrundstück, den Werner-Neben-Platz sowie die Flächen bis zur S-Bahn-Station Nettelnburg (vgl. Anhang 2). Die genaue Abgrenzung des Plangebiets wird im Laufe des Bebauungsplanverfahrens noch ermittelt werden.

Hinweis: In der Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses wird die Überarbeitung der Planung und der erstellte Funktionsplan erläutert.

Petitum/Beschluss:
Der Stadtentwicklungsausschuss stimmt dem überarbeiteten Entwurf der Funktionsplanung für das Quartierszentrum Bergedorf-West zu und beauftragt die Bezirksamtsleitung, zu gegebener Zeit das Bebauungsplanverfahren Bergedorf 124 einzuleiten.

Anlage/n:
Anlage 1: Funktionsplan
Anlage 2: Geltungsbereich Bebauungsplan



Legende/ Materialien

TOPOGRAPHIE
- Höhen Planung
- Höhen Bestand

BELAGSARTEN/ MATERIAL
- Pflasterfläche
- Rasenpflaster
- Wassergebundene Wegedecke
- Spielflächen Rasen
- Spielflächen Fallschutz
- Spielweg (Asphalt)
- Terrasse

ANPFLANZUNG/ BEGRÜNUNG
(Klimaangepasst und artenreich)
- Grünfläche, vorwiegend Rasenfläche, mit partiellen Bepflanzungen
- Pflanzfläche z.B. Gräser und Stauden / Heckenpaterre
- Heckenpflanzung
- Rasen

AUSSTATTUNG
- Fläche Gastroaußenbestuhlung & Warenauslage (Für Außengastronomie wird ggf. eine Sondernutzung beantragt)
- Fläche Fahrrad- u. Lastenradparker

BÄUME
- Baum Bestand
- Baum Bestand Erhalt in Prüfung
- Baum Fällung
- Krone nach Aufmaß Baumgutachter
- Baum Planung (großkronig)
- Baum Planung (mittelkronig)
- Baum Planung (kleinkronig)
- Strauch Planung

ERSCHLIESSUNG
- Eingang

FLÄCHENANGABE
- BF1: Kinderspiel- und Bewegungsflächen (anrechenbar): ca. 2.180 m²
- BF1 Dach : Potentialflächen Kinderspiel- und Bewegung (anrechenbar): ca. 195 m²
- BF3: Kinderspiel- und Bewegungsflächen Dach Mobility Hub: ca. 630 m²

Für eine detailierte Aufschlüsselung der Spiel- und Bewegungsflächen siehe entsprechenden Themenplan.

SCHLEPPKURVEN
- FW-Bewegungsfläche
- Haltepunkt Stadtreinigung

ABGRENZUNGEN & SONSTIGES
- Bearbeitungsgrenze
- geänderte Grundstücksgrenze
- Flurstücksgrenze
- Lüftungsbauwerke & Kasematten
- Marktstand

DACHLANDSCHAFT
- Attika
- extensive Dachbegrünung
- Schräge Dachfläche
- Aphalt (Parkhaus)
- Dachterrasse
- B Balkon
- R Rooftop
- T Technik
- Kiesstreifen
- VII Zahl der Vollgeschosse
- Rampe
- Dachausstieg

ENTWÄSSERUNG
- Fließrichtung
- Linienentwässerung
- Punktablauf

Private Spielflächen nach HBauO

Für die Anlage von privaten Kinderspiel- und Freizeitflächen auf Wohngrundstücken gelten die Vorschriften der Hamburgischen Bauordnung (§ 10 Kinderspiel- und Freizeitflächen) vom 1. Juli 1986 zuletzt geändert am 17. Dezember 2002. Hier sind 10 m² pro Wohneinheit für Kinder und Erwachsene bei Gebäuden mit mehr als 5 Wohnungen, Mindestgröße 150 m² eingeschlossen Spielplatz für Kleinkinder 2 m² /E, Mindestgröße 30 m² auf dem Grundstück oder in der Nähe nachzuweisen.

BF1a = 99 WE
BF1b= 80 WE
BF1c= 18 WE
BF2= 95 WE (Seniorenwohnen)
BF3= 0 WE
= 197 anzurechnende WE

197 WE x 10 m² = **1.970 m²**

SOLL: 1.970 m2
IST: 1.310 m2
Feuerwehrfl.: 870 m2
(davon 340 m2 Spielloop, 140 m2 Pflaster, 390 m2 Schotterrasen)
(hilfsweise als Spielfläche mitgerechnet)
Potentialfläche Dach BF1: 195 m2

BILANZ: 2.180 m2 - 1.970 m2 = + 210 m2
Inkl. Potentialfläche Dach BF1: 2.375 m2 - 1.970 m2 = + 405 m2

Die Dachflächen auf BF1 wurden als Potentialflächen für den Nachweis weiterer Spiel- und Bewegungsflächen identifiziert. Im weiteren Planungsverlauf muss dessen Umsetzbarkeit geprüft werden.

Es ist für das Bearbeitungsgebieteine Gesamtfläche von **1.970 m²** auf BF1 nachzuweisen. Für BF1 sind folgende Spiel- und Bewegungsflächem vorgesehen:
Spiel- und Bewegungsfläche: ca. 1.310 m²
Feuerwehr- und Bewegungsfläche: ca. 870 m²
Potentialfläche Dach BF1: ca. 195 m²
Insgesamt sind für BF1 **2.180 m² (2.375 m²)** Spiel- und Bewegungsfläche vorgesehen.

Öffentliche Parkanlage nach LaPro

Laut Landschaftsprogramm liegt der Bedarf an wohnungsnahen Parkanlagen bis zu 500 m Fußwegentfernung bei einer Fläche von 6 m2 je hier gemeldeter Person mit einer Mindestgröße von 1 ha.

BF1a = 252 E
BF1b = 211 E
BF1c = 41 E
BF2 = 95 E (Seniorenwohnen)
BF3 = 0 E
= 599 E

599 E x 6m² = 3.594 m²

SOLL: 3.594 m2
IST: 0 m2

BILANZ: 0 m2 - 3.594 m2 = -3.594 m2

Öffentliche Spielflächen nach LaPro

Für Spielplätze für Kinder und Jugendliche bis zu einem Alter von 17 Jahren sieht das Landschaftsprogramm einen Wert von 1,5 m2 je Person und eine Richtgröße von 3.000 m2 nutzbarer Spielfläche sowie maximal 400 m Fußwegentfernung vor. Soweit die Anlage von Kleinkinderspielplätzen auf Wohngrundstücken nicht möglich ist, sind diese auf öffentlichen Flächen bis zu 100 m Fußwegentfernung herzustellen.

BF1a = 252 E
BF1b = 211 E
BF1c = 41 E
BF2 = 95 E (Seniorenwohnen)
BF3 = 0 E
= 504E für die Berechnung von Spielflächen

504 E x 1,5m² = **756 m²** Spielfläche im öffentlichen Raum

SOLL: 756 m2
IST: 630 m2

BILANZ: 630 m2 - 750 m2 = - 120 m2

Stellplatznachweis PKW / Fahrräder / Carsharing

PKW-Stellplätze

Gemäß Tagesganglinienabgleich sind in der max. Spitzenstunde 346 PKW-Stellplätze notwendig.

Es werden aktuell 341 PKW-Stellplätze nachgewiesen:
98 Stellplätze für P+R
25 Stellplätze für Bergedorf Bille
5 Carsharing-Stellplätze
213 Stellplätze für den Neubau

Die 341 Stellplätze sind über den gesamten Tag außer in der Stunde zwischen 17:00 und 18:00 (Bedarf von 346 Stellplätzen) ausreichend. Aufgrund der geringen Überschreitung des Stellplatzangebotes um 5 Plätze ist dies im aktuellen Planstand vertretbar.

Fahrradstellplätze

Es werden für die Baufelder 1-3 aktuell 659 Fahrradstellplätze nach Bauprüfdienst BPD 2022-2 Mobilitätsnachweis nachgewiesen:
BF1: 420 Stellplätze
BF2: 218 Stellplätze
BF3: 21 Stellplätze

Zusätzlich werden weitere 108 Stellplätze nach Restra nachgewiesen:
BF1: 82 Stellplätze
BF2: 26 Stellplätze
BF3: 0 Stellplätze

Müllmengenberechnung

BF 1 - BT 1b								
1.3. Wohnen 1b (gem. Planstand 24.02.2023)								
keine Bereitstellfläche erforderlich, da Müllraume im EG verortet	Bemessungs-grundlage: Anzahl WE	Ansatz Müllmenge: Liter / Woche	Leerungsintervall	Soll in l	Behälter 1100l		Behälter 240l 0,65 x 0,75 m (B x T) Mind.abstand: 1,0 m	
					Max. Liter	Anzahl	Restl. Liter	Anzahl
Haus 1	23							
Haus 2	21							
Haus 3	12							
Haus 4	24							
Summe:	80							
davon Restmüll:		80	1x pro Woche	6.400	6600	6	-	0
davon Altpapier:		40	1x pro Woche	3.200	3300	3	-	0
davon Wertstoffe:		40	1x pro Woche	3.200	3300	3	-	0
davon Biomüll:		15	1x pro Woche	1.200	0	0	<1200	5
1.3. Summe Abfallbehälter Wohnen 1b:				**14.000**		**12**		**5**

1.4. Einzelhandel / Gastronomie BT 1b	Bemessungs-grundlage: m2 NUF	Ansatz Müllmenge: EZH: 3,0 Liter / Woche Gastro: 3,5 Liter / Woche	Leerungsintervall	Soll in l	Behälter 1100l		Behälter 240l 0,65 x 0,75 m (B x T) Mind.abstand: 1,0 m	
					Max. Liter	Anzahl	Restl. Liter	Anzahl
EZH 1b.1 (Gastronomie)	161,71	3,5		566				
EZH 1b.2 (EZH)	466,5	3,0		1.400				
Summe:	628,21			1965,49				
davon Restmüll:		60%	1x pro Woche	1179	1100	1	<240	1
davon Altpapier:		15%	1x pro Woche	295	-	0	<480	2
davon Wertstoffe:		15%	1x pro Woche	295	-	0	<480	2
davon Biomüll:		10%	1x pro Woche	197	-	0	<240	1
1.4 Summe Einzelhandel BT 1b						**1**		**6**

BF 1 - BT 1b								
1.3. Wohnen 1b (gem. Planstand 24.02.2023)								
keine Bereitstellfläche erforderlich, da Müllraume im EG verortet	Bemessungs-grundlage: Anzahl WE	Ansatz Müllmenge: Liter / Woche	Leerungsintervall	Soll in l	Behälter 1100l		Behälter 240l 0,65 x 0,75 m (B x T) Mind.abstand: 1,0 m	
					Max. Liter	Anzahl	Restl. Liter	Anzahl
Haus 1	23							
Haus 2	21							
Haus 3	12							
Haus 4	24							
Summe:	80							
davon Restmüll:		80	1x pro Woche	6.400	6600	6	-	0
davon Altpapier:		40	1x pro Woche	3.200	3300	3	-	0
davon Wertstoffe:		40	1x pro Woche	3.200	3300	3	-	0
davon Biomüll:		15	1x pro Woche	1.200	0	0	<1200	5
1.3. Summe Abfallbehälter Wohnen 1b:				**14.000**		**12**		**5**

1.4. Einzelhandel / Gastronomie BT 1b	Bemessungs-grundlage: m2 NUF	Ansatz Müllmenge: EZH: 3,0 Liter / Woche Gastro: 3,5 Liter / Woche	Leerungsintervall	Soll in l	Behälter 1100l		Behälter 240l 0,65 x 0,75 m (B x T) Mind.abstand: 1,0 m	
					Max. Liter	Anzahl	Restl. Liter	Anzahl
EZH 1b.1 (Gastronomie)	161,71	3,5		566				
EZH 1b.2 (EZH)	466,5	3,0		1.400				
Summe:	628,21			1965,49				
davon Restmüll:		60%	1x pro Woche	1179	1100	1	<240	1
davon Altpapier:		15%	1x pro Woche	295	-	0	<480	2
davon Wertstoffe:		15%	1x pro Woche	295	-	0	<480	2
davon Biomüll:		10%	1x pro Woche	197	-	0	<240	1
1.4 Summe Einzelhandel BT 1b						**1**		**6**

BF 1 - BT 1c								
1.5. Wohnen BT 1c (gem. Planstand 27.10.2022)								
keine Bereitstellfläche erforderlich, da Müllraume im EG verortet	Bemessungs-grundlage: Anzahl WE	Ansatz Müllmenge: Liter / Woche	Leerungsintervall	Soll in l	Behälter 1100l		Behälter 240l 0,65 x 0,75 m (B x T) Mind.abstand: 1,0 m	
					Max. Liter	Anzahl	Restl. Liter	Anzahl
Terrassenhaus	18							
Summe:	18							
davon Restmüll:		80	1x pro Woche	1440	1100	1	<480	2
davon Altpapier:		40	1x pro Woche	720	1100	1	-	0
davon Wertstoffe:		40	1x pro Woche	720	1100	1	-	0
davon Biomüll:		15	1x pro Woche	270	0	0	-	2
1.5 Summe Wohnen 1c:						**3**		**4**

1.6. Gastronomie BT 1c								
Bereitstellfläche erforderlich, da Müllraum >50m entfernt von Haltepunkt	Bemessungs-grundlage: m2 NUF	Ansatz Müllmenge: 3,5 Liter / Woche	Leerungsintervall	Soll in l	Behälter 1100l		Behälter 240l 0,65 x 0,75 m (B x T) Mind.abstand: 1,0 m	
					Max. Liter	Anzahl	Restl. Liter	Anzahl
Gastronomie 1c.1:	320,07							
Summe:	320,07	3,5		1.120,2				
davon Restmüll:		60%	1x pro Woche	672,1	-	0	<720	3
davon Altpapier:		15%	1x pro Woche	168,0	-	0	<240	1
davon Wertstoffe:		15%	1x pro Woche	168,0	-	0	<240	1
davon Biomüll:		10%	1x pro Woche	112,0	-	0	<240	1
1.6 Summe Abfallbehälter Einzelhandel BT 1c						**0**		**6**

Fortschreibung	Datum	Gez.	Index
Diverse Anpassungen	29.08.23	PR	-A

Projekt
Quartier Bergedorf West — QBW

Planinhalt: Funktionsplan_01

Leistungsphase	Maßstab	Erstellungsdatum	Index	Format
	1 : 250	16.08.2022	-A	A0

Plannummer	Dateiname	Gez.	Freigegeben
3.0.0.0	QBW_Lageplan	PR	

Bauherr — Unterschrift / Datum
RI Partners POLARIS Real Estate Development GmbH
Alsterufer 26
20354 Hamburg, Deutschland

Landschaftsarchitekten — Unterschrift / Datum
HAHN HERTLING VON HANTELMANN
Gertigstraße 12-14
22303 Hamburg
+49 (0)40 22 66 05 60
hamburg@hhvh.de
https://www.hhvh.de

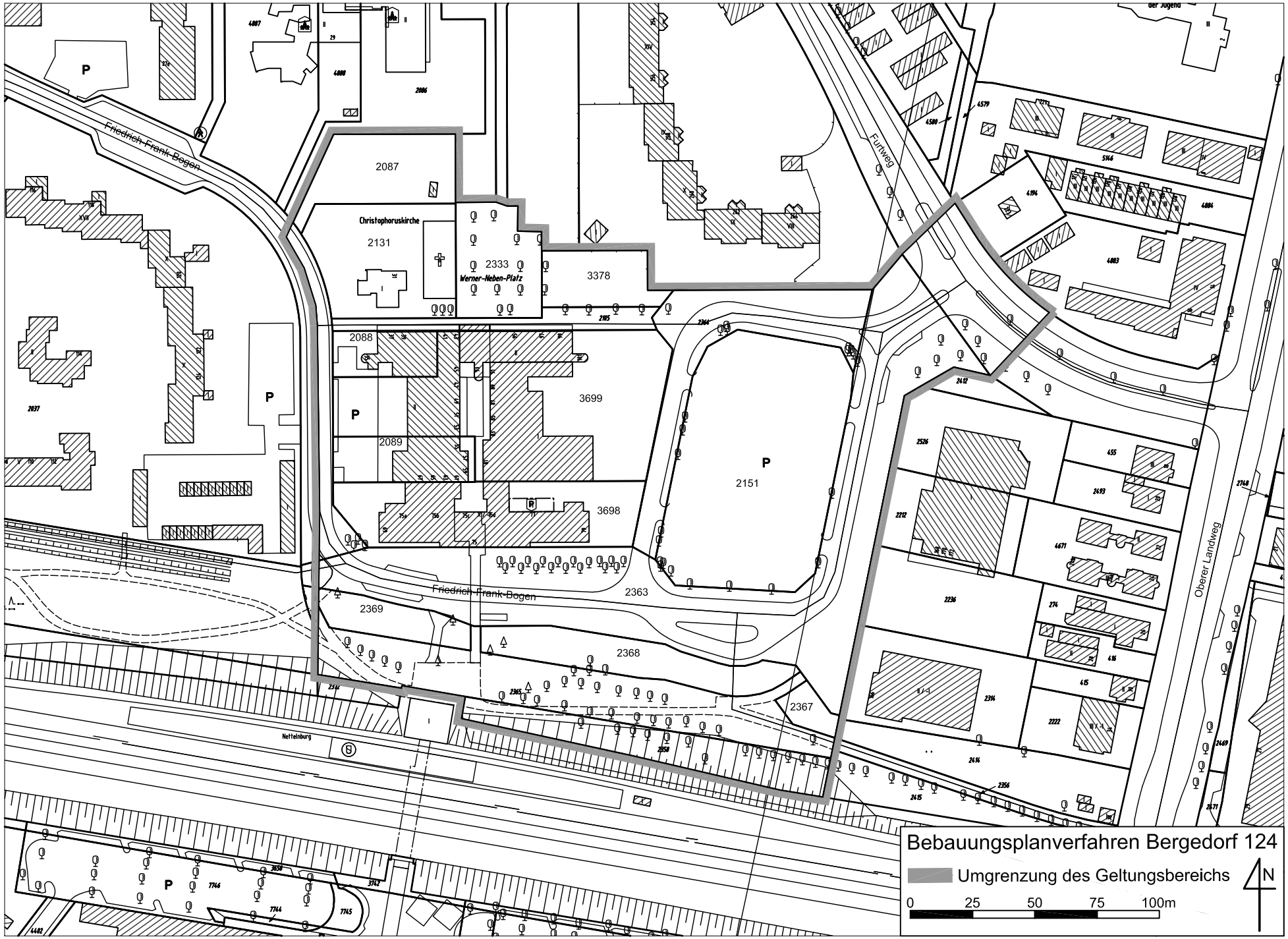
Architekt — Unterschrift / Datum
PW Papay Warncke und Partner Architekten mbB
Michaelisstraße 22
D-20459 Hamburg
Telefon: +49 40 35555-0
E-Mail: mail@kpw-architekten.de
Webseite: www.kpw-architekten.de

coido GmbH
Neuer Pferdemarkt 1
20359 Hamburg
Telefon: +49 40 236 44 88 70
E-Mail: mail@coido.de
Website: www.coido.de

BeL Sozietät für Architektur
Bernhardt und Leeser Architekten BDA
und Stadtplaner Partnerschaft mbB
Kaiser-Wilhelm-Ring 2–4, D-50672 Köln
+49.221.13056560
office@bel.cx

Planungsgrundlage
Lage- und Höhenplan, SBI
Hasselbrookstraße 33 22089 Hamburg, Stand 01.10.2020

Karte zum Geltungsbereich des Bebauungsplans Bergedorf 124



Freie und Hansestadt Hamburg
Bezirksamt Bergedorf
Bezirksversammlung

Mitteilung **öffentlich**	Drucksachen–Nr.: **21-1190.02** Datum: 25.08.2023
	Aktenzeichen:

Beratungsfolge		
	Gremium	**Datum**
	Stadtentwicklungsausschuss	06.09.2023

Nachverdichtung einer genossenschaftlichen Siedlung am Beensroaredder hier: Aktueller Sachstand

Sachverhalt:

Hintergrund des Ende 2021 ausgelobten Verfahrens ist der Wunsch des Eigentümers, die den heutigen Standards nicht mehr entsprechenden eingeschossigen Reihenhauszeilen am Beensroaredder durch zeitgemäßen Geschosswohnungsbau zu ersetzen und damit den genossenschaftlichen Wohnungsbau in diesem Quartier nachzuverdichten. Neben der Schaffung seniorengerechter und barrierearmer Wohnraumangebote in einem entsprechend attraktiv gestalteten Umfeld sollte der bestehende Nachbarschaftstreff in einen der neu zu errichtenden, den heutigen Anforderungen entsprechenden Neubau ersetzt werden und künftig den Stellplatzbedarf des gesamten Quartiers abdecken.

Ergänzend hierzu sollte im Verfahren für zwei heute als Stellplatz genutzte Flächen, die perspektivisch für eine weitere Nachverdichtung auf dem Grundstück zur Verfügung stehen werden, erste städtebauliche Kubaturen entwickelt werden, um das Vorhaben in eine Gesamtidee einzubetten.

Die HANSA Baugenossenschaft eG hat in Abstimmung mit dem Bezirksamt Bergedorf im Dezember 2021 eine hochbauliche Mehrfachbeauftragung für eine Teilfläche des im Eigentum der Baugenossenschaft befindlichen Quartiers am Beensroaredder, gelegen südlich des Reinbeker Redders, nördlich der Korachstraße und östlich des Beensroaredders, ausgelobt Der Stadtentwicklungsausschuss wurde in der Sitzung vom 01.12.2021 mit den Auslobungsunterlagen befasst (Drs-Nr.: 21-1190).

Die Zulässigkeit des Bauvorhabens richtet sich (bzgl. der Überbaubarkeit) nach § 34 (1) BauGB, da die Außengebietsausweisung des Baustufenplans obsolet ist. Die Neubauten müssen sich demnach in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

Das Ergebnis des Verfahrens wurde dem Stadtentwicklungsausschusses in der Sitzung vom 04. Mai 2022 vorgestellt (Drs-Nr.: 21-1190.01). Der Stadtentwicklungsausschuss hat das Ergebnis der hochbaulichen Mehrfachbeauftragung mit städtebaulichem Ideenteil zur Kenntnis genommen und die Bezirksamtsleiterin beauftragt, die Projektentwicklung gemeinsam mit der HANSA Baugenossenschaft fortzuführen.

In der Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses am 06.09.2023 soll über den Fortgang des Projektes berichtet werden.

Der seitens des Preisgerichts zur Weiterentwicklung empfohlene Entwurf des Büro störmer murphy partners überzeugte durch die städtebauliche Gliederung – zwei Längszeilen und eine kürzere, quer gestellte Zeile bilden einen offenen Hof, der den Bewohnern zum Verweilen und Spielen zur Verfügung stehen soll. Lage und Ausrichtung des geforderten Nachbarschaftstreffs in einem der Neubauten stellt eine gute und barrierefreie Erreichbarkeit sicher, der Nachbarschaftstreff wird somit zu einem zentralen Baustein des Quartiers.
Auch die architektonische Gliederung der vier gut proportionierten Baukörper, Ausrichtung und Schnitt der Wohnungen wurden positiv bewertet. Die angedachte großzügige Laubengang-erschließung verspricht zudem attraktive und gut nutzbare Kommunikationsbereiche.

Nachdem die HANSA Baugenossenschaft den Entwurf weiterentwickeln ließ und zwischenzeitlich mehrfach die schwierige Kostenentwicklung im Bauwesen abstrakt ansprach, ist sie im Juni 2023 mit der Weiterentwicklung des Siegerentwurfes auf das Bezirksamt zugekommen. Insbesondere die hohen Baukosten und gestiegenen Zinsen erfordern nach Darstellung des Vorhabenträgers u.a. eine Erhöhung der Nettofläche durch ein zusätzliches Geschoss auf der südlichen Gebäudezeile sowie den Verzicht auf Abbruch der bestehenden Parkgarage zugunsten einer Ertüchtigung im Bestand. Zusätzlich wurden weitere Veränderungen an den Gebäuden vorgenommen, die der Einsparung von Kosten dienen sollen.
Die vom Vorhabenträger beabsichtigten Änderungen an dem Siegerentwurf wurden in mehreren Abstimmungen mit dem Bezirksamt überarbeitet, so dass der ursprüngliche Entwurf wieder deutlicher erkennbar ist, aber auch die Anforderungen der HANSA erfüllt sind. Aus Sicht des Bezirksamtes ist mit der vorliegenden Überarbeitung ein Ergebnis erzielt worden, welches eine vertretbare Weiterentwicklung des Siegerentwurfs darstellt und zur Umsetzung gebracht werden kann.

Die in der Überarbeitung vorgenommen Änderungen, die im Einzelnen im Stadtentwicklungsausschuss vorgestellt werden, beziehen sich auf:

- <u>Konstruktion</u>
  Die ursprünglich geplante Holzkonstruktion soll durch eine konventionelle konstruktion ersetzt werden.

- <u>Geschossigkeit und Kubatur</u>
  Die südliche Gebäudezeile soll um ein weiteres Geschoss ergänzt werden.

  Die geplanten Fassadenversprünge sollen teilweise entfallen. <u>Loggien/Balkone</u>
  Anstatt der geplanten Loggien werden vorgesetzte Balkone vorgesehen.

- <u>Laubengänge/Galerie</u>
  Die Laubengänge/Galerien werden insg. differenzierter ausgebildet und erhalten zum Schutz der Privatsphäre eigenständige wohnungsbezogene „Lufträume“ vor den sog. halben Zimmern

- <u>Sockelzonen/Winkelstützmauern</u>
  Die Planungen wurden nach Vermessung der Geländetopographie angepasst. Hierdurch ergeben sich Änderungen zu Lage und Höhen von Winkelstützmauern und damit der Ausbildung der Sockelzonen, die in der weiteren Objektplanung vertiefend abgestimmt werden

- Kellergeschosse/Abstellflächen
  Der nördliche Gebäuderiegel soll voraussichtlich ohne Keller errichtet werden. Eine sinnvolle Umverteilung der hier ursprünglich vorgesehenen Nutzungen (private Abstellräume, Fahrradräume etc.) sowie dadurch bedingte Auswirkungen auf den Freiraum sind in Prüfung
- Erhalt und Ertüchtigung der bestehenden Parkgarage
  Die Bestandsgarage wird nicht abgebrochen und ersetzt, sondern im Bestand ertüchtigt
- Anordnung Nachbarschaftstreff
  Der Nachbarschaftstreff verbleibt am bisherigen Standort in der Parkgarage und wird dort deutlich erweitert.
- Wohnungsmix
  Der Anteil öffentlich geförderter Wohnungen soll von 60% auf 100% erhöht werden

Petitum/Beschluss:
Der Stadtentwicklungsausschuss nimmt die vorliegende Überarbeitung des Siegerentwurfs zum Projekt Beensroaredder zur Kenntnis.

Anlage/n:

Freie und Hansestadt Hamburg
Bezirksamt Bergedorf
Bezirksversammlung

Beschlussvorlage öffentlich	Drucksachen–Nr.: **21-1849** Datum: 22.08.2023
	Aktenzeichen:

Beratungsfolge		
	Gremium	**Datum**
	Stadtentwicklungsausschuss	06.09.2023

Wettbewerb Umgestaltung Alte Holstenstraße
hier: Informationen zum Verfahren

Sachverhalt:

In den Jahren 2014/ 2015 wurde rund um den Bergedorfer Hafen ein umfangreiches Beteiligungsverfahren durchgeführt. Am Ende dieses Prozesses stand das Zukunftsbild zum Serrahn und seiner Umgebung (Serrahn 2030: https://www.bergedorfer-hafen.de/app/download/12416540/Serrahn+2030.pdf). Es umfasst nicht nur Leitlinien für die Entwicklung des Bergedorfer Hafens für die kommenden Jahre, sondern auch kurzfristige und mittelfristige umsetzbare Projektideen. Um die Entwicklung rund um den Bergedorfer Hafen zu unterstützen, wurde der Bereich 2018 als Fördergebiet im Rahmenprogramm Integrierte Stadtteilentwicklung (RISE) festgelegt. Das Zukunftsbild wurde im Stadtentwicklungsausschuss am 06. Mai 2015 vorgestellt (Drucksachen-Nr. 20-0422).

Nach der Realisierung der Kupferhoftreppe und Neugestaltung der Serrahnstraße soll nun der dritte Baustein der Stadtwerkstadt, die Alte Holstenstraße, umgesetzt werden (vgl. Drucksache 20-0422.1): ***Fußgängerzone Alte Holstenstraße (öffentlicher Bereich), Neugestaltung mit klassischer Zonierung sowie neuer Möblierung (privater Bereich Kirchenvorplatz, Einbeziehung in die Neugestaltung der Fußgängerzone als einheitlicher Platzbereich).***)

Der Betrachtungsraum des Projektes umfasst die öffentlichen Flächen der Alten Holstenstraße vom Kreisverkehr an der Ernst-Mantius-Straße bis zum westlichen Ende des Sachsentors. Zudem wurden Teile der Bergedorfer Schloßstraße und der Vierlandenstraße in den Betrachtungsraum einbezogen, um auch diese wichtigen Anknüpfungspunkte planerisch mitdenken zu können. Außerdem konnte nach Abstimmungen mit der Ev.-Luth. Kirchengemeinde St. Petri und Pauli zu Bergedorf und aufgrund der räumlichen Abhängigkeit zwischen Alter Holstenstraße und dem Kirchenplatz der gesamte Kirchenplatz in den Betrachtungsraum integriert werden, sodass ein einheitliches Gestaltungsbild von Alten Holstenstraße und Kirchenplatz geschaffen werden kann (s Anlage 1).

Zur Durchführung des Projektes soll ein konkurrierender freiraumplanerischer Realisierungswettbewerb mit Einbezug verkehrsplanerischer Fragestellungen durchgeführt werden. Das Verfahren soll offen für Freiraumplaner, Architekten und Stadtplaner sein und ist mit einem Verkehrsplaner zusammen zu planen (Entwurfsentwicklung und Preisgericht mit anschließendem Vergabeverfahren über Weiterbeauftragung).

Im Wettbewerb soll an die oben genannten Drucksachen angeknüpft sowie sich mit diesen vorliegenden politischen Anträgen auseinandergesetzt werden:
- Drucksachen-Nr.: 21-0639 Fahrradstraße Alte Holstenstraße
- Drucksachen-Nr.: 21-0772.01 Radwege an der Alten Holstenstraße
- Drucksachen-Nr.: 21-1581 Infrastruktur der Alten Holstenstraße

Folgende Punkte sind dabei im Besonderen Bestandteile der Zielvorstellungen:
- Einbezug des Betrachtungsraumes mit Alter Holstenstraße und Kirchenplatzes in eine städtebaulich-freiraumplanerische und verkehrliche Gesamtkonzeption sowie Ausbau der Anknüpfung an den Schloßpark und umliegenden Straßen und Wasserflächen.
- Schaffung von erforderlichen Räumen für alle dort vorgesehenen Mobilitätsformen
- Schaffung einer hochwertigen Aufenthaltsqualität: sie soll im Besonderen die direkte Lage am Wasser widerspiegeln, die zentrale Lage zwischen den Zentrenbereichen Bergedorf und Lohbrügge berücksichtigen sowie den Ansprüchen von Sondernutzungen entsprechen.

Zur Durchführung des Wettbewerbsverfahrens hat das Bezirksamt den Auftrag zur Betreuung des Verfahrens nach einer entsprechenden Ausschreibung an das Büro D&K Drost Consult vergeben. Das Büro Drost wird zusammen mit dem Bezirksamt und der Kirchengemeinde das Wettbewerbsverfahren vorbereiten und durchführen.

Aufgrund der Größe des Betrachtungsraumes wird der EU-Schwellenwert überschritten, sodass das Verfahren EU-weit ausgeschrieben werden muss. Dies bedeutet, dass vor dem Start des Wettbewerbs ein Teilnahmewettbewerb zur Findung der Bearbeitungsbüros durchgeführt werden wird. Dieser Prozess wird einige Monate in Anspruch nehmen. Parallel dazu wird die Auslobung vorbereitet, sodass im Anschluss an den Teilnahmewettbewerb im Frühjahr 2024 der Wettbewerb starten kann. Die Preisgerichtssitzung wird für den Spätsommer 2024 erwartet.

Wichtiger Bestandteil im Verfahren wird die Öffentlichkeitsbeteiligung darstellen. Sie soll parallel zur Vorbereitung des Teilnahmewettbewerbs gestartet werden und die nachstehenden Punkte umfassen:
- Die Anlieger sollen im Vorwege des Wettbewerbsstarts über die Baumaßnahme und Ablauf der Beteiligungsmöglichkeit via Flyer informiert werden.
- Am Freitag 22.09. (14:00 – 17:00 Uhr) und Samstag 23. 09. (10:00 – 13:00 Uhr) 2023 soll eine interaktive Mitmachveranstaltung vor Ort auf der Alten Holstenstraße stattfinden.
- Zudem sollen die Ziele des Wettbewerbs digital zur Verfügung gestellt werden, sodass alle interessierten Bürgerinnen und Bürger ihre Wünsche und Anregungen auch digital abgeben können,
- Wesentliche Hinweise, Wünsche und Anregungen aus der Mitmachveranstaltung und der Online-Beteiligung werden aufbereitet und in die Auslobungsunterlagen einfließen und damit den Büros zur Verfügung gestellt.
- Nach der Jurysitzung sollen die Ergebnisse aller Arbeiten in einer Ausstellung öffentlich gezeigt werden.

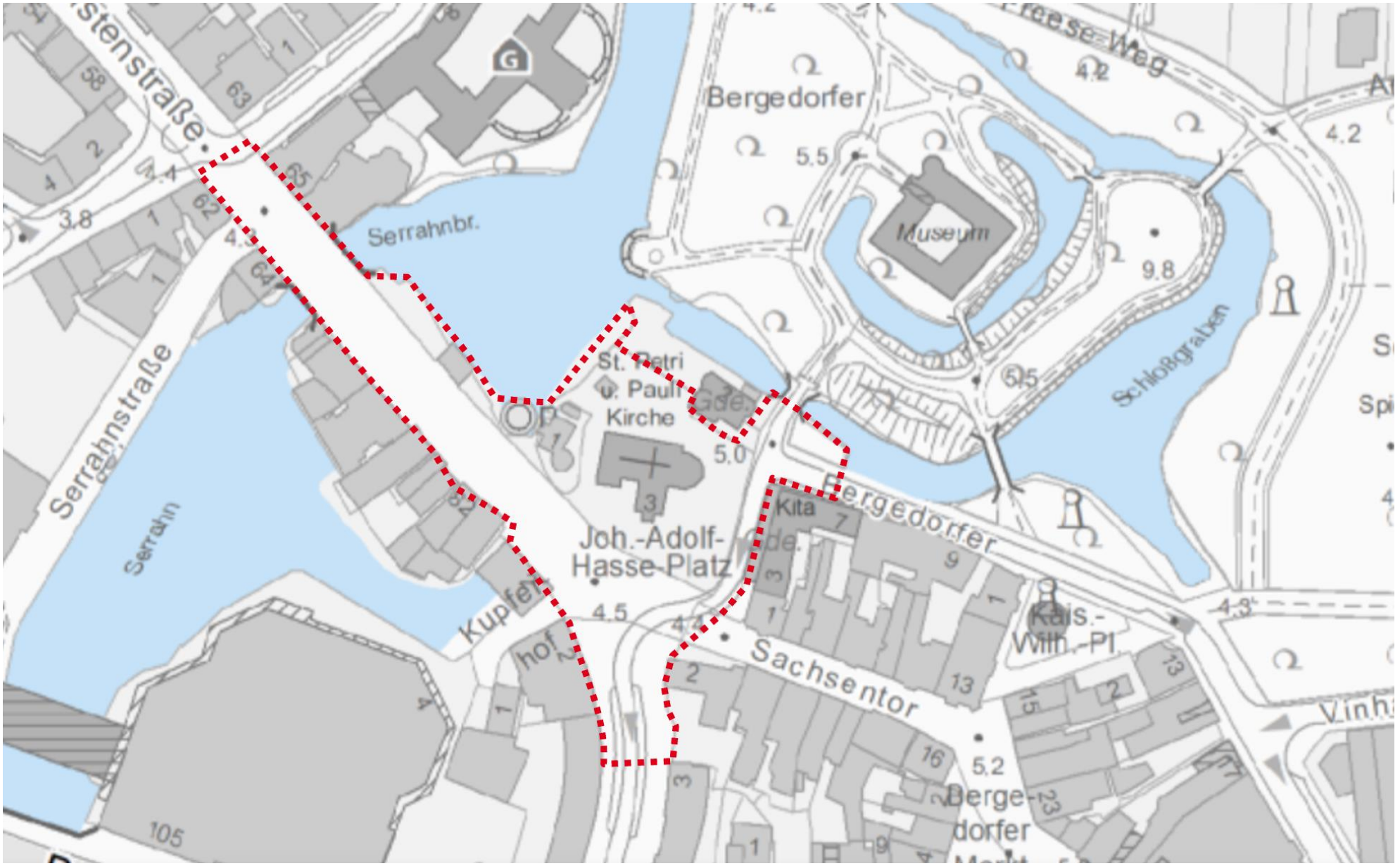
Folgender grober Zeitplan ergibt sich für das Verfahren:

Arbeitsschritt	Zeitraum
Vorbereitung Teilnahmewettbewerb und Auslobung	Sommer 2023
Vorbereitung Öffentlichkeitsbeteiligung	Sommer 2023
Durchführung Öffentlichkeitsbeteiligung	September 2023
Teilnahmewettbewerb	Herbst / Winter 2023
Erstellung Auslobung	Herbst / Winter 2023
Durchführung Wettbewerb	Frühjahr – bis Sommer 2024
Preisgericht	Spätsommer 2024

Petitum/Beschluss:

Der Stadtentwicklungsausschuss stimmt dem dargestellten Vorgehen zum Projekt Wettbewerb Umgestaltung Alte Holstenstraße zu und beauftragt die Bezirksamtsleiterin, die vorgeschlagenen Beteiligungsschritte durchzuführen und den Stadtentwicklungsausschuss zu gegebener Zeit mit dem Auslobungstext des Wettbewerbsverfahrens zu befassen.

Anlage/n:
Anlage 1: Betrachtungsraum


Serrahnstraße
Serrahnbr.
Serrahn
St. Petri u. Paul Kirche
Joh.-Adolf-Hasse-Platz
Kupferhof
Bergedorfer
Museum
Schloßgraben
Kita
Bergedorfer
Kais.-Wilh.-Pl
Sachsentor
Berge-dorfer
105

Freie und Hansestadt Hamburg
Bezirksamt Bergedorf
Bezirksversammlung

Mitteilung **öffentlich**	Drucksachen–Nr.: **21-1853** Datum: 25.08.2023
	Aktenzeichen:

Beratungsfolge		
	Gremium	**Datum**
	Stadtentwicklungsausschuss	06.09.2023

Aktualisierung des bezirklichen Gewerbeflächenkonzeptes von 2018

Sachverhalt:

In der Sitzung der Bezirksversammlung am 25. Mai 2023 hatte die Bezirksamtsleiterin zugesagt, im Rahmen einer bereits vorhandenen Präsentation einen Überblick zum aktuellen Stand der Gewerbeflächenversorgung in Bergedorf zu verschaffen.

Die seit der letzten Befassung in der Bezirksversammlung eingetretenen Änderungen in der Flächenkulisse wurden im Konzept angepasst. In Abstimmung mit der Behörde für Wirtschaft und Innovation (BWI) und der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen (BSW) haben die Bezirksämter in einheitlicher Struktur Aktualisierungen vorgenommen und in der Senatskommission für Stadtentwicklung und Wohnen (SENKO) vorgestellt Es wurde für jeden Bezirk eine Präsentation erarbeitet, worin die wesentlichen Inhalte der bezirklichen Gewerbeflächenkonzepte auf den neusten Stand gebracht wurden. In der Senko am 07.12.2022 wurde die Präsentation für den Bezirk Bergedorf durch die Bezirksamtsleiterin vorgestellt.

Die Präsentation vermittelt u.a. einen Überblick zu den aktuellen Gewerbestandorten und Potenzialflächen in Bergedorf, stellt dar, welche Planrechtsänderungen für Umnutzungen von Gewerbeflächen und zur Schaffung neuer Gewerbeflächen - insbesondere seit Veröffentlichung des letzten Gewerbeflächenkonzepts von 2018 - in Umsetzung bzw. Vorbereitung sind und befasst sich mit der Thematik der Gewerbehöfe. Es wird insgesamt deutlich, dass in Bergedorf durch beschlossene und in Vorbereitung befindliche Planungsrechtänderungen mehr neue Gewerbeflächen geschaffen als z.B. für Wohnen umgenutzt werden. (Hinweis: die Präsentation wird im Stadtentwicklungsausschuss vorgetragen).

Ein ausreichendes und zeitgemäßes Angebot an Gewerbe- und Industrieflächen ist für den Bezirk Bergedorf von hoher Bedeutung und wird daher seitens der Verwaltung unter anderem über Konzepte und regelmäßige Austauschformate mit den Fachbehörden im Blick behalten. Mit den bezirklichen Gewerbeflächenkonzepten von 2013 und 2018 sind in der Vergangenheit regelmä-

ßig umfangreiche Berichte zum Stand der Gewerbeflächenversorgung erfolgt. Mit der Präsentation im Rahmen der Senko wurde eine Aktualisierung des Konzepts von 2018 bereits vorgenommen. Eine jährliche Aktualisierung wird von der Verwaltung als nicht zielführend erachtet, da sich innerhalb eines Jahres nur geringfügige Veränderungen in der Potenzialsituation ergeben. Zudem gibt es eine Vereinbarung, dass die Gewerbeflächenkonzepte hamburgweit, also für alle 7 Bezirke gleichzeitig und in gleichen Abständen aktualisiert werden. Hintergrund ist, dass hierzu auch eine Zulieferung der Fachbehörden und weiterer Dienststellen notwendig ist. Eine Verkürzung der Aktualisierungsabstände würde umfangreiche Abstimmungserfordernisse nach sich ziehen und entspräche auch nicht der Praxis in anderen Bezirken.
Für Unternehmen und Betriebe stehen zudem die öffentlich zugänglichen Portale von Hamburg Invest und GEFIS von der Metropolregion Hamburg zur Verfügung.

Petitum/Beschluss:
Der Stadtentwicklungsausschuss nimmt Kenntnis.

Anlage/n:

Freie und Hansestadt Hamburg
Bezirksamt Bergedorf
Bezirksversammlung

Beschlussvorlage öffentlich	Drucksachen–Nr.: **21-1317.03** Datum: 21.08.2023
	Aktenzeichen:

Beratungsfolge		
	Gremium	**Datum**
	Stadtentwicklungsausschuss	06.09.2023

Bebauungsplanverfahren Lohbrügge 24, Änderung
hier: Beschluss zur Veröffentlichung des Planentwurfs im Internet (öffentliche Auslegung)

Sachverhalt:

Das Änderungsverfahren dient der Steuerung der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten und erotikorientiertem Gewerbe in dem festgesetzten Gewerbegebiet des Bebauungsplans Lohbrügge 24, d.h. in einem Bereich an der Lohbrügger Landstraße zwischen Maikstraße und Lohbrügger Weg.

Der Bebauungsplan-Entwurf wurde nach Beschluss des Stadtplanungsausschusses vom 6. April 2022 (Drucksache 21-1317) mit den Behörden und Trägern öffentlicher Belange abgestimmt. Das Ergebnis kann der Anlage entnommen werden.

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs ist vom 2. Oktober bis 2. November 2023 vorgesehen.

Petitum/Beschluss:
Der Stadtplanungsausschuss stimmt der öffentlichen Auslegung des Entwurfs für die Änderung Bebauungsplans Lohbrügge 24 zu.

Anlage/n:
- Verordnung
- Begründung

Verordnung

zur Änderung des Gesetzes über den Bebauungsplan Lohbrügge 24

Vom

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3635), zuletzt geändert am 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176 S. 1), in Verbindung mit § 3 Absatz 1 sowie § 1 der Weiterübertragungsverordnung-Bau vom 10. Mai 2022 (HmbGVBl. S. 481), zuletzt geändert am 10. Mai 2022 (HmbGVBl. S. 328), wird verordnet:

§ 1

Die Verordnung über den Bebauungsplan Lohbrügge 24 vom 10. August 1965 (HmbGVBl. S. 138) wird wie folgt geändert:

1. Die beigefügte „Anlage zur Verordnung zur Änderung der Verordnung über den Bebauungsplan Lohbrügge 24“ wird der Verordnung hinzugefügt.
2. In § 2 werden folgende Nummern 4 und 5 angefügt:

   „4. In dem Gewerbegebiet sind geld- beziehungsweise glücksspielorientierte Vergnügungsstätten, Bordelle, bordellartige Betriebe sowie Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, unzulässig. Die Nutzung und die genehmigte Geschossfläche des Wettbüros auf dem Flurstück 537 der Gemarkung Lohbrügge bleiben zulässig; der bauliche Bestand darf geändert bzw. durch einen Neubau ersetzt werden.

   5. Für das in der Anlage dargestellte Gebiet der Änderung gilt:

      Maßgebend ist die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787), zuletzt geändert am 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176 S. 6).“

§ 2

Die Begründung der Änderung des Bebauungsplans wird beim Staatsarchiv zu kostenfreier Einsicht für jedermann niedergelegt.

§ 3

Es wird auf Folgendes hingewiesen:

1. Die Begründung der Planänderung kann auch beim örtlich zuständigen Bezirksamt während der Dienststunden kostenfrei eingesehen werden. Soweit zusätzliche Abdrucke beim Bezirksamt vorhanden sind, können sie gegen Kostenerstattung erworben werden.
2. Wenn die in den §§ 39 bis 42 des Baugesetzbuchs bezeichneten Vermögensnachteile

eingetreten sind, kann ein Entschädigungsberechtigter Entschädigung verlangen. Er kann die Fälligkeit des Anspruchs dadurch herbeiführen, dass er die Leistung der Entschädigung schriftlich bei dem Entschädigungspflichtigen beantragt. Ein Entschädigungsanspruch erlischt, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die in Satz 1 bezeichneten Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruchs herbeigeführt wird.

3. Unbeachtlich werden

a) eine nach § 214 Absatz 1 Satz 1 Nummern 1 bis 3 des Baugesetzbuchs beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,

b) eine unter Berücksichtigung des § 214 Absatz 2 des Baugesetzbuchs beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und

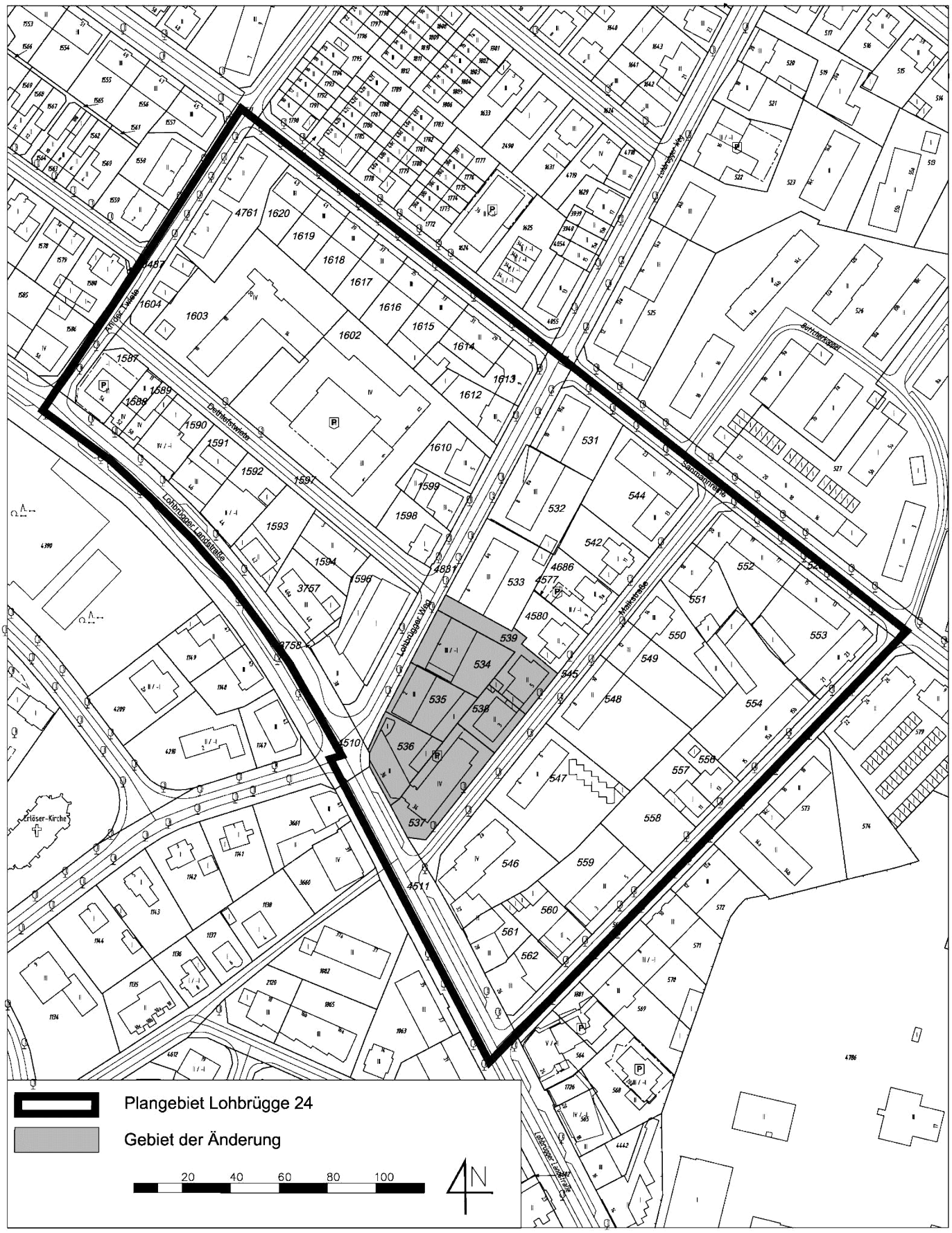
c) nach § 214 Absatz 3 Satz 2 des Baugesetzbuchs beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,

wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit der Bekanntmachung der Änderung des Bebauungsplans schriftlich gegenüber dem örtlich zuständigen Bezirksamt unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind.

Hamburg, den

Das Bezirksamt Bergedorf

Anlage zur Verordnung zur Änderung der Verordnung über den Bebauungsplan Lohbrügge 24



Begründung zur Änderung des Bebauungsplans Lohbrügge24

Entwurf

Stand: Beteiligung des Stadtentwicklungsausschusses vor der öffentlichen Auslegung

Verfahrensstand:

Datum: September 2022

INHALTSVERZEICHNIS

1 Anlass der Planung 3
2 Grundlage und Verfahrensablauf 3
3 Planerische Rahmenbedingungen 4
3.1 Raumordnung und Landesplanung 4
3.1.1 Flächennutzungsplan 4
3.1.2 Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutz 4
3.1.3 Hamburger Zentrenkonzept / Hamburger Leitlinien für den Einzelhandel ..... **Fehler! Textmarke nicht definiert.**
3.2 Rechtlich beachtliche Rahmenbedingungen 4
3.2.1 Bestehender Bebauungsplan 4
3.3 Planerisch beachtliche Rahmenbedingungen 4
3.4 Angaben zum Bestand 4
4 Planinhalt und Abwägung 5
4.1 Vergnügungsstätten, Bordelle und bordellähnliche Nutzungen 5
4.1.1 Hintergründe 5
4.1.2 Einordnung des Gewerbegebiets 6
4.1.3 Festsetzungen zu Vergnügungsstätten, Bordellen und bordellähnlichen Nutzungen 7
4.2 Sonstige Auswirkungen des Bebauungsplans Fehler! Textmarke nicht definiert.
5 Maßnahmen zur Verwirklichung, Bodenordnung 10
6 Aufhebung bestehender Pläne, Hinweise auf Fachplanungen 10
7 Flächen- und Kostenangaben 10
7.1 Flächenangaben 10
7.2 Kostenangaben 10

1 Anlass der Planung

Für den Bezirk Bergedorf wurde ein „Vergnügungsstättenkonzept Bergedorf“ zur städtebaulichen Steuerung von Vergnügungsstätten, Bordellen und Erotikläden erarbeitet und im Jahr 2013 von der Bezirksversammlung beschlossen.

Seither bieten sich dem Bezirk Grundlagen für Steuerungsmöglichkeiten durch Festsetzungen in den Bebauungsplänen, um Fehlentwicklungen entgegenzuwirken. Solche Regelungen sollen jedoch nicht willkürlich getroffen werden oder zu einem flächendeckenden Ausschluss sämtlicher Vergnügungsstätten führen, sie müssen vielmehr städtebaulich begründet sein. Das Vergnügungsstättenkonzept bietet dem Bezirk die entsprechende planerische Grundlage, um zu entscheiden, inwiefern Nutzungen an bestimmten Orten verträglich sind oder ausgeschlossen bzw. auf einen anderen Bereich beschränkt werden sollten.

In dem festgesetzten Gewerbegebiet des Bebauungsplans Lohbrügge 24 östlich Lohbrügger Weg und westlich der Maikstraße ist die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vergnügungsstätten und Bordellen nicht geregelt, sodass sie grundsätzlich zulässig sind. Folglich wurden entsprechende Bau- bzw. Nutzungsanfrage eingereicht. Allerdings treffen die Kriterien, die das Vergnügungsstättenkonzept für eine Ansiedlung solcher Nutzungen formuliert, auf das Gewerbegebiet nicht zu. Zur Umsetzung des Vergnügungsstättenkonzepts im Plangeltungsbereich ist nach Abwägung gemäß § 1 Absatz 7 BauGB eine Änderung dieses Bebauungsplanes geboten.

Zugleich soll für den Änderungsbereich anstelle der Baunutzungsverordnung von 1962 nunmehr die Baunutzungsverordnung in der Fassung von 2017 angewendet werden als zeitgemäße Grundlage für die Beurteilung von Bauvorhaben.

Mithin sollten durch das Änderungsverfahren die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung unter Berücksichtigung des Vergnügungsstättenkonzepts bzw. der angrenzenden Wohngebiete geschaffen werden. Insbesondere soll die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten sowie sexuellen beziehungsweise erotischen Dienstleistungs- und Einzelhandelsangeboten geregelt werden, um bodenrechtliche Spannungen zu vermeiden.

2 Grundlage und Verfahrensablauf

Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3635), zuletzt geändert am 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176 S. 1).

Das Bebauungsplanverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss B 01/22 (Amtl. Anz. S. 655) eingeleitet. Von einer frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung sowie einer Umweltprüfung wurde gemäß § 13 Absatz 2 und 3 des Baugesetzbuches abgesehen, weil die Voraussetzungen dafür vorliegen. Die Planänderung wurde im vereinfachten Verfahren nach § 13 des Baugesetzbuchs durchgeführt, da die Grundzüge der Planung nicht berührt waren.

Die öffentliche Auslegung hat auf Grundlage der Bekanntmachung vom XXX (Amtl. Anz. S. XXX und S. XXX) stattgefunden.

Eine Planzeichnung erübrigt sich, da ausschließlich textliche Regelungen getroffen werden, deren Bezug aus der „Anlage zur Verordnung zur Änderung der Verordnung über den Bebauungsplan Lohbrügge 24“ hervorgeht.

3 Planerische Rahmenbedingungen

3.1 Raumordnung und Landesplanung

3.1.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg in der Fassung der Neubekanntmachung vom 22. Oktober 1997 (HmbGVBl. S. 485) stellt für den Geltungsbereich "Wohnbauflächen" dar.

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 "Etagenwohnen“ dar.

In der Fachkarte Arten- und Biotopschutz sind für den Geltungsbereich "Städtisch geprägte Bereiche mit mittlerem bis geringem Grünanteil“ dargestellt.

3.2 Rechtlich beachtliche Rahmenbedingungen

3.2.1 Bestehender Bebauungsplan

Für den Geltungsbereich gilt der Bebauungsplan Lohbrügge 24 vom 10. August 1965 (HmbGVBl. S. 138).

Für das Gebiet der Planänderung ist Gewerbegebiet mit zwei Vollgeschossen als Höchstmaß in geschlossener Bauweise sowie eine GRZ von 0,6 und eine GFZ von 0,7 festgesetzt.

Außerhalb des Gebiets der Planänderung sind im Wesentlichen Reine und Allgemeine Wohngebiete in geschlossener Bauweise sowie nicht überbaubare Flächen festgesetzt.

3.3 Planerisch beachtliche Rahmenbedingungen

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

3.4 Angaben zum Bestand

Die Erschließung des Planänderungsbereichs bzw. des Gewerbegebiets erfolgt von Osten über die Maikstraße, von Süden über die Lohbrügger Landstraße und von Westen über den Lohbrügger Weg.

Im Gewerbegebiet befinden sich insbesondere folgende Nutzungen:

- Wettvermittlungsbüro
- Zahnarztpraxis
- Bestattungsinstitut
- Musikschule
- Büronutzungen
- Wohnnutzungen (u.a. als Betriebswohnungen genehmigt)

Der Geltungsbereich der Änderung hat eine Größe von etwa 4.100 m².

Das Umfeld des Gewerbegebiets ist geprägt durch Wohnbebauung und sozialen und kulturellen Einrichtungen wie Schulen, Kindertagesstätten, Kirchen sowie vereinzelt Dienstleistungs- und Handelsbetriebe.

4 Planinhalt und Abwägung

4.1 Vergnügungsstätten, Bordelle und bordellähnliche Nutzungen

Ziel der Regelungen zur Art der Nutzung ist es, die vormals uneingeschränkte Zulässigkeit von Gewerbebetrieben aller Art einzuschränken, indem die planungsrechtlichen Grundlagen dafür geschaffen werden, dass Vergnügungsstätten, Bordelle und bordellähnliche Nutzungen nur in einem geringen bzw. gebietsverträglichen Umfang zulässig werden.

4.1.1 Hintergründe

Der Bezirk Bergedorf mit seinen etwa 130.000 Einwohnern wird in dem Vergnügungsstättenkonzept als eine kleinere „überschaubare“ Großstadt mit teilweise auch dörflichem Charakter beschrieben. Er ist geprägt durch nachbarschaftliches Miteinander mit vielen sozialen Einrichtungen und gemeinschaftlichem Engagement. Aufgrund seiner weitläufigen Landgebiete wird der Bezirk auch als „Garten Hamburgs“ bezeichnet.

Das städtebauliche Entwicklungsziel für den Wohnstandort Bergedorf ist demnach der Ausbau von urbanem Wohnen im Zentrum und Wohnen auf dem Lande.

Vor diesem Hintergrund ist es Ziel des Vergnügungsstättenkonzepts u.a., Vergnügungsstätten, Bordelle und bordellähnliche Einrichtungen an problematischen Standorten auszuschließen sowie an Standorten, die aus städtebaulicher Sicht als weniger sensibel eingestuft werden, zuzulassen. Des Weiteren sollen bedeutsame Gewerbestandorte gesichert werden.

Für den Bezirk hat die Bestandsanalyse des Vergnügungsstättenkonzepts ergeben, dass aufgrund des Angebots an erotikorientierten Vergnügungsstätten, Bordellen und bordellähnlichen Einrichtungen kein dringender Handlungsbedarf besteht. Jedoch können Anfragen für die Ansiedlung von Erotikgewerbe das Erfordernis auslösen, diese Nutzungen städtebaulich zu steuern, da eine gewisse Marktdynamik nicht ausgeschlossen werden kann und von diesen Einrichtungen städtebaulich negative Auswirkungen ausgehen können. Insbesondere sind solche Nutzungen in der Lage, höhere Grundstückspreise und Mieten zu

erwirtschaften als die vor Ort angesiedelten Nutzungen. Darüber hinaus können solche Nutzungen zum Beispiel Veränderungen des städtebaulichen Charakters und sozialen Milieus, Ballungstendenzen, Ortsbildveränderungen, Mietpreisverzerrungen, Abwertungen von Standorten und Konflikte mit Nutzungen wie Wohnen, Schulen oder Kindergärten auslösen.

Die Nachfrage nach diesen Angeboten lässt aber auf ein gewisses „Grundbedürfnis“ in der Bevölkerung schließen.

Als potenzielle Standorte für Vergnügungsstätten kommen u.a. Kern-, Misch- und Gewerbegebiete in Betracht. Bordelle und bordellartige Betriebe (ohne Unterhaltungsangebote) sind als Gewerbebetriebe aller Art im Gewerbegebiet grundsätzlich zulässig.

Bordellartige Nutzungen sind gemäß einschlägiger Rechtsprechung mit Wohnnutzungen stets unvereinbar. Insbesondere Wohnnutzungen und soziale Einrichtungen stellen schutzwürdige Nutzungen dar, so dass gerade bei erotikorientierten Angeboten besonders hohe Anforderungen an Jugendschutz, Schutz von Wohnqualität und sozialer Einrichtung bestehen.

Eine ungesteuerte und uneingeschränkte Ansiedlung von Erotikangeboten in Gewerbegebieten kann auch die Ansiedlungsziele von Gewerbebetrieben negativ beeinflussen. Vor allem können sich im Zuge einer Agglomeration von Erotikangeboten negative städtebauliche Auswirkungen (Imageverlust, Trading Down) noch verstärken und angestrebte Nutzungen verdrängen.

Die Gefahr einer Ausbreitung von “Rotlichtangeboten“ ist mit dem gesamtstädtischen Charakter als „grüner, nachbarschaftlich geprägter Wohnbezirk“ nicht vereinbar.

4.1.2 Einordnung des Gewerbegebiets

Als mögliche Standorte für Vergnügungsstätten, Bordelle und bordellartige Betriebe wurden die Bergedorfer Gewerbegebiete im Rahmen des Vergnügungsstättenkonzepts im Hinblick auf ihre gesamtstädtische und bezirkliche Bedeutsamkeit untersucht. Je nach aktuellem Besatz und dem angestrebten Nutzungsmix gemäß den Vorgaben des Bergedorfer Gewerbeflächenentwicklungskonzepts lassen sich die bezirklich bedeutsamen Gewerbegebiete in drei Kategorien einteilen, für die das Vergnügungsstättenkonzept unterschiedliche Empfehlungen vorsieht:

- Kategorie 1:

  Diese Gewerbegebiete haben einen klaren Branchenschwerpunkt, eine hochwertige Ausrichtung, eine günstige Verkehrsanbindung. Die gewerbegebietstypische Nutzung überwiegt. In diesen Gewerbegebieten sollen zukünftig Vergnügungsstätten und Bordelle unzulässig werden.

- Kategorie 2:

  Diese Gewerbegebiete besitzen keinen eindeutigen Branchenschwerpunkt und sind in der Nähe zu anderen Gebietstypen wie Wohn-, Kern- und Mischgebieten angesiedelt. Hier herrscht eine stärkere Einzelhandelsprägung vor. In diesen Gewerbegebieten ist eine

Zulässigkeit von nicht-kerngebietstypischen Vergnügungsstätten und eine Unzulässigkeit von Bordellen vorstellbar.

- Kategorie 3:
  Diese Gewerbegebiete zeichnen sich nicht durch einen besonderen Anspruch auf Adressbildung und Image aus. Ihre Standorte befinden sich in einer Randlage außerhalb der Landgebiete ohne Nähe zu Wohn-, Kern- und Mischgebieten. Ein heterogener Nutzungsmix ist vorherrschend; der Anteil an klassischem Gewerbe liegt unter 50 %. In diesen Gewerbegebieten ist eine Zulässigkeit von nicht-kerngebietstypischen Vergnügungsstätten (Tanzbars, kleinere Festsäle, Billard-, Dart-, Kickerbars, Spielhallen bis 100 m², kleine Wettbüros) und / oder Bordellen denkbar.

Gemäß dem Vergnügungsstättenkonzept sind

Bordelle, bordellartige Betriebe und Erotikangebote in bezirklich bedeutsamen Gewerbegebieten zulässig, die eine heterogene Nutzungsmischung aufweisen, in denen der Anteil des klassischen Gewerbes weniger als 50 % beträgt und die nicht in der Nähe zu Wohngebieten liegen, sowie im Gewerbegebiet Havighorster Weg.

Das Gewerbegebiet „Lohbrügge 24“ ist am ehesten der Kategorie 2 zuzuordnen, und die Kriterien für die Ansiedlung von erotikorientiertem Gewerbe treffen für dieses Gebiet nicht zu. Es ist umgeben von Wohngebieten, die in den Bebauungsplänen Lohbrügge 18 und 24 festgesetzt sind, und zudem von geringer Größe, so dass sich Vergnügungsstätten bzw. erotikorientiertes Gewerbe besonders und unabhängig von einem bestimmten Standort auf die Wohnumgebung auswirken können.

Zum Teil grenzen Wohngebiet und gewerblich nutzbare Flächen unmittelbar aneinander.

Das Umfeld des Gewerbegebiets ist geprägt nicht nur durch Wohnbebauung, sondern auch durch soziale und kulturelle Einrichtungen wie Schulen, Kindertagesstätten, Kirchen sowie vereinzelt Dienstleistungs- und Handelsbetriebe. Entlang der Lohbrügger Landstraße zeigen sich Tendenzen eines Trading-Downs (Leerstände, Geschäftsaufgaben). Zu den typischen Auswirkungen von Vergnügungsstätten und erotikorientiertem Gewerbe zählen insbesondere das Auftreten von Nutzungskonflikten, eine Veränderung des Images sowie die Tendenz zur Ballung.

Auf Grund dieser Situation bzw. entsprechend dem Vergnügungsstättenkonzept soll die Änderung des Bebauungsplans die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung schaffen.

4.1.3 Festsetzungen zu Vergnügungsstätten, Bordellen und bordellähnlichen Nutzungen

Wie zuvor geschildert, kann der Betrieb einer Vergnügungsstätte, eines Bordells oder einer bordellähnlichen Nutzung negative städtebauliche Auswirkungen auf die angrenzenden Wohngebiete bzw. eine gewerbliche Entwicklung haben und widersprechen solche Betriebe dem Vergnügungsstättenkonzept für das Plangebiet. Daher wird die Verordnung zum Bebauungsplan ergänzt um § 2 Nummer 4 Satz 1:

In dem Gewerbegebiet sind geld- beziehungsweise glücksspielorientierte Vergnügungsstätten, Bordelle, bordellartige Betriebe sowie Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, unzulässig.

In dem Vergnügungsstättenkonzept werden auch geldspielorientierte Vergnügungsstätten betrachtet. An der Lohbrügger Landstraße / Ecke Maikstraße wurde die Nutzungsänderung einer Spielhalle in ein Wettvermittlungsbüro genehmigt. Spielhallen und Wettvermittlungsstellen sind geldspielorientierte Vergnügungsstätten und werden unterhalb der Grenze von 100 m² planungsrechtlich als nicht–kerngebietsspezifische Vergnügungsstätten behandelt. Eine entsprechende Nutzfläche wurde genehmigt. Die genehmigte Wettvermittlungsstelle ist im Sinne eines Einzelfalles und mit der vorhandenen Geschossfläche aus städtebaulicher Sicht noch vertretbar.

Entsprechend setzt der neue § 2 Nummer 4 Satz 2 fest:

Die Nutzung und die genehmigte Geschossfläche des Wettbüros auf dem Flurstück 537 der Gemarkung Lohbrügge bleiben zulässig; der bauliche Bestand darf geändert werden.

Diese Festsetzung bedeutet, dass das Wettbüro hinsichtlich seiner Art der Nutzung und der Größe der Geschossfläche des Wettbüros einen Bestandsschutz entsprechend der erteilten Baugenehmigung besitzt, aber auch, dass eine Erweiterung der Geschossfläche ausgeschlossen ist. Diese Festsetzung bedeutet weiterhin, dass das Wettbüro mit der genehmigten Geschossfläche in einem neuen oder umgestalteten Gebäude auf dem Flurstück wiedererrichtet werden darf. Der vorhandene Bestandsschutz wird somit auf einen "überwirkenden" erweitert, so dass das Büro z.B. nach einem Totalverlust des Gebäudes wieder in der gleichen Größe betrieben werden kann, wenn auch in einer anderen baulichen Gestalt. Diese Festsetzung erfolgt, weil die Geschossfläche des vorhandenen Wettbüros mit weniger als 100 m² keine kerngebietsspezifische Vergnügungsstätte und somit städtebaulich noch vertretbar ist. Zugleich sollen aus städtebaulichen Gründen im Plangebiet keine weiteren Wettbüros hinzutreten, weil eine Häufung solcher Nutzungen im oben beschriebenen städtebaulichen Kontext nicht mehr vertretbar ist.

Insgesamt wird zwar die Zulässigkeit der in Nummer 4 genannten Nutzungen eingeschränkt bzw. ausgeschlossen; allerdings sind die Einschränkungen vertretbar, weil aus der ausgesprochen großen Zahl zulässiger gewerblicher Nutzungen lediglich einige wenige ausgeschlossen werden. Die übrigen nach § 9 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787), zuletzt geändert am 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176 S. 6) zulässigen Nutzungen bleiben auch unter Berücksichtigung des neuen § 2 Nummer 5 (siehe unten) weiterhin zulässig, so dass sich insofern der Bodenwert nur unwesentlich vermindert.

Die Regelung schließt zwar die Möglichkeit aus, im Plangebiet Entsprechendes anzusiedeln und verringert die Ansiedlungsmöglichkeiten im Bergedorf insgesamt, allerdings sind beispielsweise im Bebauungsplangebiet Lohbrügge 68 am Havighorster Weg erotikorientierte Nutzungen und nicht-kerngebietstypische Vergnügungsstätten ausdrücklich zulässig. Dort

wurde von dem entsprechenden Planungsrecht noch kein Gebrauch gemacht, so dass weiterhin eine Alternative zu einem Standort im Bebauungsplan Lohbrügge 24 besteht.

Hinweis: Die Existenz von Vergnügungsstätten und Sexangeboten beruht auf einer gesellschaftlichen Nachfrage. Ergänzend zur standortspezifischen Steuerung erfolgt die grundsätzliche Sicherstellung von Suchtprävention, Spielerschutz und Jugendschutz nicht im Städtebaurecht, sondern ist eine Aufgabe anderer Rechtsgebiete wie des Gewerberechts (zum Beispiel Hamburgisches Gesetz zur Ausführung des Ersten Glücksspieländerungsstaatsvertrages - HmbGlüÄndStVAG für staatl. Glücksspiel, Spielbanken, Wettbüros oder das Gesetz zur Regelung des Rechts der Spielhallen im Land Hamburg - HmbSpielhG für Spielhallen) oder im Hinblick auf Kriminalität des Ordnungs- und des Strafrechts.

4.2 Änderung der zu Grunde liegenden Baunutzungsverordnung

Mit der Bebauungsplanänderung geht einher, dass für den Änderungsbereich anstelle der BauNVO von 1962 nunmehr die BauNVO in der Fassung von 2017 anzuwenden ist, vgl. § 2 Nummer 5:

„Für das in der Anlage dargestellte Gebiet der Änderung gilt: Maßgebend ist die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787), zuletzt geändert am 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176 S. 6).“

Diese Umstellung hat Auswirkungen auf die Ermittlung der Grundfläche und der Grundflächenanzahl. Gemäß der BauNVO 2017 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 ie 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 zum 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.

Eine weitere Auswirkung bezieht sich auf die ausnahmsweise Zulässigkeit von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter. Diese sind gemäß der BauNVO 2017 nicht mehr uneingeschränkt ausnahmsweise zulässig; vielmehr sind sie ausnahmsweise zulässig, wenn sie dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. Die Einschränkung der

ausnahmsweisen Zulässigkeit der zuvor genannten Wohnungen führt dazu, dass für das Ausüben des jeweiligen Gewerbes entsprechend potenziell mehr Fläche zur Verfügung steht.

Weiterhin könnten Vergnügungsstätten nur noch ausnahmsweise zulässig werden; dies ist für diesen Teil der Planänderung jedoch insoweit unerheblich, als dass der neue § 2 Nummer 5 ohnehin bestimmte Arten von Vergnügungsstätten ausschließt (Abwägung vgl. insbesondere Kapitel 4.1). Die ausnahmsweise Zulässigkeit anderer Arten von Vergnügungsstätten kann im jeweiligen Einzelfall beurteilt werden.

Die Anwendung der BauNVO 2017 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 BauGB durchgeführt werden, sofern die gesetzlichen Voraussetzungen vorliegen.

6 Aufhebung bestehender Pläne, Hinweise auf Fachplanungen

Für den Geltungsbereich wird der bestehende Bebauungsplan Lohbrügge 24 vom 10. August 1965 (HmbGVBI. S. 138) geändert.

7 Flächen- und Kostenangaben

7.1 Flächenangaben

Der Geltungsbereich der Änderung hat eine Größe von etwa 4.100 m².

7.2 Kostenangaben

Bei der Verwirklichung der Planung entstehen der Freien und Hansestadt Hamburg keine Kosten.

Entschädigungsansprüche im Hinblick auf die Aufhebung einer zulässigerweise ausgeübten Nutzung sind nicht zu erwarten.

Ebenso sind Entschädigungsansprüche hinsichtlich eines Eingriffs in eine ausgeübte Nutzung nicht zu erwarten (§ 42 Absatz 3 BauGB). Sonstige Entschädigungsansprüche nach §§ 40 bis 44 BauGB sind ebenfalls nicht zu erwarten.