

**Begründung**  
**zur Änderung des Bebauungsplans**  
**Lurup 6 (2. Änderung)**

Inhaltsverzeichnis:

<b>1.</b>	<b><u>Grundlage und Verfahrensablauf</u></b> .....	<b>2</b>
<b>2.</b>	<b><u>Anlass und Ziel der Planung</u></b> .....	<b>2</b>
<b>3.</b>	<b><u>Planerische Rahmenbedingungen</u></b> .....	<b>2</b>
3.1	Rechtlich beachtliche Tatbestände	2
3.1.1	Flächennutzungsplan	2
3.1.2	Landschaftsprogramm	3
3.2	Andere rechtlich beachtliche Tatbestände	3
3.2.1	Bestehende Bebauungspläne	3
3.3	Andere planerisch beachtliche Tatbestände	4
3.3.1	Altlasten	4
3.3.2	Untersuchungen/Gutachten	5
3.4.	Angaben zum Bestand	5
<b>4.</b>	<b><u>Planinhalt und Abwägung</u></b> .....	<b>5</b>
<b>5.</b>	<b><u>Abwägung</u></b> .....	<b>6</b>
<b>6.</b>	<b><u>Flächen- und Kostenangaben</u></b> .....	<b>7</b>
6.1	Flächenangaben	7
6.2	Kostenangaben	7

## **1. Grundlage und Verfahrensablauf**

Grundlage der Bebauungsplan-Änderung ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3635), in Verbindung mit Bauleitplanfeststellungsgesetz in der Fassung vom 30. November 1999 (HmbGVBl. S. 271), zuletzt geändert am 23. Januar 2018 (HmbGVBl. S. 19, 27).

Da die Grundzüge der Planung nicht betroffen sind, wird das Vereinfachte Verfahren nach § 13 des Baugesetzbuchs durchgeführt, womit eine Umweltprüfung entfällt.

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss (A 04/15) vom 1. Juni 2015 (Amtl. Anz. Jahrgang 2015 S. 974) eingeleitet.

Auf die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung wurde in Absprache mit Politik und Verwaltung verzichtet. Die öffentliche Auslegung (Amtl. Anz. Jahrgang 2018 S. 2594) fand vom 10.12.2018 bis zum 22.01.2019 statt.

## **2. Anlass und Ziel der Planung**

Es ist vorgesehen, die vorhandene Wohnbebauung im Plangebiet zu stärken und zu schützen. Laut Vergnügungstättenkonzept-Altona (Anhang Teilll, S. 109), handelt es sich in diesem Bereich Lurups um kein Eignungsgebiet für Spielhallen und Wettbüros. Ein möglicher „Trading-down“-Effekt im Plangebiet (so wie im Vergnügungstättenkonzept-Altona beschrieben (S.65 f)), als auch in angrenzenden Bereichen, soll so verhindert werden. Denn eine Nutzung mit Wettbüros u.ä. führt zwangsläufig zu Publikums- und Kraftfahrzeugverkehr, der insbesondere abends und nachts generiert wird. Die Wohnnutzungen im Gebiet selbst, als auch in den umgebenden Bereichen wären durch den zusätzlichen Kraftfahrzeugverkehr beeinträchtigt. Die Nutzungsstruktur würde sich durch Wettbüros und Spielhallen deutlich ändern, das Sicherheitsempfinden der dort wohnenden Bevölkerung würde dadurch beeinträchtigt werden. Wettbüros in unmittelbarer Nähe und fußläufiger Entfernung zu dicht besiedelten Gebieten, würden dem Ziel einer Gebietsaufwertung des gesamten Bereiches zu wider laufen. Die Fridtjof-Nansen-Schule, eine Kindertagesstätte an der Luruper Hauptstraße (im gleichen Gebäude des Antragstellers) und der Spielplatz an der Straße Flaßbarg, lägen im unmittelbaren Einzugsbereich des beantragten Wettbüros. Die Mitglieder, Besucher und Angehörigen der Schule, der Kita und des Spielplatzes wären dieser Entwicklung ausgesetzt. Dies kann nicht Ziel einer städtebaulich geordneten und nachhaltigen Entwicklung sein und muss daher abgewendet werden.

Die gleichen Auswirkungen und Folgen sind durch eine Ansiedlung von Bordellen oder bordellartigen Betrieben zu erwarten. Bordelle und bordellartige Betriebe erzeugen ebenso wohngebietsstörenden Publikums- und Kraftfahrzeugverkehr, insbesondere abends und nachts. Nutzungsstruktur und Sicherheitsempfinden der Wohnbevölkerung unterläge einer Beeinträchtigung. Die Ansiedlung von Bordellen und bordellartigen Betrieben verhindert die gewollte Gebietsaufwertung, ganz im Gegenteil, der „Trading-down“-Effekt wäre zu befürchten.

Um die Belastung des Plangebiets, der Bewohner und der städtebaulichen Entwicklung nicht zu verschärfen, ist ein Ausschluss von Wettbüros sowie Bordellen und bordellartigen Betrieben etc. erforderlich.

### **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) stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans nördlich der Luruper Hauptstraße, die als sonstige Hauptverkehrsstraße dargestellt ist, Wohnbauflächen dar, östlich daran angrenzend ist eine Grünfläche dargestellt. Südwestlich an diese Grünfläche grenzt eine gemischte Baufläche. Südlich der Luruper Hauptstraße ist ebenfalls Wohnbaufläche dargestellt, im südlichen Bereich sind Flächen für Bahnanlagen dargestellt. Eine Flächennutzungsplanänderung ist nicht erforderlich, weil durch die 2. Änderung die Grundzüge des bestehenden flächennutzungsplankonformen Bebauungsplans Lurup 6 nicht geändert werden.

##### 3.1.2 Landschaftsprogramm

Das Landschaftsprogramm für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 (HmbGVBl. S. 363) stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans im Landschaftsprogramm das Milieu Gartenbezogenes Wohnen (entlang Luruper Hauptstraße), Etagenwohnen (nordöstlich der Luruper Hauptstraße) sowie eine eingeschränkt nutzbare Parkanlage als Verbindung zwischen Luruper Hauptstraße und der Straße Fahrenort. Südlich der Luruper Hauptstraße sind ebenso Flächen für Etagenwohnen und gartenbezogenes Wohnen dargestellt. Begleitend zur Luruper Hauptstraße ist Entwicklungsbereich Naturhaushalt dargestellt. Des Weiteren durchzieht in Nord-Süd-Richtung eine grüne Wegeverbindung den Bereich südlich der Luruper Hauptstraße. Im Osten grenzt eine Landschaftsachse an das Plangebiet.

Die Karte Arten- und Biotopschutz stellt u.a. Offene Wohnbebauung mit artenreichen Biotoperelementen dar (beidseitig der Luruper Hauptstraße). Südlich der Luruper Hauptstraße ist Städtisch geprägter Bereich teils geschlossener, teils offener Wohn- und sonstiger Bebauung mit mittlerem bis geringem Grünanteil dargestellt. Nordöstlich angrenzend an die Luruper Hauptstraße gibt es einen Bereich, in dem Geschlossene und sonstige Bebauung mit sehr geringem Grünanteil dargestellt ist. Zwischen der Straße Fahrenort und der Luruper Hauptstraße gibt es im westlichen Bereich des Plangebiets eine sonstige Grünanlage.

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

#### 3.2.1 Bestehende Bebauungspläne

Für das Plangebiet gilt der Bebauungsplan Lurup 6 vom 28. Februar 1989. Eine erste Änderung des Bebauungsplanes gab es 18. Februar 2004. Der Bebauungsplan weist nördlich der Luruper Hauptstraße reines Wohngebiet mit eingeschossiger, offener Bauweise aus. Lediglich im direkten Bereich und entlang der Luruper Hauptstraße ist

allgemeines Wohngebiet in zwei- bis dreigeschossiger Bauweise festgesetzt. Im westlichen Bereich zwischen den Straßen Fahrenort und der Luruper Hauptstraße ist eine Parkanlage festgesetzt.

Südlich der Luruper Hauptstraße ist dies größtenteils ebenso. Entlang der Luruper Hauptstraße ist allgemeines Wohngebiet in ein- bis dreigeschossiger Bauweise und südlich davon reines Wohngebiet in ebenfalls ein – dreigeschossiger Bauweise festgesetzt. Im Bereich der Luruper Hauptstraße und der Straße Brooksheide ist eine Kerngebietsausweisung mit zwei- bis dreigeschossiger Bauweise festgesetzt. Im Süden, zwischen Luckmoor und Flaßberg, sind ein Spielplatz sowie eine oberirdische Bahnanlage festgesetzt. Im südöstlichsten Bereich des Plangebiets ist eine unterirdische Bahnanlage mit darüberliegender Parkanlage festgesetzt.

### **3.3 Andere planerisch beachtliche Tatbestände**

#### **3.3.1 Altlasten**

Südöstlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich die Altlast 5640-001/00, Böverstland. Hier wurden zwischen 1960 und 1977 ehemalige Kiesgruben mit Bodenaushub, Bauschutt und Müll verfüllt. Die Mächtigkeit der Auffüllung beträgt maximal 14 m. Das Grundwasser ist durch organische Schadstoffe (MKW und PAK) verunreinigt. Der Einfluss, der in der Auffüllung festgestellten Schadstoffe auf das Grundwasser wird durch regelmäßige Grundwasseruntersuchungen überwacht.

Der Belastungsschwerpunkt liegt auf dem Flurstück 3162 (ehemalige Kuhle Braun), das direkt an das Plangebiet angrenzt. Ferner wurde eine auf dem Wasser schwimmende Ölphase festgestellt, die seit 1996 abgepumpt wird. Auch von der aufschwimmenden Ölphase geht eine Grundwassergefährdung aus.

Im Deponiekörper findet eine Deponiegasbildung statt, die Deponiegase werden abgesaugt und in der auf der Deponie befindlichen Entgasungsanlage behandelt. Eine Migration der Deponiegase in die benachbarten Bodenbereiche ist nicht gänzlich auszuschließen. Die Gaswanderungszone ragt nordwestlich des Stückweg ca. 100 m in das Bebauungsplangebiet hinein (s. Abb. 1).

Neubauten innerhalb der Gaswanderungszone müssen vorsorglich mit bautechnischen Sicherungsmaßnahmen ausgestattet werden, die eine Ableitung der Deponiegase gewährleisten und eine Ansammlung von Deponiegasen unterhalb der Gebäudesohlen verhindern.

Diese bestehen in der Regel aus einer horizontalen Flächendrainage unterhalb der Gebäudesohle und einer mit ihr verbundenen vertikalen Gasdrainage (umlaufend um das Gebäude bis zur Geländeoberkante), sowie gasdichten Leitungsdurchführungen der Ver- und Entsorgungsleitungen durch die Gebäudesohle und unterirdischen Kelleraußenwände.

Die bautechnischen Auflagen für die jeweiligen Gebäude werden in den Baugenehmigungsverfahren in einer Einzelfallprüfung von der Behörde für Umwelt und Energie Amt für Umweltschutz/U25 festgelegt.



Abb. 1: Gaswanderungszone der Altlast 5640-001/00, Böverstland im Bereich des Bebauungsplangebietes Lurup 6

### 3.3.2 Untersuchungen/Gutachten

Im Vergnügungsstättenkonzept für den Bezirk Altona wurde untersucht, inwieweit sich die Ansiedlung von Spielhallen, Wettbüros u.ä. Betrieben auf das betroffene Umfeld auswirkt. Außerdem wird aufgezeigt, in welchen Gebieten des Bezirks eine Ansiedlung kritisch bewertet werden muss und in welchen Gebieten es sich anbietet Spielhallen und Wettbüros anzusiedeln.

### 3.4 Angaben zum Bestand

Das Gebiet des Bebauungsplans Lurup 6 beinhaltet Wohnbebauung mit Ausnahme des Kerngebiets an der Luruper Hauptstraße sowie der Bahnanlagen im südlichen Bereich.

### 4. Planinhalt und Abwägung

§ 2 der Verordnung über den Bebauungsplan Lurup 6 vom 28. Februar 1989 (HmbGVBl. S.43), geändert am 18. Februar 2004 (HmbGVBl. S. 92) wird wie folgt geändert:

1. In Nummer 10 wird folgender Satz angefügt:

„Weiterhin sind im Kerngebiet Wettbüros sowie Bordelle und bordellartige Betriebe unzulässig.“

2. Es wird folgende Nummer 11 angefügt:

„11. Im allgemeinen Wohngebiet sind Wettbüros unzulässig.“

## **Kerngebiet/allgemeines Wohngebiet**

Die Zweckbestimmungen „Kerngebiet“ als auch „allgemeines Wohngebiet“ sind, auch nach einem Ausschluss von Spielhallen, Wettbüros, Bordellen und ähnlichen Betrieben, in dem hier vorliegenden Plangebiet, gewährleistet.

Eine der Zielsetzungen des Bebauungsplanes ist es, Verdrängungsprozesse, die auf die vorhandene Wohnbebauung/Gewerbestructur einwirken, aufzuhalten. Die zurzeit vorhandene Wohnbebauung soll geschützt werden. Schädliche Einwirkungen auf die Wohnnutzung im Plangebiet selbst, als auch auf die angrenzenden Bereiche in denen Wohnnutzung vorherrscht und sich soziale Einrichtungen wie Schulen und Kindergärten befinden, sollen vermieden werden. Spielhallen/Wettbüros wie auch Bordelle und bordellartige Betriebe stellen in diesem Nutzungsgefüge sowohl durch ihre Erscheinung im Stadtbild wie auch durch die typischen Öffnungszeiten einen Fremdkörper dar und führen zu einer Belastung insbesondere der Wohnbevölkerung. Ferner sind durch die Ansiedelung von den oben genannten Etablissements Verdrängungsprozesse zu befürchten, was in der Folge zu dem sogenannten Trading-down-Effekt führt. Siehe auch unter Punkt 2 bereits näher erläutert.

Die ausnahmsweise Zulässigkeit von Wettbüros in allgemeinen Wohngebieten soll hier unterbunden werden, da Wettbüros i.d.R. zum Verweilen einladen. Sie sind mit einem Café-Tresen-Bereich und mehreren Sitzplätzen ausgestattet. So handelt es sich eben nicht um eine reine Abgabestelle für Wetten aller Art. Aus diesem Grund wird die ausnahmsweise Zulässigkeit im allgemeinen Wohngebiet als obsolet angesehen.

## **5. Abwägung**

Während der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfs gingen keine Stellungnahmen oder Einwände von Bürgern ein.

Der hier geplante Ausschluss von Wettbüros, Spielhallen sowie Bordellen und bordellartigen Betrieben schützt und stärkt die vorhandene Wohnnutzung sowie den gewerblich geprägten Bereich des Plangebiets. Die gewerbliche Versorgungsfunktion sowie Wohnfunktion der umgebenden Bereiche müssen gesichert werden. Aus Sicht des Plangebers ist es aus städtebaulicher und stadtsoziologischer Sicht geboten, die Hervorhebung des Schutzes von Wohnbevölkerung und der Versorgungsfunktion durch Gewerbebetriebe in diesem Bereich höher zu gewichten, als die Ansiedlung von Vergnügungsstätten.

Es ist zudem zu berücksichtigen, dass Wettbüros, Spielhallen sowie Bordelle und bordellartige Betriebe häufig einen vergleichsweise hohen Flächenumsatz und hohe Gewinnmargen erzielen, sodass sie im Vergleich zu anderem Gewerbe höhere Mieten zahlen können, die deutlich über dem ortstypischen Niveau liegen. Dies kann zu einer Verdrängung bzw. zu einem Rückgang der im Gebiet vorrangig gewünschten Nutzungen (Einzelhandels-, Gastronomie- und Dienstleistungsbetriebe) als auch Wohnnutzung führen. Insbesondere kleine, inhabergeführte Geschäfte, die zur Attraktivität und zum besonderen Charakter entlang einer Magistrale wie der Luruper

Hauptstraße beitragen können, drohen die Verdrängung bzw. wird eine Ansiedlung erschwert. Dies entspricht nicht der ursprünglichen als auch der aktuellen planerischen Intention.

## **6. Flächen- und Kostenangaben**

### 6.1 Flächenangaben

Das Gebiet der Planänderung ist ca. 28,7 Hektar groß.

### 6.2 Kostenangaben

Durch die Planergänzung fallen für die Freie und Hansestadt Hamburg, mit Ausnahme der Planungskosten, keine Kosten an.