

B e g r ü n d u n g
zum Bebauungsplan Lurup 6

Archiv

28.02.89

1. Grundlage und Verfahrensablauf

Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (Bundesgesetzblatt I Seite 2254). Mit der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange ist vor Inkrafttreten des Gesetzes über das Baugesetzbuch (1. Juli 1987) begonnen worden, so daß noch die in § 233 Absatz 1 BauGB genannten, bis dahin geltenden Vorschriften des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 18. August 1976 (Bundesgesetzblatt I Seiten 2257 und 3617), zuletzt geändert am 18. Februar 1986 (Bundesgesetzblatt I Seite 265), anzuwenden sind. In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan bauordnungs- und naturschutzrechtliche Festsetzungen.

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluß Nr. A 2/85 vom 29. August 1985 (Amtlicher Anzeiger Seite 1657) eingeleitet. Der Geltungsbereich des Plans umfaßt ein gegenüber dem Aufstellungsbeschluß verkleinertes Plangebiet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Darlegung und Anhörung und die öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 31. Oktober 1985 und 16. Oktober 1987 (Amtlicher Anzeiger 1985 Seite 2091, 1987 Seite 2113) stattgefunden. Nach der öffentlichen Auslegung wurde der Bebauungsplan ohne erneute öffentliche Auslegung in Einzelheiten geändert; Grundzüge der Planung sind nicht berührt worden, eine eingeschränkte Beteiligung der von den Planänderungen Betroffenen hat stattgefunden (§ 3 Absatz 3 Satz 2 BauGB).

2. Inhalt des Flächennutzungsplans

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 21. Dezember 1973 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 542) stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Wohnbauflächen und in einem Streifen nördlich der Luruper Hauptstraße gemischte Bauflächen dar.

Die im Bebauungsplan vorgenommene Ausweisung von allgemeinem Wohngebiet nördlich der Luruper Hauptstraße stellt zwar eine Abweichung von der Darstellung im Flächennutzungsplan dar, hält sich aber noch im Rahmen des Entwickelns nach § 8 Absatz 2 des Baugesetzbuchs. Die Grundkonzeption des Flächennutzungsplans ist gewahrt, da die Größe dieses Wohngebiets insgesamt gering ist und innerhalb des dem Flächennutzungsplan zugrunde gelegten Schwellenwertes für abweichende Flächennutzungen liegt.

Die Luruper Hauptstraße ist als Hauptverkehrsstraße hervorgehoben. An der Südgrenze des Plans sind eine Schnellbahnlinie und Flächen für Bahnanlagen dargestellt.

3. Anlaß der Planung

Mit dem Bebauungsplan soll insbesondere eine Bebauung der rückwärtigen Grundstücksteile mit kostengünstiger Erschließung ermöglicht und damit dem in Hamburg bestehenden Bedarf an zusätzlichen Einfamilienhäusern Rechnung getragen werden. Da neue Baulandflächen innerhalb der Stadt nicht ohne Schwierigkeiten geschaffen werden können, insbesondere ökologisch wertvolle Flächen erhalten werden sollen, kann dem Bedarf im wesentlichen nur durch Verdichtung bereits besiedelter Gebiete entsprochen werden. Hierbei werden keine neuen Verkehrsflächen benötigt und die vorhandene Infrastruktur kann intensiver genutzt werden.

Durch den Bebauungsplan soll auf den in unmittelbarer Nähe zum Ortskern Lurup liegenden Flächen beiderseits der Luruper Hauptstraße zwischen Fahrenort und Flaßbarg außer der Sicherung des Bestandes eine Bebauung hinterer Grundstücksteile in vorhandenen Einfamilienhausgebieten ermöglicht werden. Außerdem sollen öffentliche Grünflächen, Verkehrsflächen und Flächen für Bahnanlagen gesichert bzw. neu ausgewiesen werden.

4. Angaben zum Bestand

Das Plangebiet umfaßt im wesentlichen eingeschossige Einfamilienhausbebauung auf z.T. sehr tiefen Grundstücken.

An der Luruper Hauptstraße sind neben Einzelhäusern - u.a. aus der Zeit um die Jahrhundertwende - und kleinen Gewerbebetrieben (Möbelgeschäft, Computer-Service, Textilgeschäft, Importladen, Jeansladen, Gaststätten, Zeitungsvertrieb, Fitnessstudio, Bauhandel, Musikgeschäft, Schlachtereier, Malerbetrieb, Arztpraxen, Küchenhandel, Glaserei, Friseur, Klempnerei, Steuerberaterbüro) neue Wohnhäuser mit Läden entstanden. Südlich der Luruper Hauptstraße liegt im westlichen Planbereich eine Siedlung aus den fünfziger Jahren in zwei-bis dreigeschossiger durchgrünter Zeilenbauweise. Dazu gehören das als Möbellager genutzte Haus Luruper Hauptstraße 247 c im Blockinnenbereich und das Gebäude Luruper Hauptstraße 247, in dem sich ein Kino und eine Großschlachtereier befinden. Diese Gewerbebetriebe sind durch eine Zufahrt an die Straße Brooksheide angeschlossen. Im übrigen wird die Siedlung durch einen Privatweg von der Luruper Hauptstraße an der Ostgrenze des Flurstücks 243 erschlossen. Das südlich anschließende, am Flaßbarg liegende städtische Flurstück 2869 ist unbebaut. Das Flurstück 1385 zwischen der Luruper Hauptstraße und der Straße Fahrenort und das Flurstück 279 an der Ecke Luckmoor/Luruper Hauptstraße werden als Parkanlagen genutzt. Im westlichen Planbereich verläuft eine 110 KV-Freileitung.

5. Planinhalt

5.1 Reines Wohngebiet

Für die reinen Wohngebiete beiderseits der Straße Luckmoor sowie an den Straßen Fahrenort, Stückweg, Koppelbarg, Brooksheide, Ackerstieg und Triftheide ist neben einer Sicherung des Bestandes die Bebauung rückwärtiger Grundstücksteile vorgesehen.

Es wird eine eingeschossige Bebauung in offener Bauweise mit einer Beschränkung auf Einzel- und Doppelhäuser mit höchstens 2 Wohneinheiten je Gebäude ausgewiesen. Beiderseits der Straße Triftheide sind dem Bestand entsprechend sowie für die südlich dieser Straße angeordnete rückwärtige Bebauung nur Einzelhäuser vorgeschrieben, um den an dieser Straße vorherrschenden Einzelhauscharakter zu erhalten.

Das Maß der baulichen Nutzung wird für die vorderen Grundstücksteile auf eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und eine Geschoßflächenzahl (GFZ) von 0,5 festgesetzt, um den kleinmaßstäblichen Siedlungscharakter zu erhalten. Ebenfalls zur Erhaltung des Siedlungsgefüges werden für die rückwärtigen Bauflächen eine Geschoßflächenzahl (GFZ) von 0,3 und eine Grundfläche von 150 m² festgesetzt. Damit werden auch hier die nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 15. September 1977 (Bundesgesetzblatt Seite 1764) zulässigen Höchstwerte der baulichen Nutzung nicht ausgeschöpft. Im Hinblick auf einen möglichst geringen Eingriff in die gewachsene Baustruktur des Gebiets und die vorhandene Begrünung sowie auf ein bauliches Dichtegefälle von den Blockrand- zu den Blockinnenbereichen ist für die rückwärtige Bebauung die Begrenzung der Grundfläche der Gebäude vorgenommen worden. Für das westlich der Straße Luckmoor liegende Flurstück 255 wurde auf Grund des Grünbestandes eine rückwärtige Bebauungsmöglichkeit nicht vorgesehen; lediglich Nebenanlagen sind auf einem Teil des Flurstücks zugelassen. Für die rückwärtige Bebauung auf den Flurstücken 231 und 235 bis 237 an der Brooksheide ist die bebaubare Fläche durch Baugrenzen so festgelegt worden, daß eine großzügige Durchgrünung von der östlich anschließenden Siedlung bis zur Bebauung an der Brooksheide unter Berücksichtigung des Grünbestandes ermöglicht wird.

Für die Flurstücke 229 (Brooksheide), 262 und 2935 (Luckmoor), 231 (Triftheide) sowie 243 (Luruper Hauptstraße) wurden Baukörperausweisungen vorgenommen, um dem vorhandenen Bau- und Baumbestand Rechnung zu tragen. Am Luckmoor konnte so eine weitere Bebauungsmöglichkeit trotz der südlich vorgesehenen oberirdischen Bahnanlagen ausgewiesen werden. Auf Grund einer Einwendung wurden die Baugrenzen im Bereich Luruper Hauptstraße/Luckmoor (Flurstücke 280 - 283) erweitert, so daß nunmehr auch die Flurstücke 281 und 282 eine Bebauungsmöglichkeit an der Straße Luckmoor haben.

Durch den Ausschluß von Nebenanlagen nach § 14 der Bau-nutzungsverordnung sowie von Stellplätzen und Garagen auf den rückwärtigen Flächen westlich der Straße Luckmoor wird erreicht, daß hier keine baulichen Anlagen und Ein-richtungen entstehen, die den vorhandenen wertvollen Baumbestand beeinträchtigen.

Auf den mit (B) bezeichneten Flächen sind die Dächer mit einer Neigung von 45 Grad bis 60 Grad auszubilden. Für die Dachdeckung sind Dachpfannen vorgeschrieben (vgl. § 2 Nummer 2). Damit soll erreicht werden, daß sich die auf den Blockinnenflächen zu errichtenden neuen Gebäude in das vorhandene kleinmaßstäbliche Siedlungsgefüge einordnen und insbesondere auf Grund einer einheitlichen Dach-deckung mit Dachpfannen ein harmonisches Gesamtbild ergeben.

5.2 Allgemeines Wohngebiet

Für die Bebauung entlang der Luruper Hauptstraße wird wegen des Bestandes an Läden und Kleingewerbe allgemeines Wohn-gebiet ausgewiesen. Mit der dreigeschossigen Bebauung in geschlossener Bauweise wird die begonnene bauliche Entwick-lung unterstützt und die Abschirmung der jeweils dahinter liegenden Wohngebiete gegen Verkehrslärmeinwirkungen von der Hauptverkehrsstraße beabsichtigt.

Um den Verkehrslärmschutz nicht zu unterbrechen, war eine Schutzwand auf dem nördlich der Luruper Hauptstraße liegen-den Flurstück 311 zwischen den vorderen Baugrenzen vorge-sehen. Auf Grund einer Einwendung zur öffentlichen Ausle-gung ist die Wand entfallen, die Baugrenzen wurden gering-fügig geändert. Zugleich wird mit dieser Änderung ein er-haltenswürdiger Baum berücksichtigt.

Zur Erhaltung der durch vorhandene Gebäude vorgegebenen Kleinmaßstäblichkeit ist auf Flächen nördlich der Luruper Hauptstraße eine Traufhöhe (Höhe von Außenwänden eines Gebäudes zwischen ihrem höchsten Punkt und der festgesetzten Geländeoberfläche) von 9,5 m festgesetzt worden. Damit soll ein Maßstabsbruch zwischen der Straßenrandbebauung und den daran anschließenden Einfamilienhausgebieten vermieden werden.

Aus dem gleichen Grunde wurde nach der öffentlichen Auslegung auch südlich der Luruper Hauptstraße eine Traufhöhe von 9,5 m festgesetzt.

Die Festsetzung für eine maximal dreigeschossige Bebauung geschlossener Bauweise südlich der Luruper Hauptstraße wurde nach der öffentlichen Auslegung dadurch ergänzt, daß für diese Flächenausweisung eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschoßflächenzahl von 1,0 festgelegt wurde. Die festgesetzten Werte für das Maß der baulichen Nutzung entsprechen den zulässigen Höchstwerten nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung.

Für die Bebauung nördlich entlang ^{der} Luruper Hauptstraße zwischen Ackerstieg und Stückweg wurde ein 18 m tiefer Baukörper im Sinne des § 6 Absatz 13 der Hamburgischen Bauordnung ausgewiesen, der in seiner Gestalt weitgehend den Bestand berücksichtigt und geringe Erweiterungsmöglichkeiten gestattet. Auf den rückwärtigen Grundstücksflächen sind Nebenanlagen nach § 14 der Baunutzungsverordnung sowie Stellplätze und Garagen zum Schutze der vorhandenen Grünsubstanz ausgeschlossen. Von dieser Regelung ist die nördlich der Luruper Hauptstraße liegende rückwärtige Fläche des Flurstücks 272 ausgenommen, weil sich dort bereits Stellplätze für das auf dem o.g. Flurstück vorhandene Restaurant befinden und die Fläche somit überwiegend versiegelt ist.

Die Festsetzung eines zweigeschossigen 15 m und 18 m tiefen Baukörpers im Einmündungsbereich des Stückweges in die Luruper Hauptstraße berücksichtigt einen vorhandenen Laden und bildet zugleich einen städtebaulichen Übergang vom dreigeschossigen Wohngebiet zum nördlich angrenzenden eingeschossigen Einzelhausgebiet. Südlich der Luruper Hauptstraße / westlich der Straße Luckmoor sowie nördlich der Luruper Hauptstraße / westlich des Ackerstiegs wurde bestandsgemäß eine ein- und zweigeschossige Bebauung in offener Bauweise festgelegt. Die Grundflächenzahl beträgt im südlichen Bereich 0,3, im nördlichen 0,4, die Geschoßflächenzahl beträgt 0,5 für beide Gebiete; es wird somit das zulässige Maß der baulichen Nutzung gemäß § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung nicht überschritten. Außerdem ist mit Rücksicht auf den Bestand für das Gebiet westlich Luckmoor und südlich Luruper Hauptstraße für Wohngebäude die Beschränkung auf nicht mehr als zwei Wohnungen festgelegt worden.

...

Allgemeines zweigeschossiges Wohngebiet in offener Bauweise und dreigeschossiges Wohngebiet in geschlossener Bauweise jeweils mit einer Bautiefe von 15 m wird für die Flurstücke im Bereich östlich der Straße Fahrenort zur planungsrechtlichen Sicherung der dort vorhandenen Bebauung (u.a. Konditorei und SB-Markt) festgesetzt. Die im

vorderen Bereich an der Luruper Hauptstraße "herausgeschobene" eingeschossige 5 m tiefe Bebauung soll die Ergänzung der vorhandenen Ladenzeile ermöglichen.

Im südöstlichen Planbereich ist mit Rücksicht auf ein bereits vorhandenes rückwärtige Gebäude eine 11m und 13 m tiefe

Bebauung

in eingeschossiger offener Bauweise ausgewiesen worden, die nach dem Wohnungseigentumsgesetz über das Grundstück selbst oder über einen sog. Pfeifenstiel erschlossen werden soll. Auf dieser

mit (B) bezeichneten Fläche sind die Dächer mit einer Neigung von 45 Grad bis 60 Grad auszubilden. Für die Dachdeckung sind Dachpfannen zu verwenden (vgl. § 2 Nummer 2). Mit dieser Gestaltungsvorschrift soll eine Einordnung in das vorhandene, kleinmaßstäbliche Siedlungsgefüge erreicht werden.

Im allgemeinen Wohngebiet an der Luruper Hauptstraße werden Tankstellen ausgeschlossen. Auf den mit (A) bezeichneten Flächen sind sonstige nicht störende Gewerbebetriebe allgemein zulässig (vgl. § 2 Nummer 1).

Mit diesen Festsetzungen sollen zusätzliche Verkehrs- und Umweltbelastungen vermieden und dem Bestand entsprochen werden.

Auf Grund von Einwendungen wurden außerdem folgende Planänderungen vorgenommen:

- Das Flurstück 228 an der Brooksheide sowie das daran angrenzende Teilstück des Flurstücks 243 wurden statt als Kerngebiet nunmehr als allgemeines Wohngebiet

in offener Bauweise mit maximal zwei Geschossen ausgewiesen. Mit diesen Festlegungen wird dem Bestand entsprochen und eine geringfügige Erweiterungsmöglichkeit vorgesehen. Zusätzlich wurde ein 12 m tiefer Einzelbaukörper festgesetzt.

- Die Bebauungsmöglichkeit des Flurstücks 293 an der Luruper Hauptstraße 191 wurde so geändert, daß die Bebauungstiefe nunmehr 18 m mit Eckabschrägung statt 13 m beträgt.
- Der Bereich nördlich der unterirdischen Bahnanlagen (Teile der Flurstücke 1836 und 293) wurde dem allgemeinen Wohngebiet zugeschlagen und als "Fläche für vorgesehene Bahnanlagen" gekennzeichnet.

5.3 Kerngebiet

Das Kerngebiet dient der Sicherung und Entwicklung der gewerblichen Nutzung an der Luruper Hauptstraße 247 und 247 c (Möbellager und Großschlachtereie). Um die neu ausgewiesene dreigeschossige Bebauung architektonisch an das vorhandene Gebäude angleichen zu können, ist für die vordere Bebauung an der Luruper Hauptstraße ein Flachdach vorgeschrieben. Im Kerngebiet ist nach jedem vierten Stellplatz ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen (vgl. § 2 Nummer 8); damit soll eine Durchgrünung des unmittelbar westlich an das Wohngebiet angrenzenden Kerngebiets zur Verbesserung des Wohnumfeldes erreicht werden.

Auf Grund von Einwendungen ergaben sich folgende Planänderungen:

- Das ursprünglich vorgesehene Geh- und Fahrrecht ist entfallen. Statt dessen wird nunmehr in § 2 Nummer 7 vorgeschrieben, daß der Anschluß des Kerngebiets von der Luruper Hauptstraße vorzunehmen ist.

Damit soll insbesondere dem Schutz der Wohnruhe Rechnung getragen werden.

Das ursprünglich vorgesehene Geh- und Fahrrecht für den Anschluß der Flurstücke 243, 227 und 228 an die Luruper Hauptstraße sollte eine Zufahrt zu der vorhandenen Großschlachtereim im Gebäude Luruper Hauptstraße 247 schaffen, um die Wohnnutzungen an der Brooksheide vor den durch den Lieferverkehr verursachten Beeinträchtigungen zu schützen. Auf Grund von Einwendungen wurde das Geh- und Fahrrecht aus dem Plan herausgenommen; durch einen Umbau der Schlachtereim soll eine direkte Anlieferung von der Luruper Hauptstraße aus erfolgen. Das Möbellager im Gebäude Luruper Hauptstraße 247 c ist ebenfalls nur von der Luruper Hauptstraße aus anzufahren. Gegebenenfalls müssen Durchfahrten im Baugenehmigungsverfahren gesichert werden.

- Die auf den Flurstücken 227 (Luruper Hauptstraße 251) und 228 (Brocksheide 28)

vorgesehene eingeschossige Bebauung entfällt, das Flurstück 228 wird nunmehr als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

- Für das Gebäude Luruper Hauptstraße 247 c wird Wohnen über dem ersten Vollgeschoß zugelassen, um eine bestandsorientierte Nutzung des Gebäudes zu sichern.

5.4 Grünflächen

Die vorhandenen Parkanlagen zwischen Luruper Hauptstraße/Luckmoor (Flurstück 279) sowie zwischen Luruper Hauptstraße und Fahrenort (Flurstück 1385) werden als öffentliche Grünflächen ausgewiesen und tragen zur besseren Versorgung des Stadtteils Lurup mit Grünflächen bei.

...

Auf dem städtischen Flurstück 2869 und östlich sowie westlich anschließenden Teilflächen privater Grundstücke soll ein öffentlicher Spielplatz entstehen. Nach der öffentlichen Auslegung wurde die Spielplatzfläche um Teile der Flurstücke 262 und 2935 (Luckmoor 28 und 30) reduziert und geringfügig nach Süden verschoben; die Flächen für oberirdische Bahnanlagen wurden entsprechend reduziert. Mit dieser Änderung wurde dem unklaren Realisierungszeitpunkt der Schnellbahn zugunsten der Anwohner Rechnung getragen. Als Abschirmung der Spielplatzfläche zur angrenzenden Wohnbebauung ist eine 7 m tiefe Fläche zum Anpflanzen von dichtwachsenden Bäumen und Sträuchern und deren Erhalt festgesetzt worden. Bei der Ausgestaltung sollen einheimische Hölzer und Pflanzenarten den am Westrand der Fläche vorhandenen Eichenknick ergänzen. **Darüberhinaus sollen bei der Realisierung des Spielplatzes die Spielbereiche so angeordnet werden, daß Beeinträchtigungen der angrenzenden Wohnbebauung durch entsprechende Abstände und Ausgestaltung weitgehend vermieden werden.**

Ein Anschluß des Spielplatzes nach Westen zur Brooksheide wird über einen zur Erschließung von zwei Grundstücken benötigten Wohnweg hergestellt. Im Osten ist der Zugang zur Luruper Hauptstraße und der dort geplanten Parkanlage sowie darüber hinaus zum Grünzug im Ortszentrum über einen Fußweg entlang der Bahnanlagen gewährleistet.

Der Spielplatz ist im Hinblick auf die geplante Verdichtung des Gebiets - insbesondere durch die Festsetzung der geschlossenen Bauweise an der Luruper Hauptstraße - zur Verbesserung des Wohnumfeldes erforderlich.

5.5 Erschließung

Die Luruper Hauptstraße und die Straße Fahrenort als Hauptverkehrsstraßen sowie die vorhandenen Wohnsammel- und Anliegerstraßen werden als öffentliche Straßenverkehrsflächen in den Plan übernommen.

Beim Ausbau der Straße Brooksheide wurde auf eine Verbreiterung im Bereich der Einmündung in die Luruper Hauptstraße verzichtet, um auf der Westseite vorhandene Einfriedigungen

erhalten zu können. Für eine Verbreiterung nach Osten wären kostenaufwendige Geländeaufhöhungen erforderlich, die zunächst wegen der Bebauung auf dem Flurstück 228 nicht möglich sind. Die vorhandene Breite reicht zur reibungslosen Verkehrsabwicklung aus, weil durch eine nach der öffentlichen Auslegung auf Grund von Einwendungen vorgenommene Festsetzung auch im Falle einer Geländeaufhöhung keine zusätzlichen Verkehrsbelastungen durch Zu- und Abfahrten in diesem Bereich **zu erwarten sind.**

Der ursprünglich vorgesehene Ausschluß von Gehwegüberfahrten an der Brooksheide im Bereich des Kerngebiets in Kombination mit einem vorgeschriebenen Anschluß der Grundstücke von der Luruper Hauptstraße wurde ersetzt durch die Festsetzung in § 2 Nummer 7, daß der Anschluß des Kerngebiets von der Luruper Hauptstraße vorzunehmen ist (vgl. dazu Ziffer 5.3.).

Die Straße Flaßbarg muß zwischen Brooksheide und Binsenort zugunsten der Bahnanlage aufgehoben werden. Der Verkehr soll in Zukunft über die Brooksheide zur Luruper Hauptstraße geleitet werden. Wegen des relativ geringen Verkehrsaufkommens ist ein aufwendiges, kostenintensives Brückenbauwerk nicht gerechtfertigt. Auch die dem Anliegerverkehr dienende Straße Luckmoor wird aus Kostengründen nicht über die Bahnanlage hinweggeführt, sondern mit einer Kehre abgeschlossen. Damit wird gleichzeitig eine Verkehrsberuhigung im Wohngebiet erreicht. Im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens für die Schnellbahnstrecke wird geklärt werden, ob eine Fußgängerbrücke gebaut werden soll.

Die Straße Triftheide soll als Wohnhof gestaltet werden.

Nördlich der Bahnanlagen ist zur Erschließung der Flurstücke 240 und 241 ein **6,5 m breiter befahrbarer Wohnweg** mit Anschluß an die Straße Flaßbarg erforderlich. Zur

Erhaltung der dort vorhandenen Eichen wird dafür ein Teil der Böschungsfläche innerhalb der Bahnanlagen benötigt.

Um das aus großen Blockbereichen bestehende Gebiet südlich der Luruper Hauptstraße auch in Ost-West-Richtung für den Fußgängerverkehr durchlässig zu machen, ist zwischen Luckmoor und Luruper Hauptstraße als Ergänzung des Wegenetzes in den Grünräumen ein 4 m breiter Fußweg neu ausgewiesen. Nach der öffentlichen Auslegung des Plans wurde die Wegeverbindung verlängert und über die Flurstücke 1397 und 1836 innerhalb der Parkanlage bis zur Begrenzung der Fläche für unterirdische Bahnanlagen herangeführt.

Das auf dem Flurstück 243 im reinen Wohngebiet zwischen Luruper Hauptstraße und dem Spielplatz festgesetzte 3 m breite Gehrecht umfaßt die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg, einen allgemein zugänglichen Weg anzulegen und zu unterhalten. Geringfügige Abweichungen von dem festgesetzten Gehrecht können zugelassen werden (vgl. § 2 Nummer 6).

Die Erschließung der rückwärtigen Grundstücksteile erfordert keine öffentlichen Verkehrsflächen. Die Belegenheit dieser Bauflächen kann über das vorhandene Grundstück selbst, wenn nach dem Wohnungseigentumsgesetz ein sogenanntes Miteigentum gebildet wird, oder über die Bildung sogenannter Pfeifenstielgrundstücke erfolgen. In jedem Fall sind gemeinsame Grundstückszufahrten vorzusehen (vgl. § 2 Nummer 4), um die Anzahl der Gehwegüberfahrten im Straßenraum zu begrenzen und um eine unnötige Versiegelung des Bodens zu verhindern.

Eine Versiegelung des Bodens soll auch mit den für die Oberflächengestaltung getroffenen Vorschriften in § 2 Nummer 5 vermieden werden. Stellplätze und private

Fahr- und Gehwege sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguß, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig.

5.6 Lärmschutz

Von der stark befahrenen Luruper Hauptstraße mit Durchgangsverkehr nach Schenefeld muß für die angrenzenden Bauflächen mit erheblichen Verkehrslärmbelastigungen gerechnet werden, das hat eine überschlägige Ermittlung der Lärmpegel an den der Luruper Hauptstraße zugewandten Gebäuden ergeben. Im Rahmen der Abwägung ist geprüft worden, welche Schutzmaßnahmen für die angrenzende Bebauung geeignet sind, um zu einem unter Berücksichtigung der Vorbelastung zumutbaren und erträglichen Lärmwert zu gelangen. Danach ist eine Veränderung in der Trassenführung dieser verkehrlich übergeordneten Straße nicht möglich. Auch aktive Lärmschutzmaßnahmen (etwa die Anlage von Wällen oder Wänden) sind wegen der in diesem räumlich begrenzten Abschnitt nur gering verfügbaren Flächen und aus Gründen der Stadtbildgestaltung nicht zu vertreten. Insofern verbleiben nur passive Lärmschutzmaßnahmen an den Gebäuden. Für die Bebauung entlang der Luruper Hauptstraße wurde dazu unter § 2 Nummer 3 bestimmt, daß in den Wohngebieten die Wohn- und Schlafräume sowie im Kerngebiet die Aufenthaltsräume durch geeignete Grundrißgestaltung den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen sind. Soweit die Anordnung solcher Räume an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, muß für diese Räume ein ausreichender Lärmschutz durch bauliche Maßnahmen an Türen, Fenster, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden. Durch diese Festsetzung wird die im Baugenehmigungsverfahren auf der Grundlage des § 18 Absatz 2 der Hamburgischen Bauordnung vom 1. Juli 1986 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 183) zu stellende bauordnungsrechtliche Forderung nicht berührt. Danach müssen Gebäude

einen ihrer Nutzung entsprechenden Schallschutz gegen Innen- und Außenlärm haben. Dies gilt in jedem Fall und für alle Gebäudeseiten. Maßgebend sind die als Technische Baubestimmungen - Schallschutz - erlassenen "Richtlinien für bauliche Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm" vom 6. Mai 1981 mit den Änderungen vom 21. Juni 1983 und 23. Juni 1987 (Amtlicher Anzeiger 1981 Seite 1049, 1983 Seite 1109, 1987 Seite 1619).

5.7 Bodenverunreinigungen

Östlich an das Plangebiet angrenzend (südlich Stückweg) befindet sich eine ehemalige Mülldeponie, es handelt sich um die aufgefüllte Kiesgrube Böverstland, die in den Jahren 1960 bis 1965 mit Haus- und Sperrmüll sowie Bodenaushub verfüllt wurde.

Da in der Vergangenheit in angrenzende Bebauungen Deponiegase eindringen, wird 1989 eine aktive Entgasungsanlage in die Deponie installiert, um weitere Deponiegasausbreitungen zu unterbinden. Eine Bebauung auf Flächen westlich Stückweg ist vertretbar, wenn nachstehende Voraussetzungen erfüllt sind:

- Bei Bauvorhaben westlich Stückweg im Randbereich der Deponie (Radius 100m) sind im Baugenehmigungsverfahren die Fachdienststellen der Umweltbehörde zu beteiligen, die im Einzelfall ggf. weitere Auflagen fordern werden.
- Bei Auffälligkeiten (Geruch, Farbe o. Ö.) im Zusammenhang mit Erdarbeiten ist dafür Sorge zu tragen, daß umgehend die zuständigen Dienststellen eingeschaltet werden, um über die Notwendigkeit und Art von Sicherungs-/Sanierungsmaßnahmen zu entscheiden.
- Gleiches gilt, wenn verunreinigtes Stau-, Sicker- oder Grundwasser angetroffen wird.

5.8 Bahnanlagen

An der südlichen Plangrenze sind für einen Teilabschnitt der geplanten Schnellbahnstrecke zwischen Altona und Osdorfer Born über- und unterirdische Flächen für Bahnanlagen

ausgewiesen, um eine notwendige Trassensicherung zu erreichen. Die südlich angrenzende Flächensicherung ist im Bebauungsplan Lurup 27 enthalten.

Die zur Realisierung der Schnellbahnlinie zu treffenden Festlegungen (insbesondere Bedarfsträger einschließlich der für Bau und Betrieb der Bahn erforderlichen Regelungen, die Höhenlage der Bahn, den Umfang der Abgrabungen) erfolgen in einem gesonderten Planfeststellungsverfahren.

Soweit Flächen im allgemeinen Wohngebiet als vorgesehene Bahnanlagen gekennzeichnet sind, handelt es sich nicht um eine verbindliche Festsetzung, sondern um eine unverbindliche Vormerkung. Die verbindliche Festsetzung dieser Flächen erfolgt ebenfalls erst auf Grund gesonderter Planfeststellungsverfahren.

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg stellt die Schnellbahnlinie und Flächen für Bahnanlagen dar. Dies ist eine langfristige Planung. Für die Grundstücke im Bereich der Bahnanlagenflächen gelten die Regelungen des § 32 des Baugesetzbuchs. Danach dürfen auf überbauten Flächen, die im Bebauungsplan als Verkehrsflächen festgesetzt sind, Vorhaben mit wertsteigernden Änderungen der baulichen Anlage nur dann zugelassen werden, wenn der Bedarfsträger zustimmt oder der Eigentümer für sich und seine Rechtsnachfolger auf Ersatz der Werterhöhung für den Fall schriftlich verzichtet, daß der Bebauungsplan durchgeführt wird.

5.9 Baumschutz

Im gesamten Planbereich ist erhaltenswerter Baumbestand vorhanden. Hier gelten die Beschränkungen der Baumschutzverordnung vom 17. September 1948 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 791-i), zuletzt geändert am 2. Juli 1981 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 167). Für die auf den Flurstücken 243 und 229 vorhandenen Bäume und die vorhandene Hecke werden darüber hinaus Erhaltungsgebote festgesetzt. Bei den Bäumen handelt

es sich um zwei Ahornbäume, eine Eiche und eine Pappel (Stammdurchmesser ca. 75 cm bis 100 cm). Die ca. 2 m hohe Hainbuchenhecke erfüllt eine besondere Abschirmfunktion und soll als Schutz für das Wohnen zwischen der Stellplatzanlage und dem Wohngebäude erhalten bleiben. In § 2 Nummer 9 wurde deshalb festgesetzt, daß für die nach der Planzeichnung zu erhaltenden Bäume und Hecken bei Abgang Ersatzpflanzungen mit einheimischen Gehölzen vorzunehmen sind... Im Kronenbereich dieser Bäume sind Geländeaufhöhungen und Abgrabungen unzulässig.

5.10 Zuordnung von Grünfestsetzungen

In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan in § 2 Nummer 9 Festsetzungen nach § 6 Absätze 4 und 5 des Hamburgischen Naturschutzgesetzes vom 2. Juli 1981 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 167). Die Festsetzung in § 2 Nummer 5 erfolgt allein auf der Grundlage des § 6 Absätze 4 und 5 des Hamburgischen Naturschutzgesetzes.

5.11 Bauschutzbereich

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Hamburg (Fuhlsbüttel). Für alle baulichen Vorhaben gelten die einschränkenden Vorschriften des Luftverkehrsgesetzes in der Fassung vom 14. Januar 1981 (Bundesgesetzblatt I Seite 62), zuletzt geändert am 26. November 1986 (Bundesgesetzblatt I Seite 2089). Die sich aus dem Luftverkehrsgesetz ergebenden Beschränkungen hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung werden durch die getroffenen planerischen Festsetzungen berücksichtigt.

6. Aufhebung bestehender Pläne

Mit der Feststellung des Bebauungsplans werden für das Plangebiet insbesondere die Festsetzungen

- des Baustufenplans Lurup in der Fassung seiner erneuten Feststellung vom 14. Januar 1955 (Amtlicher Anzeiger Seite 61),

- des Teilbebauungsplans TB 75 in der Fassung seiner erneuten Feststellung vom 29. Januar 1957 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 25) und
- des Bebauungsplans Lurup 13 vom 1. September 1964 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 185) aufgehoben.

7. Flächen- und Kostenangaben

Das Plangebiet ist etwa 293 450 m² groß. Hiervon werden für Straßen etwa 38 300 m² (davon neu etwa 500 m²), für Bahnanlagen neu etwa 9 880 m² und für öffentliche Grünflächen etwa 11190 m²

- davon Parkanlagen etwa 4070 m² (davon neu etwa 1350m²)
- davon Spielplatz neu etwa 7120 m² benötigt.

Bei der Verwirklichung des Plans müssen die neu für öffentliche Zwecke benötigten Straßenverkehrs- und Grünflächen durch die Freie und Hansestadt Hamburg erworben werden. Diese Flächen sind teilweise bebaut.

Weitere Kosten entstehen durch die Herrichtung der Straßen- und Grünflächen.

Die Abbruchkosten für Gebäude innerhalb künftiger Flächen für Bahnanlagen können aufgrund des unklaren Realisierungszeitpunktes z.Zt. nicht quantifiziert werden.

8. Maßnahmen zur Verwirklichung

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

Maßnahmen zur Bodenordnung können nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs durchgeführt werden, sofern die gesetzlichen Voraussetzungen vorliegen. In dem als "vorgesehenes Bodenordnungsgebiet" gekennzeichneten Bereich sind die Grundstücke für die zukünftige bauliche und sonstige Nutzung unzweckmäßig gestaltet und sollen deshalb bei Bedarf zu gegebener Zeit in einem

hoheitlichen Bodenordnungsverfahren nach dem Baugesetzbuch geordnet werden, soweit dies nicht durch ausreichende andere Regelungen entbehrlich geworden ist.

Begründung zur Änderung des Bebauungsplan Lurup 6

1. Grundlage und Verfahrensablauf

Grundlage für die Änderung des Bebauungsplan Lurup 6 vom 28. Februar 1989 (HmbGVBl. S. 43) ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. 1997 I S. 2142, 1998 I S. 137).

Das Verfahren zur Planänderung wurde durch den Aufstellungsbeschluss A 1 / 03 vom 9. April 2003 (Amtl. Anz. S. 1723) eingeleitet. Von der öffentlichen Unterrichtung und Erörterung im Rahmen einer öffentlichen Plandiskussion wurde nach dem Beschluss des Planungsausschusses der Bezirksversammlung Altona vom 18. Februar 2003 abgesehen, da die Planänderung die Grundzüge der Planung nicht berührt (vgl. § 13 Nummer 1 BauGB). Die öffentliche Auslegung der Planänderung hat nach der Bekanntmachung vom 2. Oktober 2003 (Amtl. Anz. S. 4450) stattgefunden.

Eine Planzeichnung erübrigt sich, da ausschließlich textliche Regelungen getroffen werden.

2. Anlass und Ziel der Planänderung

Die Ausweisung der MK-Fläche für den Eckbereich Luruper Hauptstraße / Brooksheide erfolgte, um die vorhandene gewerbliche Nutzung planungsrechtlich abzusichern und kleine Läden zur Versorgung des täglichen Bedarfs in einem ansonsten von Wohnnutzung geprägten Quartier zuzulassen. Im Übrigen galt es, das vorhandene Kino als „Vergnügungsstätte“ zu sichern.

Mit der Änderung des Plans soll nunmehr die MK-Ausweisung weiter gegliedert werden, um den Bereich von Nutzungen, die der Planabsicht widersprechen, fern zu halten. So gilt es konkret, Spielhallen und ähnliche Unternehmungen sowie gewerbliche Freizeiteinrichtungen auszuschließen.

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 der Planänderung Wohnbauflächen dar. Die Luruper Hauptstraße ist als Hauptverkehrsstraße hervorgehoben.

3.1.2. Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutzprogramm

Das Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopsschutzprogramm für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 (HmbGVBl. S. 363) stellt im Landschaftsprogramm für den Änderungsbereich die Milieus "Etagenwohnen" mit der milieuübergreifenden Funktion "Entwicklungsbereich Naturhaushalt" dar.

Im Arten- und Biotopschutzprogramm ist der Änderungsbereich als Biotopentwicklungsraum "städtisch geprägte Bereiche, teils geschlossener, teils offener und sonstiger Bebauung mit mittleren bis geringem Grünanteil" (12) dar.

3.1.3. Andere rechtlich beachtliche Tatbestände

Bestehender Bebauungsplan

Der Bebauungsplan Lurup 6 vom 28. Februar 1989 (HmbGVBl. S. 43) weist in dem maßgeblichen Bereich zwei- und dreigeschossiges MK-Gebiet in geschlossener Bauweise aus. Ferner sind Flachdächer und als Belegenheit der Anschluss an die Luruper Hauptstraße vorgeschrieben.

Erfordernis einer Umweltverträglichkeitsprüfung

Für das Vorhaben besteht auf Grund der planerischen Festsetzungen keine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) gemäß §§ 3b bis 3f des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung vom 5. September 2001 (BGBl. I S. 2351), zuletzt geändert am 18. Juni 2002 (BGBl. I S. 1914,1921).

3.2. Bestand

In dem neu gegliederten MK-Bereich sind derzeit im Gebäude Luruper Hauptstraße 245-247 ein Blumengeschäft, ein Geschäft für Tierfutterbedarf und ein Kino und im Gebäude Luruper Hauptstraße 251 ein Autohändler (Gebrauchtwagen) untergebracht. Das Gebäude Luruper Hauptstraße 245 a ist als Wohngebäude genutzt. Im rückwärtigen Bereich mit Zufahrt von der Straße Brooksheide sind eine Lagerhalle und Garagen vorhanden (Luruper Hauptstraße 247b) und im Gebäude Luruper Hauptstraße 247 c-d sind technische Gebrauchtwagen untergebracht.

Ursprünglich waren u. a. eine Großschlachtereie und ein Möbellager vorhanden, die ausschließlich von der Luruper Hauptstraße beliefert werden mussten. Das Verbot, Anlieferung über die Brooksheide vorzunehmen, bleibt bestehen.

4. Umweltbericht

Die Änderung des Bebauungsplans erfordert keine Umweltverträglichkeitsprüfung (siehe Ziffer 3.1.3).

5. Planinhalt und Abwägung

Das Hamburger Zentrensystem, dargelegt im Flächennutzungsplan, sieht an diesem Standort kein Zentrum mit Einzelhandelsschwerpunkt vor. Jedoch ist eine Entwicklung mit Läden zum Einkauf von Gütern des täglichen Bedarfs wünschenswert, da das Einkaufszentrum Eckhoffplatz nicht im unmittelbaren Einzugsbereich, sondern zu weit entfernt liegt.

Das vorhandene Kino (Luruper Hauptstraße 245/247) hat sich in den letzten Jahrzehnten etabliert. Ihm kann im Ortsausgang nach Schenefeld Nutzungskonform nicht nur Bestandsschutz eingeräumt werden, sondern ist auch als Vergnügungsstätte planungsrechtlich weiterhin uneingeschränkt zulässig.

Nach der neuen Nummer 10 des § 2 sind im Kerngebiet gewerbliche Freizeiteinrichtungen (wie Squashhallen, Bowlingbahnen und Finesseinrichtungen), Spielhallen und ähnliche Unternehmen im Sinne von § 33i der Gewerbeordnung, die der Aufstellung von Spielgeräten mit oder Gewinnmöglichkeiten dienen, sowie Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, unzulässig. Maßgebend ist die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466, 479).

Spielhallen und ähnliche Unternehmen werden mit der Planänderung ausgeschlossen. Eine Verträglichkeit in unmittelbarer Nachbarschaft zum Wohnen kann nicht sichergestellt werden, da der Betrieb von Spielhallen mit einer Betriebsamkeit über die Geschäftsstunden hinaus verbunden ist, womit von einer ruhestörenden Lärmquelle auszugehen ist. Hinzu kommt, dass mit der Ansiedlung von Vergnügungsstätten ein Verdrängungswettbewerb stattfindet, der planerisch mit den Zielen des Bebauungsplans nicht vereinbar ist, da hier die Unterbringung von Läden und nicht wesentlich störendem Gewerbe vorgesehen ist. Es muss das Ziel des Gesetzgebers sein, sich aller Rechtsinstrumentarien zu bedienen, um eine solche Entwicklung zu verhindern oder auszuschließen. Es ist planerisch Sorge zu tragen, ein Wohnumfeld zu schaffen, das dem Gebietscharakter Wohnen förderlich ist. Zumal es dann gilt gegenzusteuern, wenn erste Verfalltendenzen erkennbar werden.

Durch eine gute Gewinnmarge bei Spielhallen findet ferner ein Verdrängungswettbewerb statt, da die Haus- und Grundeigentümer entsprechend hohe Einnahmen aus Mietzinsen und Verpachtungen erzielen können, die andere Nutzer, die dem extrem hohen Konkurrenzettbewerb ausgesetzt sind, nicht aufbringen können. Zwangsläufig werden Ladengeschäfte oder Kleingewerbetreibende ausgeschlossen, die es aber gerade anzusiedeln gilt. Um so mehr ist es geboten, mit einer verantwortungsvollen Planung, solche Prozesse zu verhindern. Die Abwehr von Spielhallen wäre nach geltendem Recht nicht zu verhindern gewesen, auch wenn mehrere Hallen beantragt werden und eine derartige Häufung zu einer völligen Veränderung des Gebietscharakters geführt hätte.

Der Ausschluss von gewerblichen Freizeiteinrichtungen wird in ähnlichem Zusammenhang gesehen. Auch bei Nutzungen dieser Art findet ein Verdrängungswettbewerb statt, der den planerischen Zielen widerspricht, hier kleine Geschäfte anzusiedeln. Hinzu käme eine unverhältnismäßig starken Zunahme des Ziel- und Quellverkehrs, der an dieser Stelle nicht befriedigend zu bewälti-

gen wäre. Ebenso könnte der ruhende Verkehr nicht ausreichend mit Parkplätzen bedacht werden. Ein Besucherbetrieb außerhalb der gewöhnlichen Geschäftszeiten sei demzufolge mit der gebotenen Wohnruhe für das benachbarte Wohngebiet nicht vereinbar, sondern würde dieses sogar noch zusätzlich belasten, auch mit Parksuchverkehr.

Für den Änderungsbereich wird außerdem die Umstellung auf die aktuelle Fassung der Baunutzungsverordnung 1990 festgesetzt.

Insgesamt wird durch diese Planänderung die Grundkonzeption des Bebauungsplans Lurup 6 nur unwesentlich berührt; bei der Vielzahl der produktiven gewerblichen Nutzungsmöglichkeiten, soweit sie nicht wesentlich störend sind, ist weiterhin eine wirtschaftliche Ausnutzbarkeit der Grundstücke gegeben. Auf die Nachbargebiete, die ausschließlich mit Wohnen definiert werden, wirkt sich die Nutzungseinschränkung vorteilhaft aus, da Lärmbelästigungen durch eine gewisse Umtriebsamkeit ausgeschlossen werden können

6. Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft

Die Planänderung führt gegenüber der bestehenden Ausweisung zu keiner weiteren Versiegelung des Grund und Bodens. Daher entstehen keine Eingriffe in Natur und Landschaft, zumal auch das Maß der baulichen Nutzung unverändert bleibt.

7. Maßnahmen zur Verwirklichung

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

8. Flächen- und Kostenangaben

Das von der Planänderung erfasste Gebiet ist insgesamt ca. 5.000 m² groß. Für die Freie und Hansestadt Hamburg entstehen durch die Planänderung keine Kosten.

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

Inhaltsverzeichnis:

1.	<u>Grundlage und Verfahrensablauf</u>	2
2.	<u>Anlass und Ziel der Planung</u>	2
3.	<u>Planerische Rahmenbedingungen</u>	2
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
4.	<u>Planinhalt und Abwägung</u>	5
5.	<u>Abwägung</u>	6
6.	<u>Flächen- und Kostenangaben</u>	7
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 Ansiedlung 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.