

Begründung
zur Änderung des Bebauungsplans Lurup 20
vom 1. Dezember 1999

1. Grundlage und Verfahrensablauf

Grundlage für die Änderung des Bebauungsplans Lurup 20 vom 4. August 1970 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 233) ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (Bundesgesetzblatt 1997 I Seite 2142, 1998 I Seite 137). Das Verfahren zur Planänderung wurde durch den Aufstellungsbeschluß A 2/97 vom 14. Februar 1997 (Amtlicher Anzeiger Seite 489) eingeleitet. Von der öffentlichen Unterrichtung und Erörterung im Rahmen einer öffentlichen Plandiskussion wurde nach dem Beschluß des Planungsausschusses der Bezirksversammlung Altona vom 11. März 1997 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 10. September 1999 (Amtlicher Anzeiger Seite 2618) stattgefunden.

Eine Planzeichnung erübrigt sich, da ausschließlich textliche Regelungen getroffen werden, deren Bezug zur Gebietsabgrenzung aus der "Anlage zur Verordnung zur Änderung der Verordnung über den Bebauungsplan Lurup 20" hervorgeht.

2. Anlaß und Ziel der Planänderung

Mit der Änderung des Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Ausschluß von großflächigen Einzelhandelsbetrieben, die von der Größe und vom Einzugsbereich als zentrenschädlich einzustufen sind, geschaffen werden. Die nach dem Bebauungsplan Lurup 20 vom 4. August 1970 ausgewiesenen gewerblichen Flächen sind vorwiegend für gewerbliche Nutzungen und Dienstleistungsbetriebe vorzuhalten. Um das Planziel zu erreichen, werden die Gewerbegebiete auf die geltende Fassung der Baunutzungsverordnung umgestellt.

Gleichzeitig wird die gewerbliche Nutzung zugunsten der angrenzenden Wohngebiete eingeschränkt, in dem luftbelastende und geruchsbelästigende Betriebe ausgeschlossen werden.

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 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 485) stellt für den Geltungsbereich der Planänderung überwiegend gewerbliche Bauflächen und zu einem geringen Teil Wohnbauflächen dar.

3.1.2 Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm

Das Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 363) stellt im Landschaftsprogramm für den Änderungsbereich das Milieu "Gewerbe-, Industrie- und Hafensflächen" (14a) dargestellt.

Im Artenschutzprogramm werden die Biotopentwicklungsräume "Industrie, Gewerbe und Hafenflächen" (14a) dargestellt.

3.1.3 Andere rechtlich beachtliche Tatbestände

Bestehender Bebauungsplan

Der Bebauungsplan Lurup 20 vom 4. August 1970 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 233) weist gewerbliche Bauflächen, allgemeines Wohngebiet und reines Wohngebiet aus; ferner ist das vorhandene Umspannwerk als Versorgungsfläche im Plan übernommen.

Altlasten

In dem Plangebiet befindet sich südlich des Grandkuhlenweges eine Deponie. Hier wurde in den Jahren 1978 bis 1989 Baustellenabfall, Bauschutt, Bodenaushub, Streumaterial aus Tierhaltung und Haus- und Sperrmüll abgelagert. Für die Grubensohle der Deponie besteht der Verdacht auf Ablagerung von Kampfmitteln (Bombenblindgänger). Südlich der Deponie befindet sich ein militärischer Altstandort, der mit Ausnahme des HEW-Umspannwerkes saniert wurde.

Außer der aufgeführten Deponie befinden sich im Umkreis von 100 m um das Plangebiet fünf weitere Altlastverdachtsflächen zum Teil mit militärischen Altbeständen.

Bauschutzbereich

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Flughafens Fuhlsbüttel.

3.2 Bestand

Auf den Gewerbeflächen östlich Kressenweg sind der Ausweisung entsprechend neue Gewerbebauten u. a. für eine Strumpffabrik entstanden. Im Eckbereich Grandkuhlenweg/Kressenweg hat sich ein Heimwerkermarkt etabliert. Vom südlich des Änderungsbereichs bestehenden Umspannwerk führen fünf Hochspannungsfreileitungen in nördlicher Richtung über die Flurstücke. Die Fläche nördlich des Umspannwerkes ist noch unbebaut, derzeit befindet sich hier ein Kieswerk/ Sandmischanlage.

4. Planinhalt und Abwägung

4.1 Gewerbegebiet

Mit den Änderungen des Bebauungsplans wird den stadtentwicklungspolitischen Zielen der Freien und Hansestadt Hamburg entsprochen, im Westen Hamburgs Gewerbeflächen für die Ansiedlung von Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben vorzuhalten und zu sichern. Somit kann ein Verdrängungswettbewerb durch großflächige Einzelhandelsbetriebe und die möglicherweise damit verbundenen Entwicklung einer ungewollten Bodenpreissteigerung unterbunden werden, ferner können Betriebe, die auf die GE-Ausweisung angewiesen sind, bereits planerisch festgelegte Gewerbeflächen als Standorte angeboten werden, die eine eindeutige Zielrichtung vorgeben. Die Entwicklungssteuerung ist insbesondere von Interesse, da dieser Planungsraum von der Erreichbarkeit und verkehrlichen Anbindung eine

hervorragende Lagegunst aufweist und somit für die Privatwirtschaft angesichts immer knapper werdender Flächen-Ressourcen unverzichtbar wird.

Das Hamburger Zentrensystem, dargelegt im Flächennutzungsplan, sieht an diesem Standort kein Zentrum mit Einzelhandelsschwerpunkt vor. Eine weitere Ansiedlung von bisher zulässigen großflächigen Einzelhandelsbetrieben und damit Verfestigung dieses Standorts als Einzelhandelszentrum ist daher nicht erwünscht. Ebenfalls nicht erwünscht ist eine Umnutzung des vorhandenen Einzelhandelsbetriebs (ein Heimwerkermarkt) in einen Einzelhandelsbetrieb, dessen Schwerpunkt im Verkauf von zentrenrelevanten Sortimenten liegt.

Ein Zulassen von großflächigen Einzelhandelsnutzungen würde zudem dem städtebaulichen Ziel zuwider laufen, das Ortszentrum Lurup Eckhoffplatz (außerhalb des Plangebiets) zu stabilisieren und zu entwickeln. Das Angebot von zentrenrelevanten Sortimenten soll sich in diesem Zentrum bzw in anderen bestehenden Zentren im Einzugsbereich konzentrieren, um die wirtschaftliche Stabilität der Zentren und ihr Versorgungsangebot auch für die nicht motorisierte Bevölkerung zu sichern.

Nach der neuen Nummer 3 Satz 2 des § 2 ist für die Gewerbegebiete maßgebend die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (Bundesgesetzblatt I Seite 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (Bundesgesetzblatt I Seiten 466, 479).

Ein Ausschluß von großflächigen Einzelhandels- bzw Handelsbetrieben, die wie oben erwähnt mit der Planänderung künftig ausgeschlossen sind, war zum Zeitpunkt der Planaufstellung des Bebauungsplans Lurup 20 nicht für notwendig erachtet worden, zumal derartige Fehlentwicklungen aus planerischer Sicht nicht vorhersehbar waren. Auch war die Handhabe, mit der seinerzeit geltenden Baunutzungsverordnung von 1968 nicht gegeben.

Aus diesem Grund wird für die Gewerbegebiete eine Umstellung auf die derzeit geltende Baunutzungsverordnung von 1990 festgesetzt. Danach sind nach § 11 Absatz 3 der Baunutzungsverordnung Einkaufszentren, großflächige Handels- bzw Einzelhandelsbetriebe nur in für sie festgesetzten Sondergebieten oder in MK- Gebieten zulässig.

Der im Eckbereich Grandkuhlenweg / Kressenweg vorhandene Heimwerkermarkt wird in seiner Entwicklung nicht gefährdet, da er den Grundsätzen des Bebauungsplans nicht widerspricht. Eine Zentrumsgefährdung ist aufgrund der Größe des Betriebs wie auch von dem spezifischen Warenangebot (Hobbymarkt, Gärtnereibedarf und Autozubehör) nicht gegeben.

An die gewerbliche Nutzung schließt im Nordosten des Änderungsbereichs im Abstand von 30 m reines, im Süden unmittelbar allgemeines Wohngebiet an. Es handelt sich hierbei um vorhandene Einfamilienhausbebauung.

Um die Nachbarschaftssituation zu entschärfen, wird es erforderlich, zugunsten der Wohnnutzung, die gewerbliche Nutzung einzuschränken in dem künftig nach der neuen Nummer 3 Satz 1 des § 2 in den Gewerbegebieten luftbelastende und geruchsbebelästigende Betriebe ausgeschlossen sind. Mit dieser notwendigen Regelung wird die gewachsene Gemengelage-Situation entschärft und der Umstrukturierungsprozeß - z.T. befinden sich noch Wohnhäuser innerhalb der GE-Ausweisung- in eine planerisch vertretbare Zielrichtung gebracht. Diese Einschränkung wird sich wesentlich auf die Neuansiedlung von Gewerbebetrieben beziehen. Hiermit wird insbesondere den Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse nach § 1 Absatz 5 Nummer 1 BauGB entsprochen.

Insgesamt wird durch diese Planänderung die Grundkonzeption des Bebauungsplans Lurup 20 nur unwesentlich berührt; bei der Vielzahl der produktiven gewerblichen

Nutzungsmöglichkeiten ist weiterhin eine wirtschaftliche Ausnutzbarkeit der Grundstücke gegeben. Auch auf die Nachbargebiete wirkt sich die Nutzungseinschränkung nicht wesentlich aus.

4.2 Altlasten

In dem Plangebiet befindet sich südlich des Grandkuhlenweges eine Deponie. Hier wurde in den Jahren 1978 bis 1989 Baustellenabfall, Bauschutt, Bodenaushub, Streumaterial aus Tierhaltung und Haus- und Sperrmüll abgelagert. Für die Grubensohle der Deponie besteht der Verdacht auf Ablagerung von Kampfmitteln (Bombenblindgänger). Südlich der Deponie befindet sich ein militärischer Altstandort, der mit Ausnahme des HEW-Umspannwerkes saniert wurde

Die im Plangebiet liegende Deponie Akeleiweg/Kressenweg hat eine Mächtigkeit von 18 - 19 m und liegt mit ihrer Basis im Grundwasser. Das Grundwasser wird seit 1982 überwacht. Die Messungen der letzten zwei Jahre zeigen, daß die Austräge rückläufig sind. Die Grundwasserbelastung hat keinen direkten Einfluß auf den Bebauungsplan. Für den Deponiekörper besteht der Verdacht auf Entstehung von Deponiegas, das aufgrund der angrenzenden durchlässigen Sande möglicherweise auch Bereiche erreicht, die nicht zum Deponiekörper gehören. Die Fläche ist nach § 9 Absatz 5 des Baugesetzbuchs in der "Anlage zur Verordnung zur Änderung der Verordnung über den Bebauungsplan Lurup 20" als Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind, gekennzeichnet.

Außer der aufgeführten Deponie befinden sich im Umkreis von 100 m um das Plangebiet fünf Altlastverdachtsflächen. Bei zwei der Flächen handelt es sich um militärische Altstandorte. Die Flächen sind großflächig saniert und darüberhinaus für das Plangebiet nicht relevant. Bei den übrigen drei Flächen handelt es sich um Deponien, in denen neben Bauschutt u.ä. auch Haus- und Gewerbemüll abgelagert wurde (Deponie Grandkuhlenweg/Rugenbarg und Deponie Grandkuhlenweg (beide nördlich des Plangebiets), Deponie Luruper Drift (südöstlich des Plangebiets)). Für die Deponien besteht der Verdacht auf Entstehung von Deponiegasen. Bei vereinzelt auf den Flächen erfolgten Bodenluftanalysen wurden keine erhöhten Werte festgestellt. Bei Untersuchungen in Gebäuden konnte kein Deponiegas nachgewiesen werden.

Im Rahmen von Baumaßnahmen ist im einzelnen zu erkunden, inwieweit eine Sanierung der Deponie im Plangebiet bzw. Maßnahmen zur Sicherung gegen Deponiegaseintritte für Baukörper erforderlich sind oder auch eine Bebauung auf bestimmte Bereiche zu beschränken ist. Bei Baumaßnahmen auf der Fläche und im Umkreis von 100 m ist die zuständige Fachdienststelle der Umweltbehörde zu beteiligen. Die vorhandene Deponie stellt die GE-Ausweisung nicht in Frage. Akute Gefahren für die vorhandene Bebauung bzw. Nutzung bestehen nach bisherigen Kenntnissen nicht.

4.3 Bauschutzbereich

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Flughafens Fuhlsbüttel. Für alle baulichen Vorhaben gelten die einschränkenden Vorschriften des Luftverkehrsgesetzes in der Fassung vom 27. März 1999 (Bundesgesetzblatt I Seite 551). Die sich aus dem Luftverkehrsnetz ergebenden Beschränkungen hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung bleiben von der Planänderung unberührt.

5. Beeinträchtigung 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 das Maß der baulichen Nutzung - Geschoßflächenzahl, Grundflächenzahl - unverändert bleibt.

6. Maßnahmen zur Verwirklichung

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

7. Flächen- und Kostenangaben

Das von der Planänderung erfaßte Gebiet ist insgesamt 42000 m² groß. Für die Freie und Hansestadt Hamburg entstehen durch die Planänderung keine erkennbaren Kosten.