

v. 12. 7. 79

1. Verfahrensablauf

Grundlage des Bebauungsplans ist das Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung vom 18. August 1976 (Bundesgesetzblatt I Seite 2257). Die öffentliche Auslegung des Plans hat nach der Bekanntmachung vom 18. September 1974 (Amtlicher Anzeiger Seite 1317) stattgefunden.

Der Bebauungsplan hat vor Inkrafttreten der Neufassung des Bundesbaugesetzes öffentlich ausgelegen. Deshalb fanden die Vorschriften über die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 Absatz 1 Satz 2 BBauG) und die Grundsätze für soziale Maßnahmen (§ 13a Absatz 1 BBauG) keine Anwendung. Für die Grundsätze der Bauleitplanung (§ 1 BBauG), die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung (§ 2a BBauG) und den Inhalt des Bebauungsplans (§ 9 BBauG) waren die Vorschriften des Bundesbaugesetzes in der bis zum 31. Dezember 1976 geltenden Fassung anzuwenden.

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 westlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans gemischte Bauflächen sowie gemischte Bauflächen, deren Charakter als Dienstleistungszentren für die Wohnbevölkerung und für die Wirtschaft durch besondere Festsetzungen gesichert werden soll sowie für den östlichen Bereich Grünflächen und Wohnbauflächen dar. Die Luruper Hauptstraße ist als Hauptverkehrsstraße hervorgehoben. Im südlichen und südwestlichen Bereich des Plangebiets ist eine Schnellbahntrasse und eine Park- and Ride-Anlage gekennzeichnet.

3. Anlaß der Planung

Der Flächennutzungsplan sieht im Gebiet des Bebauungsplans ein Stadtteilzentrum vor. Die am Eckhoffplatz schon vorhandenen zentralen Einrichtungen entsprechen nicht den heutigen Anforderungen und Bedürfnissen. Sie sollen deshalb in nördlicher Richtung erweitert und intensiviert werden. Die dazu notwendigen Voraussetzungen sollen durch den Bebauungsplan geschaffen werden. Außerdem sollen durch den Plan größere Flächen festgesetzt werden, auf denen mehrgeschossige Wohnhäuser gebaut werden können. Insgesamt können etwa 850 Wohneinheiten errichtet werden.

Um für diese Neuplanung ein optimales Konzept zu erlangen, wurde ein städtebaulicher Wettbewerb ausgeschrieben, dessen erster Preis dem Bebauungsplan zugrunde gelegt worden ist.

4. Angaben zum Bestand

Das Plangebiet umfaßt den zentralen Bereich des Stadtteils Lurup. Es wird erschlossen durch die Luruper Hauptstraße als Hauptverkehrsstraße im Westen und den Lüttkamp im Süden. Die heute vorhandenen zentralen Einrichtungen gruppieren sich im südöstlichen Bereich um den Eckhoffplatz. Parallel zur Luruper Hauptstraße verläuft ein zentraler öffentlicher Grünzug, der Lurup mit dem Altonaer Volkspark verbinden soll. Östlich des Grünzugs schließen sich zwei- bis achtgeschossige Gebäude an der Jevenstedter Straße an. Entlang der Luruper Hauptstraße stehen mehrere ein- und zweigeschossige Gebäude, die teils Wohnzwecken dienen und teils gewerblich genutzt werden.

An Gemeinbedarfseinrichtungen sind Verwaltungsgebäude im Zentrum selbst und an der Straße Böverstland ein Haus der Jugend sowie die St. Jakobus-Kirche der römisch-katholischen Gemeinde einschließlich Gemeindesaal und Pastorat vorhanden. An der Ecke Luruper Hauptstraße/Stückweg befindet sich ein Gerätehaus der Freiwilligen Feuerwehr Lurup.

5. Planinhalt

Entsprechend der Zielsetzung des Flächennutzungsplans werden die Flächen östlich der Luruper Hauptstraße weitgehend als Kerngebiet festgesetzt. Die schon vorhandene Zentrumsbildung am Eckhoffplatz, die sich um ein dreizehngeschossiges Hochhaus gruppiert, wird in nördlicher Richtung ausgedehnt und findet ihren Abschluß in einem gestaffelten mehrgeschossigen Gebäudekomplex bis zu dreizehn Geschossen. Die dort vorgesehenen Hochhäuser sollen den weithin sichtbaren Abschluß des Zentrums bilden. Die Höhe dieser Gebäude ist Gegenstand besonderer Untersuchungen während des Planverfahrens gewesen. Der öffentlich ausgelegte Plan sah eine Bebauung bis zu 22 Geschossen vor. Im Hinblick auf Einwendungen aus Gründen des Immissionsschutzes ist die Gebäudehöhe reduziert worden. Die Planung sieht nunmehr eine Bebauung vor, die auf acht, elf und dreizehn Geschosse ansteigen kann. Zugleich ist die Stellung der Gebäude in diesem Bereich nach Abstimmung mit dem Investor geändert worden.

Die Erweiterungsflächen des Zentrums sind als Kerngebiet ausgewiesen, weil dadurch die Möglichkeit besteht, insbesondere Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Vergnügungsstätten sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude anzusiedeln. Insgesamt können im Erweiterungsbereich des Zentrums höchstens 56300 m² Geschoßfläche für Kerngebietsnutzungen realisiert werden. Außerdem ist vorgesehen, im Kerngebiet Wohnungen oberhalb eines bestimmten Vollgeschosses zuzulassen (vgl. § 2 Nummer 4). Diese Wohnungen sollen zur Belebung des Zentrums beitragen; gleichzeitig wird das Angebot unterschiedlicher Wohnformen im Stadtteil Lurup erweitert. Bei diesem Konzept wären unter Wahrung der Eigenart des Kerngebiets maximal etwa 40500 m² Geschoßfläche möglich. Im gesamten Kerngebiet des Stadtteilzentrums Lurup kann der Anteil der zulässigen Wohnnutzung etwa 55000 m² Geschoßfläche bei einer Gesamtgeschoßfläche von etwa 82000 m² erreichen. Dieses Mischungsverhältnis von Wohnungen und anderen zentrumsbezogenen Nutzungen ist ausgewogen und mit vielen Stadtteilzentren

...

in Hamburg vergleichbar, die in den vergangenen Jahren im Bereich der äußeren Stadt entstanden sind.

Wegen der besonderen Bedeutung des Plangebiets als Stadtteilzentrum ist es aus städtebaulichen Gründen vertretbar und gerechtfertigt, für das Kerngebiet nach § 17 Absatz 9 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 26. November 1968 (Bundesgesetzblatt I Seite 1238) die in dieser Verordnung festgelegten Höchstwerte des Absatzes 1 zu überschreiten. Durch die im Plangebiet vorgesehene Haltestelle einer neuen Schnellbahnlinie erhält das Zentrum ausreichenden Anschluß an das Nahverkehrsnetz. Die Bedürfnisse des Verkehrs werden befriedigt, die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden nicht beeinträchtigt. Sonstige öffentliche Belange stehen nicht entgegen.

Abweichend vom bisher gültigen Bebauungsplan Lurup 2, der die Fortsetzung des Fußgängereinkaufsbereiches als 5,0 m breite Fußgängerstraße mit paralleler Randbebauung auswies, ist nunmehr vorgesehen, den öffentlichen Bereich in Form eines breiten Markt- und Kommunikationsplatzes anzuordnen, der der Bevölkerung als Wochen- und Krammarkt dienen soll. Zur Sicherung der Planung ist daher auf dieser Fläche ein Geh- und Fahrrecht eingetragen (vgl. § 2 Nummer 6).

Der Marktplatz ist in das Kerngebiet mit einbezogen, weil er gleichzeitig die notwendigen Abstands- und Freiflächen für die angrenzende intensive Bebauung bildet. Zwischen dem neuen Markt- und dem alten Fußgängereinkaufsbereich ist eine Überdachung vorgesehen, die in Verbindung mit ebenerdigen Läden eine Kauf- bzw. Kommunikationshalle bildet. Die lichte Höhe dieser Halle wurde mit 6,0 m festgesetzt. Die Halle soll nach niederländischen Vorbildern dem Zentrum einen besonderen Akzent als Stätte der Begegnung verleihen.

Die Marktfläche öffnet sich nach Norden zu einer öffentlichen Grünfläche mit Spieleinrichtungen und wird im übrigen durch Kerngebiete mit unterschiedlichen Geschößzahlen umgrenzt.

Im Süden sind ein Geschoß sowie drei und vier Geschosse, im Westen zwei Geschosse und im nordöstlichen Bereich zwei und sieben Geschosse festgesetzt. Die Zahl der Geschosse darf teilweise überschritten werden, wenn der Fernsehempfang in der Umgebung gesichert wird (vgl. § 2 Nummer 1). Die maximal zulässige Bebauung beträgt dadurch im Süden sechs Geschosse und ein zusätzliches Staffelgeschoß und im Nordosten acht, elf und dreizehn Geschosse. In dem Gebäude mit maximal dreizehn Geschossen sollen nur Kleinwohnungen geschaffen werden.

Aus gestalterischen Gründen sind für die den Marktplatz begrenzenden Gebäude zweigeschossige Auskragungen von 3,0 m Tiefe und Arkaden von 4,0 m Tiefe festgesetzt, die eine lichte Höhe von 3,0 m haben sollen. Diese Festsetzungen sollen ebenso wie die Vorschriften über die Staffelgeschosse (vgl. § 2 Nummer 2) dazu beitragen, daß die Gebäude in ihrem Erscheinungsbild aufgelockerter wirken. Der bauliche Zusammenhang von durch Straßen getrennte Teilbereiche des Zentrums wird dadurch gewahrt, daß an einigen Stellen eine Überbauung der Straßen in Verbindung mit einer einzuhaltenden lichten Höhe von 4,7 m vorgeschrieben wird.

Wegen der im Kerngebiet vorgesehenen Wohnungen sollen die Dachflächen der eingeschossigen Gebäude gärtnerisch gestaltet werden. Im Baugenehmigungsverfahren sollen diese Maßnahmen präzisiert und den Bauträgern entsprechende Auflagen gemacht werden.

Neue reine Wohngebiete, in denen viergeschossig gebaut werden darf, sind zwischen dem Stückweg und der Grünfläche sowie zwischen der Jevenstedter Straße und der Grünfläche festgesetzt. Die hier vorgesehenen Wohnhauszeilen gruppieren sich um große allgemein zugängliche Wohnhöfe. Sie sind so angeordnet, daß sie sowohl untereinander als auch zum öffentlichen Grün eine interessante Raumfolge ergeben und sind durch große Öffnungen im Erdgeschoß zum Grünzug hin durchlässig.

An der Ecke Luruper Hauptstraße/Stückweg wurde für das vorhandene Gebäude der Freiwilligen Feuerwehr allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Die unmittelbar südlich angrenzende geplante viergeschossige Bebauung wurde im Hinblick auf ihre Lage an der stark befahrenen Luruper Hauptstraße als Kerngebiet festgesetzt. Wohnungen sind hier nur in den beiden obersten Geschossen zugelassen. Die übrige Wohngebietsausweisung westlich der Jevenstedter Straße bestätigt den Bestand.

An der Luruper Hauptstraße ist mit verstärktem Verkehrslärm zu rechnen, so daß bei der Errichtung neuer Gebäude besondere Lärmschutzmaßnahmen vom Bauträger auf der Grundlage des § 22 Absatz 3 der Hamburgischen Bauordnung gefordert werden, um die Lärmbelästigung auf ein erträgliches Maß herabzusetzen. Wegen der unterschiedlichen Gebäudehöhen und der baulichen Dichte sind zur Vermeidung gegenseitiger Beeinträchtigungen Vorschriften über die Beheizung der Neubauten aufgenommen (vgl. § 2 Nummer 7).

Die für die Neubauten erforderlichen Stellplätze für Kraftfahrzeuge können überwiegend nur in Tiefgaragen geschaffen werden (vgl. § 2 Nummer 5).

Die Gemeinbedarfsfläche für die katholische Kirche wurde so erweitert, daß hier noch ein Kindergarten und ähnliche Einrichtungen gebaut werden können. Die Fläche für das vorhandene Haus der Jugend an der Straße Böverstand wurde dem Bestand entsprechend festgesetzt. Am Stückweg ist eine Fläche für ein Kindertagesheim ausgewiesen, das im Zusammenhang mit der geplanten Wohnbebauung im Bereich des Ortskerns von Lurup vorgesehen ist. Das Grundstück der vorhandenen Verwaltungseinrichtungen (Polizei, Ortsdienststelle, Gesundheitsamt) am Eckhoffplatz wurde zugunsten des öffentlichen Grünzuges verkleinert.

Durch das Plangebiet verläuft in Nord-Süd-Richtung ein Grünzug als Teilstück einer Verbindung zum Altonaer Volkspark. Da im Raum Lurup ein großer Bedarf an Spiel- und Freizeiteinrichtungen besteht,

wird für diesen zentralen Grünzug insgesamt eine Nutzung als Spielfläche festgesetzt. Außer dem bereits vorhandenen Rodelberg und der Minigolfanlage sind Spiel- und Bolzplätze, Rollschuhbahnen, eine Überflutungsfläche für Eislauf, Liege- und Spielwiese, Sitz- und Ruheplätze sowie sonstige Freizeiteinrichtungen vorgesehen. Soweit es sich dabei um besonders lärmintensive Spielzonen handelt, werden diese Flächen ausreichend von den reinen Wohngebieten abgerückt und abgeschirmt. Der Grünzug ist mehrfach direkt an das Erschließungssystem der angrenzenden Wohn- und Kerngebiete angebunden, so daß eine gute Erreichbarkeit aus dem gesamten Einzugsbereich gegeben ist. Dazu dienen auch die beiden von Stichstraßen abzweigenden 5,0 m breiten Gehrechte (vgl. § 2 Nummer 6).

Die Erschließung der Kerngebiete erfolgt durch eine parallel zur Luruper Hauptstraße angeordnete 15,0 m breite rückwärtige Anlieferstraße mit Abzweigung und einer zusätzlichen Kehre zur Anbindung des dreizehngeschossigen Hochhauses am Eckhoffplatz. Der nördliche Hochhauskomplex wird durch eine von der Luruper Hauptstraße abzweigende 10,0 m breite Straße erschlossen, die am Marktplatz endet. Eckhoffplatz und Marktplatz selbst bleiben den Fußgängern vorbehalten.

Die neu geplanten Wohnhöfe werden durch Stichstraßen vom Stückweg und von der Jevenstedter Straße erschlossen. Sie sind 10,0 m breit geplant und erhalten Aufweitungen für die Herstellung von Parkflächen. Die Stichstraßen enden jeweils in einer Kehre.

Die Luruper Hauptstraße ist Teil einer überörtlichen Straßenverbindung, die von der Hamburger Innenstadt über Lurup nach Schenefeld führt. Im Bereich des Bebauungsplans ist sie gleichzeitig Haupterschließungsstraße für das geplante Zentrum. Für die Abwicklung des zentrumbezogenen Verkehrs (Anfahrt zum Parkhaus, Omnibus-, Liefer- und Besucherverkehr) ist es erforderlich, mehrere Linksabbiegemöglichkeiten vorzusehen. Um eine Behinderung des durchgehenden Verkehrs zu vermeiden, ist ein begrünter Mittelstreifen geplant, der in Höhe der Straßeneinmündungen Linksabbiegefahrstreifen aufnehmen soll. Hierfür ist eine zusätzliche Ausweisung von Straßenverkehrsflächen in der Luruper Hauptstraße notwendig.

Die Jevenstedter Straße soll auf 16,0 m Breite ausgebaut werden; dies sieht schon der Bebauungsplan Lurup 2 vor. Die benötigten Flächen stehen im südlichen Teil der Straße bereits zur Verfügung. Im nördlichen Teil des Plangebiets müssen noch private Grundstücksteile in Anspruch genommen werden. Dem hiergegen während der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans vorgetragene Bedenken einiger Anlieger konnte nicht entsprochen werden, weil der jetzige Ausbauzustand dieser wichtigen Wohnsammelstraße den Erfordernissen des Verkehrs nicht gerecht wird. Um die Belastung der Anlieger möglichst gering zu halten, ist die Verbreiterung so geplant, daß die Grundstücke beiderseits der Straße etwa gleichmäßig betroffen werden. Die Verbreiterung auf der Ostseite ist im Bebauungsplan Lurup 5 vom 21. Oktober 1963 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 189) festgesetzt. Auch für die nördlich anschließenden Flächen bestehen festgestellte Bebauungspläne, die eine Verbreiterung dieses Straßenzuges auf 16,0 m vorsehen.

An der Luruper Hauptstraße ist eine Fläche für ein viergeschossiges Parkhaus festgesetzt. Der Standort dieses Parkhauses ist so gewählt, daß sich eine optimale Verbindung zur geplanten Schnellbahnhaltestelle und zu den Anlagen und Einrichtungen des Stadtteilzentrums ergibt. Die Zahl der Geschosse des Parkhauses darf um zwei erhöht werden, wenn der Fernsehempfang in der Umgebung nicht beeinträchtigt wird (vgl. § 2 Nummer 1). Das Parkhaus soll als Park- and Ride-Anlage genutzt werden und soll im Endausbau etwa 1500 Plätze haben. Es soll bei Realisierung der Schnellbahnplanung und in Anpassung an den Bedarf abschnittsweise gebaut werden. Das Parkhaus soll an der Luruper Hauptstraße einen Busbahnhof aufnehmen. Parkhaus und Busbahnhof liegen im Haltestellenbereich einer geplanten Schnellbahnlinie in Richtung Altona und haben deshalb nicht nur Bedeutung für die Erschließung des Zentrums, sondern auch als Park- and Ride-Anlage. An der Nordseite des Parkhauses ist eine Straßenüberbauung mit einer lichten Höhe von 4,7 m vorgesehen, durch die ein unmittelbarer Zugang vom Parkhaus zur Schnellbahnhaltestelle geschaffen werden soll.

Die vorhandenen Regenwassersiele reichen nicht aus, um das nach einer Bebauung vermehrt abzuleitende Regenwasser aufzunehmen. Es ist deshalb erforderlich, ein etwa 1,25 km langes Regenwassersiel zum Fangdickgraben zu bauen.

Auf den Flächen für unterirdische Bahnanlagen soll eine Teilstrecke der Schnellbahnlinie Lurup-Altona-Innenstadt in offener Bauweise gebaut werden. Die Trasse findet im südlich angrenzenden Bereich (Bebauungsplan Lurup 38 vom 2. Mai 1972, Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 81) ihre Fortsetzung und ist dort durch vertragliche Vereinbarungen seit längerem grundstücksmäßig gesichert. Die im Bebauungsplan Lurup 29 festgelegte Trasse nimmt in ihrem Verlauf auf die vorgesehenen Bebauungsmöglichkeiten Rücksicht. Die Ausweisung im Bebauungsplan ersetzt nach § 28 Absatz 3 Satz 1 des Personenbeförderungsgesetzes vom 21. März 1961 (Bundesgesetzblatt I Seite 241) die nach diesem Gesetz erforderliche Planfeststellung.

6. Aufhebung bestehender Pläne, Hinweise auf Fachplanungen

Für das Plangebiet wird der Bebauungsplan Lurup 2 vom 26. November 1964 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 238) aufgehoben. Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Flughafens Fuhlsbüttel. Für alle baulichen Anlagen gelten die einschränkenden Vorschriften des Luftverkehrsgesetzes in der Fassung vom 4. November 1968 (Bundesgesetzblatt I Seite 1114), zuletzt geändert am 16. August 1977 (Bundesgesetzblatt I Seite 1577).

7. Flächen- und Kostenangaben

Das Plangebiet ist etwa 229 500 m² groß. Hiervon werden für Straßen etwa 42 400 m² (davon neu etwa 17 800 m²), für ein Parkhaus neu etwa 5 800 m², für den Gemeinbedarf etwa 21 200 m² (davon für die Kirche etwa 7 850 m², das Haus der Jugend etwa 5 000 m², das Kindertagesheim etwa 6 000 m², die Verwaltungseinrichtungen etwa 2 350 m²) und für öffentliche Grünflächen etwa 48 100 m² (davon neu etwa 24 100 m²) benötigt.

Bei der Verwirklichung des Plans müssen die neu für öffentliche Zwecke - Straßen, Parkhaus und öffentliche Grünflächen - benötigten Flächen noch teilweise durch die Freie und Hansestadt Hamburg erworben werden. Die Flächen sind teilweise bebaut. Betroffen werden 10 Gebäude mit 6 Wohnungen und 8 Läden.

Weitere Kosten werden durch den Straßen- und Sielbau, den Bau einer Teilstrecke der Schnellbahnlinie Lurup - Altona - Innenstadt, den Bau eines Parkhauses und Kindertagesheimes sowie die Herrichtung der Grünfläche entstehen.

8. Maßnahmen zur Verwirklichung

Enteignungen können nach den Vorschriften des Fünften Teils des Bundesbaugesetzes durchgeführt werden, sofern die gesetzlichen Voraussetzungen vorliegen. Nicht überbaubare Grundstücke oder Grundstücksteile, die als Freiflächen anderen Baugrundstücken zu dienen bestimmt sind, sollen diesen Grundstücken zugeordnet werden (siehe das im Plan vorgesehene Bodenordnungsgebiet).

Soweit eine Regelung durch private Rechtsgeschäfte nicht zu erwarten ist, sollen zweckmäßig gestaltete Grundstücke im Wege der Bodenordnung nach dem Vierten Teil des Bundesbaugesetzes gebildet werden.

B e g r ü n d u n g
zur Änderung des Bebauungsplans Lurup 29

Vom 20.08.1997

1. Grundlage und Verfahrensablauf

Grundlage für die Änderung des Bebauungsplans Lurup 29 ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (Bundesgesetzblatt I Seite 2254), zuletzt geändert am 23. September 1990 (Bundesgesetzblatt II Seiten 885, 1122).

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluß A 2/89 vom 27. Februar 1989 (Amtlicher Anzeiger Seite 533) eingeleitet. Von der Bürgerbeteiligung nach § 3 Absatz 1 BauGB hat der Stadtplanungsausschuß der Bezirksversammlung Altona abgesehen, weil sich die textliche Änderung des Bebauungsplans auf das Plangebiet und die Nachbargebiete nur unwesentlich auswirkt. Die öffentliche Auslegung hat nach der Bekanntmachung vom 18. Oktober 1989 (Amtlicher Anzeiger Seite 2173) stattgefunden. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange ist während der öffentlichen Auslegung durchgeführt worden (vgl. § 4 Absatz 2 BauGB).

2. Inhalt des Flächennutzungsplans

Der Flächennutzungsplan der Freien und Hansestadt Hamburg vom 21. Dezember 1973 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 542) stellt für den Geltungsbereich der Planänderung gemischte Bauflächen, Wohnbauflächen, Grünflächen sowie gemischte Bauflächen, deren Charakter als Dienstleistungszentren für die Wohnbevölkerung und für die Wirtschaft durch besondere Festsetzungen gesichert werden soll, dar. Die Luruper Hauptstraße ist als Hauptverkehrsstraße hervorgehoben; ferner sind eine Schnellbahnlinie mit Haltestelle sowie eine P+R-Anlage und ein Freibad dargestellt.

...

3. Anlaß und Ziel der Planänderung

Es ist Ziel der Planänderung, durch Aufnahme einer textlichen Vorschrift in den Bebauungsplan Lurup 29 für das Einkaufszentrum Eckhoffplatz die planungsrechtliche Grundlage zum Ausschluß von Spielhallen und ähnlichen Unternehmen im Sinne von § 33i der Gewerbeordnung, die der Aufstellung von Spielgeräten mit oder ohne Gewinnmöglichkeiten dienen, sowie von Vorführ- und Geschäftsräumen, deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, zu schaffen. Durch den Ausschluß von Spielhallen, Sex- (Video-) Kinos, Life-Darstellungen u.ä. soll einer städtebaulich unerwünschten Fehlentwicklung im Zentrumsbereich entgegengewirkt werden.

Zur Versorgung der Bevölkerung in dem zugeordneten Einzugsbereich ist ein entsprechendes Ladenflächenangebot erforderlich, um der Zentrumsfunktion gerecht zu werden. Das Ladenflächenangebot wird durch Addition zahlreicher Einzelläden gewährleistet und bleibt nur durch ein entsprechendes Warenangebot funktionsfähig. Jede einzelne Verkaufsflächenverdrängung durch Umnutzung stellt einen Verlust für das Zentrum dar und mindert die Attraktivität. Die Umwandlung von Ladenflächen in Spielhallen und ähnliche Unternehmen ist gleichzeitig als ein erheblicher und nachhaltiger Verlust an Anziehungskraft für das Einkaufszentrum anzusehen. Es besteht die Gefahr, daß Einzelhandelsgeschäfte und Dienstleistungsbetriebe durch Ansiedlung der vorgenannten Einrichtungen verdrängt werden, da diese in der Regel höhere Mieterträge als andere Geschäfte und Betriebe erbringen, vielfach nicht an Ladenschlußzeiten gebunden sind und wenig personalintensiv geführt werden. Neben den geschilderten nachteiligen Strukturveränderungen stellen sich die Spielhallen auch als Störfaktor im Erscheinungsbild des Einkaufszentrums dar. Die Nutzung durch Spielhallen

beeinträchtigt den Verweilcharakter für Käufer und Passanten. Dies führt zu einem Verlust an Attraktivität im Zentrumsbereich bezogen auf die hier ansässigen Geschäfts- und Dienstleistungsbetriebe sowie in Einzelfällen zu einem verminderten Lagewert von Immobilien.

Es ist stadtplanerisches Ziel, daß dieses Einkaufszentrum mit seinen Einkaufs- und Dienstleistungsangeboten auch als allgemeiner Kommunikationsraum in seiner Struktur weiterhin gesichert bleibt und nicht durch störende Einrichtungen beeinflusst, beeinträchtigt oder verändert wird, zumal gegenwärtig durch Investitionen in bauliche Veränderungen eine Attraktivitätssteigerung angestrebt wird. Der Ausschluß von Spielhallen und ähnlichen Unternehmen durch Gliederung des planungsrechtlich ausgewiesenen Kerngebiets ist aufgrund der beschriebenen besonderen städtebaulichen Situation sowohl unter Beachtung von Bedürfnissen der Bevölkerung als auch unter Beachtung von Belangen der Wirtschaft geboten, damit die Attraktivität und die Leistungsfähigkeit dieses Zentrums erhalten bleibt.

Insgesamt wird durch den Ausschluß von Spielhallen und ähnlichen Unternehmen die Grundkonzeption des Bebauungsplans Lurup 29 nicht berührt; bei der Vielzahl der verbleibenden Nutzungen bleibt die das Kerngebiet prägende Zweckbestimmung weiterhin gewahrt. Im Kerngebiet ist gegenwärtig keine Spielhalle vorhanden. Der Ausschluß von Nutzungsarten führt nicht zu Veränderungen und Bewertungen anderer Aspekte, etwa Straßenführung, Lärmbelastung o.ä. .

...

Im Norden des Plangebiets zwischen Willi-Hill-Weg und Jevenstedter Straße befindet sich die ehemalige Mülldeponie "Böverstland"; hierbei handelt es sich um eine in den Jahren 1960 bis 1965 mit Haus- und Sperrmüll sowie Bodenaushub verfüllte Kiesgrube. Eine weitere ehemalige Mülldeponie befindet sich im Zentrumsbereich des Plangebiets zwischen Luruper Hauptstraße und Jevenstedter Straße; hier handelt es sich um eine von 1945 bis 1977 u.a. mit Hausmüll verfüllte Sand-/Kiesgrube. Im Hinblick auf die nach § 9 Absatz 5 Nummer 3 des Baugesetzbuchs bestehende Kennzeichnungspflicht für solche Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, wurden entsprechende Ermittlungen und Untersuchungen notwendig, um eine sichere Bewertung des Gefährdungspotentials für das Grundwasser, für bauliche Anlagen durch Deponiegase sowie für die Nutzer von Grundstücken zu ermöglichen. Es liegen folgende Erkenntnisse vor:

- Für die im nördlichen Planbereich liegende Fläche "Böverstland" wurde, nachdem in der Vergangenheit Deponiegase in die angrenzende Bebauung eindrangen, 1989 eine Entgasungsanlage in der ehemaligen Deponie installiert, um weitere Gasausbreitungen zu unterbinden. Für Bauvorhaben im Randbereich der Deponiefläche können sich Auflagen im Zusammenhang mit der Wirksamkeit der installierten Entgasungsanlage ergeben. Untersuchungen zum Boden- und Gewässerpfad sind eingeleitet worden. Eine abschließende Bewertung insbesondere zur Abschätzung der Grundwassergefährdung steht noch aus, so daß gegenwärtig keine Angaben über Art, Umfang und Zeitpunkt von Sanierungsmaßnahmen gemacht werden können.

...

- Für die in der Mitte des Plangebiets liegende Fläche sind Grundwasserbeobachtungsbrunnen gebohrt worden. Außerdem sind 1984 Bohrungen an acht Punkten durchgeführt worden, die eine Ablagerung von "normalem" Hausmüll bestätigen. Aus den Altablagerungen dieses Hausmülls ist mit dem Auftreten von Deponiegasen zu rechnen. Obwohl im Februar 1987 durchgeführte Gasmessungen bei bestehenden Gebäuden auf und im Umkreis der Deponiefläche mit negativem Ergebnis verliefen, muß bei Bauvorhaben auf der Fläche mit speziellen Gründungen und der Anlage einer aktiven Schutzentgasungsanlage gerechnet werden. Bei Bauvorhaben im Umkreis der Fläche könnten Maßnahmen notwendig werden, um Gebäude vor wandernden Gasen zu schützen. Bei neuerlichen Luftmessungen in 1 m Tiefe wurden Deponiegase entdeckt; diese Messungen sind jedoch für eine absolute Bewertung (und zwar vornehmlich in bezug auf die als "kritisch" einzustufende Wohnbebauung) nicht ausreichend.

Erst nach Abschluß der zur Bewertung von beiden ehemaligen Deponieflächen eingeleiteten notwendigen Untersuchungen läßt sich abschließend beurteilen, ob die Ausweisung von Bauflächen weiterhin in dem seit 1979 planungsrechtlich gesicherten Umfang aufrechterhalten bleiben kann. Unabhängig vom Ausgang der eingeleiteten Untersuchungen ist aber die textliche Änderung des Bebauungsplans zum Ausschluß von Spielhallen und ähnlichen Unternehmen geboten, weil es sich hier nicht um eine bodenrelevante neue Flächenfestsetzung, sondern um eine planungsrechtliche Nutzungsbeschränkung bestehender Gebietsfestlegungen handelt. Im Rahmen von Bauvorhaben ist deshalb vorgesehen, daß in den Bereichen der beiden ehemaligen Deponieflächen der entstehende Bodenaushub in Abhängigkeit von den Inhaltsstoffen (z.B. Hausmüll) geeigneten und dafür zugelassenen Abfallentsorgungsanlagen zuzuführen ist. Bei Auffälligkeiten (Geruch, Färbung) im

Zusammenhang mit Erdarbeiten auf und im Umkreis der Flächen ist umgehend die zuständige Abteilung (Gesundheits- und Umweltdezernat) des Bezirksamts Altona zu benachrichtigen; dies gilt gleichermaßen für das Antreffen von auffälligem Boden sowie auffälligen Stau-, Sicker- und Grundwässern.

Das vorstehend geschilderte Verfahren ist unter Beachtung der bauleitplanerischen Abwägung vertretbar, weil aus der Art der Bodenverunreinigung gegenwärtig keine konkrete Gefährdung für die hier wohnende und arbeitende Bevölkerung erkennbar ist. Über eine mögliche Begrenzung oder Aufgabe bisheriger Bauflächen kann erst auf der Grundlage eines neu einzuleitenden Planverfahrens entschieden werden.