

Begründung
zur Änderung des Bebauungsplans
Lurup 36

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	3
3.4.	Angaben zum Bestand	4
4.	<u>Planinhalt und Abwägung</u>	4
5.	<u>Flächen- und Kostenangaben</u>	5
5.1	Flächenangaben	5
5.2	Kostenangaben	5

1. Grundlage und Verfahrensablauf

Grundlage der Bebauungsplan-Änderung ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2415), zuletzt geändert am 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474, 1494), in Verbindung mit dem Bauleitplanfeststellungsgesetz in der Fassung vom 30. November 1999 (HmbGVBl. S. 271), zuletzt geändert am 13. Februar 2015 (HmbGVBl. S. 39).

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

2. Anlass und Ziel der Planung

Es ist vorgesehen, die vorhandene gewerbliche Nutzung im Plangebiet zu stärken. Diese Stärkung kommt dem im Plangebiet und den in den angrenzenden Bereichen vorhandenen Wohngebieten zugute. Sowohl der Schutz der gewerblichen Nutzungen als auch der Wohnnutzung ist ebenso zu beachten. Aufgrund der Tatsache, dass sich innerhalb eines 1 km Radius um das Plangebiet bereits eine Vielzahl an Spielhallen angesiedelt haben, ist der Ausschluss von Vergnügungsstätten die logische Konsequenz.

Vergnügungsstätten in unmittelbarer Nähe und fußläufiger Entfernung zu dicht besiedelten Gebieten würden dem Ziel einer Gebietsaufwertung des gesamten Bereiches zu wider laufen. Das Goethe-Gymnasium und der Sportverein Eidelstedt liegen im unmittelbaren Einzugsbereich der Elbgau-Passagen. Die Mitglieder und Angehörigen der Schule und des Sportvereins wären dieser Entwicklung ausgesetzt. Ferner soll dem wirtschaftlichen Verdrängungsprozess, dem die vorhandenen Ladengeschäfte durch den Ausbau und Zuzug von derartigen Betrieben ausgesetzt sein würden, entgegen gewirkt werden. Ein möglicher „trading-down-Effekt“ im Plangebiet, als auch in angrenzenden Bereichen, soll so verhindert werden. Im Umfeld der Elbgau-Passagen gibt es bereits eine hohe Dichte an Vergnügungsstätten/Spielhallen. Um diese hohe Belastung des Plangebiets, der Bewohner und der städtebaulichen Entwicklung nicht noch weiter zu verschärfen, ist ein Ausschluss von Vergnügungsstätten 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 Änderung vom 22. Oktober 1997 (HmbGVBl. S. 485) stellt für den Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplans zwischen der als sonstige Hauptverkehrsstraße dargestellten Elbgaustraße im Osten und dem Friedrichshulder Weg im Westen, Wohnbauflächen dar.

3.1.2 Landschaftsprogramm

Das Landschaftsprogramm für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 (HmbGVBl. S. 363) stellt für den Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplans im Landschaftsprogramm das Milieu „Etagenwohnen“ sowie die milieübergreifende Funktion „Schutz oberflächennahen Grundwassers/Stauwassers“ dar.

Die Karte Arten- und Biotopschutz stellt den Biotopentwicklungsraum „Städtisch geprägte Bereiche teils geschlossener, teils offener Wohn- und sonstiger Bebauung mit mittlerem bis geringem Grünanteil (12)“ dar.

3.2 **Andere rechtlich beachtliche Tatbestände**

3.2.1 Bestehende Bebauungspläne

Für das Plangebiet gilt der Bebauungsplan Lurup 36 vom 26. Januar 1971 mitsamt einer Textplanänderung vom 3. Juli 1990. Für das Baugrundstück zwischen Elbgaustraße, Spreestraße und Friedrichshulder Weg ist Kerngebiet in geschlossener Bauweise festgesetzt. Im nördlichen Bereich sind öffentliche Parkflächen festgesetzt. An der Spreestraße ist in drei Baufenstern zwingend eingeschossige Bauweise festgesetzt, dies ist im süd-östlichen Bereich der Elbgaustraße ebenso. Im Verlauf der Elbgaustraße Richtung Norden ist dann noch ein Baufenster in dem zwingend zweigeschossige Bauweise festgesetzt ist. Im dahinter liegenden Bereich (Richtung Friedrichshulder Weg) ist ein Baufenster mit zwingend siebengeschossiger Bauweise (mit zwingend eingeschossigem Sockel) und im Bereich zum und am Friedrichshulder Weg zwingend zweigeschossige Bauweise festgesetzt. Im nördlichen Bereich der Kerngebietsfläche, zwischen den Baufenstern, sind Flächen für Stellplätze und Garagen sowie Garagen unter Erdgleiche (Tiefgaragen) festgesetzt.

3.3 **Andere planerisch beachtliche Tatbestände**

Laut Behörde für Umwelt und Energie (BUE, Bodenschutz/Altlasten) befindet sich in der Elbgaustraße 112 (Teile der Flurstücke 3541, 1004, 1008, 3540, 1193) der Standort einer ehemaligen Chemischen Reinigung. Im Zuge der Gefährdungsabschätzung wurden Untersuchungen durchgeführt. In den Bodenluft- und Grundwasserproben wurden hohe LCKW-Gehalte (leichtflüchtige chlorierte Kohlenwasserstoffe) ermittelt. Eine abschließende Gefährdungsabschätzung fand noch nicht statt. Die Fläche mit der Flächennummer 5840-104/00 stellt eine altlastverdächtige Fläche dar. Die Voruntersuchungen haben ergeben, dass ein Grundwasserschaden vorhanden ist, der mit der Flächennummer 5840-G006 geführt wird.

3.4 Angaben zum Bestand

Das Gebiet des Bebauungsplans Lurup 36 beinhaltet das Einkaufszentrum „Elbgau-Passagen“, das Schwimmbad Elbgaustraße sowie dazugehörige Parkflächen. Im Einkaufszentrum gibt es u.a. mehrere Discounter, Bäckereien, einen Obst- und Gemüsehändler, eine Sparkasse, einen Frisör, Bekleidungsgeschäfte, einen Blumenhändler, eine Reinigung und weitere Einzelhändler. Oberhalb des ersten Vollgeschosses befinden sich Wohnungen.

4. Planinhalt und Abwägung

Dem bestehenden Planungsrecht wird eine weitere Textfestsetzung hinzugefügt.

Ausschluss von Spielhallen, Wettbüros, Internetcafés und weiteren Nutzungen

§ 2 Nummer 2:

„2. Im Kerngebiet sind Vergnügungsstätten (insbesondere Wettbüros, Internetcafés, Spielhallen und ähnliche Unternehmen im Sinne von § 1 Absatz 2 des Hamburgischen Spielhallengesetzes vom 4. Dezember 2012 (HmbGVBl. S. 505), die der Aufstellung von Spielgeräten mit oder ohne Gewinnmöglichkeiten dienen, Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist), sowie Bordelle und bordellartige Betriebe unzulässig.“

Kerngebiet

Die Zweckbestimmung „Kerngebiet“ ist, auch nach einem Ausschluss sämtlicher Vergnügungsstätten wie u.a. Spielhallen, Wettbüros, Bordellen und ähnlichen Betrieben, in dem hier vorliegenden Kerngebiet, gewährleistet.

Eine der Zielsetzungen des Bebauungsplanes ist es, Verdrängungsprozesse, die auf die vorhandene Gewerbestruktur einwirken, aufzuhalten. Diese Verdrängungsprozesse sind durch sämtliche Vergnügungsstätten zu befürchten. Außerdem können alle Vergnügungsstätten potentiell zum „trading-down-Effekt“ führen.

Das zurzeit vorhandene, der Nahversorgung dienende, Gewerbe soll gestärkt werden. Schädliche Einwirkungen auf die Wohnnutzung im Plangebiet selbst, als auch auf die angrenzenden Bereiche in denen Wohnnutzung vorherrscht, sollen vermieden werden. Um eine Fehlentwicklung des Quartieres zu verhindern, sollen in diesem Bereich Vergnügungsstätten und Bordelle ausgeschlossen werden. Auch die Tatsache, dass sich in Plangebietsnähe ein Sportverein und ein Gymnasium befinden verdeutlicht den Handlungsbedarf. Eine Konzentration von Vergnügungsstätten hat in der näheren Umgebung (nord-östlich des Plangebiets) bereits stattgefunden. Der Schutz von Gewerbe und Wohnquartieren vor schädlichen Einwirkungen von Vergnügungsstätten

soll als städtebauliches Ziel festgehalten werden. Die Wohnqualität kann insbesondere während der Nachtstunden durch den einhergehenden zusätzlichen Kraftfahrzeug- und Publikumsverkehr beeinträchtigt werden. Dies führt zu einer großen Belastung der Wohnbevölkerung.

Die Verhinderung des „trading-down-Effekts“ durch diesen Nutzungsausschluss stellt einen besonderen städtebaulichen Grund für die vorgesehene Nutzungsbeschränkung im Sinne von § 1 Abs. 9 Baunutzungsverordnung (BauNVO) dar und rechtfertigt diese.

Maß der baulichen Nutzung

Keine Angaben

5. Flächen- und Kostenangaben

5.1 Flächenangaben

Das Gebiet der Planänderung ist ca. 2,9 Hektar groß.

5.2 Kostenangaben

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