

## B e g r ü n d u n g

zur Änderung des Bebauungsplans Lurup 37

Vom 05. Juni 1984

### 1. Verfahrensablauf

Grundlage für die Änderung des Bebauungsplans ist das Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung vom 18. August 1976 mit den Änderungen vom 3. Dezember 1976 und 6. Juli 1979 (Bundesgesetzblatt I 1976 Seiten 2257, 3281 und 3617, 1979 Seite 949). Die Änderung des Bebauungsplans wurde durch den Aufstellungsbeschluß Nr. A 3/81 vom 18. August 1981 (Amtlicher Anzeiger Seite 1569) eingeleitet. Die öffentliche Auslegung der Planänderung hat nach der Bekanntmachung vom 16. Juni 1982 (Amtlicher Anzeiger Seite 1113) stattgefunden.

Von der Bürgerbeteiligung nach §. 2a Absatz 2 BBauG wurde abgesehen, weil sich die zu treffenden Festsetzungen auf das Plangebiet und die Nachbargebiete nur unwesentlich auswirken.

### 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 der Planänderung gewerbliche Bauflächen und Wohnbauflächen dar.

### 3. Anlaß der Planung, Planinhalt

Es ist Ziel der Planänderung, für das Gewerbegebiet die Rechtsgrundlage für den Ausschluß von Einzelhandelsbetrieben zu schaffen. Damit soll sichergestellt werden,

...

daß den wirtschaftspolitischen Bemühungen der Freien und Hansestadt Hamburg Rechnung getragen wird, im Westen Hamburgs und somit auch im Raum Lurup Flächen für produzierendes Gewerbe bereitzustellen und derartig nutzbare Flächen von unerwünschten Einzelhandelsnutzungen freizuhalten. Nach der Begründung zum bestehenden Bebauungsplan ist das Gewerbegebiet für wohnstättennahe Betriebe vorgesehen, worunter vorrangig produzierendes Gewerbe zu verstehen ist. Diese gewerbliche Nutzung dient der Verbesserung des Angebots gut erschlossener Gewerbeflächen im Westen Hamburgs.

Mit erheblichem Aufwand ist auf der Grundlage der Zentrenplanung - Ordnungsplan "Zentrale Standorte" - die Planung für das nördlich des Plangebiets liegende Ortszentrum Lurup betrieben worden, das u.a. mit dem Bebauungsplan Lurup 29 gesichert wird. Die wirtschaftliche Entwicklung dieses Zentrums liegt im städtebaulichen Interesse. Bei Zulassung von Einzelhandelsbetrieben auf den vom Ortszentrum Lurup nur ca. 400 m entfernt liegenden Gewerbeflächen würde die Ausgewogenheit der Zentrumsplanung empfindlich gestört und zugleich die Realisierung des Bebauungsplans Lurup 29 in Frage gestellt werden.

Die Abstimmung des Ordnungsplans "Zentrale Standorte" hat ergeben, daß der Stärkung des Ortszentrums Lurup eindeutig der Vorrang gegenüber der Ansiedlung weiterer Einzelhandelsbetriebe in unmittelbarer Nähe des Ortszentrums zu geben ist. Die Entscheidung zugunsten eines Zentrums am Eckhoffplatz verlangt daher eine konsequente Haltung gegenüber anderen Projekten. Insoweit ist es notwendig, auf den benachbarten Gewerbeflächen einer städtebaulichen Fehlentwicklung vorzubeugen. Darüber hinaus ist die Verkehrsanbindung des Gewerbegebiets - soweit es Grundstücke im Kreuzungsbereich der

übergeordneten Straßenzüge Rugenbarg - Ring 3 - und Luruper Hauptstraße betrifft - nicht problemlos. Durch einen etwa mit größeren Einzelhandelsbetrieben verbundenen regen Kundenverkehr würde die hier schon bestehende Verkehrsbelastung merklich verschlechtert, so daß auch aus verkehrstechnischer Sicht derartige Betriebe ausgeschlossen werden müssen. Eine Verschlechterung der verkehrlichen Situation wäre - wie viele ähnlich gelagerte Fälle in Hamburg zeigen - insbesondere dadurch zu erwarten, daß der Kundenverkehr eines Verbrauchermarkts den notwendigen Stauraum für den unterschiedlichen Richtungsverkehr im Kreuzungsbereich zusätzlich belastet, wodurch der Verkehrsfluß behindert würde. Hier liegt insbesondere ein Erschwernis darin, daß die vorhandene Grundstücksgröße eine reibungslose und zügige Zu- und Abfahrt von Kundenfahrzeugen nicht gewährleisten kann.

Der in § 2 Nummer 1 festgesetzte Ausschluß von Einzelhandelsbetrieben (dazu zählen u.a. Kaufhäuser, Supermärkte, Verbrauchermärkte, Ladengeschäfte) kann möglicherweise Entschädigungsforderungen auslösen. Dies muß zur Erreichung des übergeordneten Ziels, sowohl Flächen für produzierendes Gewerbe bereitzustellen als auch das Ortszentrum Lurup auszubauen, hingenommen werden. Insgesamt wird durch diese Planänderung die Grundkonzeption des Bebauungsplans Lurup 37 nur unwesentlich berührt; bei der Vielzahl der verbleibenden gewerblichen Nutzungsmöglichkeiten ist weiterhin eine wirtschaftliche Ausnutzbarkeit der Grundstücke gegeben. Auch auf die Nachbargebiete wirkt sich die Nutzungseinschränkung nur unwesentlich aus. Die für den Bebauungsplan getroffenen Festlegungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur Höhenentwicklung der Gebäude sowie die festgesetzten Straßelinien und Baugrenzen bleiben unverändert bestehen.

Im Plangebiet befinden sich erhaltenswerte Bäume sowie schützenswerte Hecken. Um diesen wertvollen Bestand nicht zu gefährden, ist in § 2 Nummer 2 bestimmt worden, daß die seit 1948 für Hamburg allgemein geltende Baumschutzverordnung auch für den Bereich des Bebauungsplans gilt nachdem die Gültigkeit dieser Verordnung im Plangebiet zuvor auf Grund einer Gerichtsentscheidung bezweifelt worden war. Mit der nunmehr getroffenen Regelung soll erreicht werden, daß im Bereich der Flächenausweisung die Baukörper nur so angeordnet werden dürfen, daß die schützenswerten Bäume und Hecken oder Teile von ihnen (wie § 2 der Baumschutzverordnung es vorschreibt) nicht entfernt, beschädigt oder in ihrer Wirkung als Zierde und Belebung des Landschaftsbildes beeinträchtigt werden.

Das von der Planänderung erfaßte Gewerbegebiet ist insgesamt 22 200 m<sup>2</sup> groß. Teilweise ist bereits eine gewerbliche Nutzung vorhanden, während sich - insbesondere an den Straßenrändern - Wohngebäude befinden. Geringere Teile des Gewerbegebiets sind unbebaut.