

# **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 milieübergreifenden 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 Fittesseinrichtungen), 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 Kleingewerbebetriebe 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 m<sup>2</sup> groß. Für die Freie und Hansestadt Hamburg entstehen durch die Planänderung keine Kosten.