

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Lurup 52

Vom 19.04.1989

1. Grundlage und Verfahrensablauf

Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (Bundesgesetzblatt I Seite 2254). Mit der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange ist vor Inkrafttreten des Gesetzes über das Baugesetzbuch (1. Juli 1987) begonnen worden, so daß noch die in § 233 Absatz 1 BauGB genannten, bis dahin geltenden Vorschriften des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 18. August 1976 (Bundesgesetzblatt I Seiten 2257 und 3617), zuletzt geändert am 18. Februar 1986 (Bundesgesetzblatt I Seite 265), anzuwenden sind. In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan bauordnungsrechtliche Festsetzungen.

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluß Nr. A9/84 vom 23. Oktober 1984 (Amtlicher Anzeiger Seite 1737) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Darlegung und Anhörung sowie zwei öffentliche Auslegungen des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 7. Januar 1985, 20. Januar 1986 und 16. Juni 1987 (Amtlicher Anzeiger 1985 Seite 22, 1986 Seite 93, 1987 Seite 1234) stattgefunden.

2. Inhalt des Flächennutzungsplans

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 21. Dezember 1973 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 542) mit der Vierundsiebzigsten Änderung stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans gewerbliche Baufläche dar. Die Luruper Hauptstraße ist als Hauptverkehrsstraße hervorgehoben; außerdem ist eine Schnellbahnlinie dargestellt.

...

3. Anlaß der Planung

Ein seit 1965 bestehender Bebauungsplan sieht an der Ostseite der Luruper Hauptstraße Gewerbegebiet vor, weil diese Flächen für ortsgebundenes Gewerbe besonders geeignet sind. Zur Erschließung der Gewerbegrundstücke sollte eine rückwärtige Anliegerstraße dienen; dementsprechend waren Gehwegüberfahrten an der Luruper Hauptstraße ausgeschlossen worden. Der Bebauungsplan konnte bislang nur teilweise realisiert werden, vornehmlich weil aus heutiger Sicht die vorgesehene Erschließung wegen ihres hohen Kostenaufwands in Frage gestellt wurde.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll nunmehr die Erschließung der Gewerbeflächen unmittelbar über die Luruper Hauptstraße gesichert sowie die Ausweisung des Gewerbegebiets jetzigen Anforderungen angepaßt werden. Damit sollen die wirtschaftspolitischen Bemühungen der Freien und Hansestadt Hamburg, verstärkt Flächen für produzierendes Gewerbe besonders im Westen Hamburgs bereitzustellen, unterstützt werden.

4. Angaben zum Bestand

Das Plangebiet östlich der Luruper Hauptstraße umfaßt insgesamt 23 Flurstücke, wovon 2 unbebaut sind. Von den 21 bebauten Grundstücken werden 3 (Flurstücke 185, 186 und 3147) gewerblich genutzt; auf 6 Flurstücken (Flurstücke 857, 3617, 174, 179, 180 und 184) sind ausschließlich Wohngebäude vorhanden. 12 Flurstücke sind durch eine Gemengelage von Wohn- und gewerblicher Nutzung bzw. Läden und Büros geprägt.

Während die Wohngebäude (insgesamt 68 Wohneinheiten) sowie die Läden entlang der Luruper Hauptstraße angeordnet sind, befinden sich die gewerblichen Nutzungen überwiegend auf rückwärtigen Grundstücksteilen. An Gewerbenutzung sind ein Autohaus, eine Autoreparaturwerkstatt, ein Gebrauchtwagenhandel, ein Werkzeughersteller, eine Spedition, eine Druckerei, eine

Tischlerei sowie fünf Läden bzw. Büros und zwei Gaststätten vorhanden. Das städtische Flurstück 175 stellt einen parkähnlichen Zugang von Westen zum Hauptfriedhof Altona dar. Das umbebaute Flurstück 181 wird als Ausstellungsfläche genutzt. Im Bereich der öffentlichen Grünfläche befindet sich eine Verdachtsfläche für Altablagerungen (Geländeaufhöhung). Auffälligkeiten im Untergrund, die einer Bebauung entgegenstehen könnten, sind bisher nicht festgestellt worden.

5. Planinhalt

5.1 Gewerbegebiet

Entsprechend einer seit 1965 bestehenden Planausweisung werden aufgrund der Lage des Plangebiets zwischen der Luruper Hauptstraße (Hauptverkehrsstraße) sowie **der im Flächennutzungsplan dargestellten Schnellbahntrasse (östlich des Plangebiets) und unter Berücksichtigung** der vorhandenen gewerblichen Betriebe die überbaubaren Flächen als zweigeschossiges Gewerbegebiet ausgewiesen. Damit werden der Bestand an gewerblichen Nutzungen gesichert und Erweiterungsmöglichkeiten für die vorhandenen Betriebe geschaffen. Unter Berücksichtigung der Gebäudehöhe von umgebenden Nutzungen wird für die Bebauung entlang der Luruper Hauptstraße eine Traufhöhe (=Höhe von Außenwänden eines Gebäudes zwischen ihrem höchsten Punkt und der Geländeoberfläche) von maximal 8 m über Gelände und für den rückwärtigen Bereich eine Traufhöhe von maximal 6 m über Gelände vorgeschrieben. Die Bebauung soll möglichst niedrig gehalten werden, damit sie sich stadtgestalterisch in die Umgebung (Wohnbebauung im Westen, Friedhof im Osten) **einfügt**. Aufgrund der aufgelockerten Struktur des Gebiets wird keine Bauweise festgesetzt; damit ist ein ausreichender Spielraum für die Anordnung der Gebäude gegeben. Nach § 2 Nummer 3 sind Dächer mit einer Neigung von mindestens 20 Grad auszubilden. Diese Regelung erfolgt im Hinblick auf das Erscheinungsbild der Bebauung und soll eine Anpassung an die umgebende vorherrschende Dachlandschaft erreichen.

...

Für die Flächenausweisung wird eine Grundflächenzahl von 0,8 entsprechend dem nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung vom 15. September 1977 (Bundesgesetzblatt. I Seite 1764) zulässigen Höchstwert für das Maß der baulichen Nutzung festgesetzt. Die Geschoßflächenzahl von 1,0 liegt unter dem nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung zulässigen Höchstwert, weil unter Berücksichtigung der städtebaulichen Situation, insbesondere wegen der Randlage des Gewerbegebiets zum Hauptfriedhof Altona, eine höhere bauliche Verdichtung stadtgestalterisch nicht vertretbar ist. Eine größere Ausnutzung der Grundstücke ist städtebaulich nicht zu begründen. Die nicht überbaubaren Flächen können für Freiflächengestaltung (Einfriedigung, Anpflanzungen) sowie für die Anordnung von Nebenanlagen, Garagen und Stellplätzen genutzt werden. Die Baugrenzen sind von der Straßenbegrenzungslinie um ca. 5 m zurückgesetzt worden, um langfristig einen städtebaulich vertretbaren Mindestabstand der baulichen Anlagen von der stark belasteten Luruper Hauptstraße zu erreichen. Das Abrücken von der hinteren Grundstücksgrenze ist im Hinblick auf den daran angrenzenden Friedhof erfolgt. Die künftige gewerbliche Nutzung dieses Gebiets geht davon aus, daß die Flächen östlich der Luruper Hauptstraße für die Unterbringung von Gewerbebetrieben besonders geeignet sind. Die z.T. vorhandene Wohnbebauung genießt Bestandsschutz, soll aber an diesem Standort nicht auf Dauer planungsrechtlich gesichert werden, weil wegen der Lage zwischen einer verkehrlich stark belasteten Hauptverkehrsstraße und der im Flächennutzungsplan dargestellten Schnellbahntrasse eine Verfestigung der Wohnnutzung langfristig nicht vertretbar ist. Wie aus den Angaben zum Bestand (s. Ziffer 4) zu entnehmen ist, haben sich in Ausnutzung des bisher ausgewiesenen Gewerbegebiets gewerbliche Betriebe angesiedelt, die weitgehend auf eine planungsrechtliche Absicherung als Gewerbegebiet angewiesen sind. Hinsichtlich der Verträglichkeit von gewerblichen Nutzungen mit der vorhandenen Wohnbebauung (auch solcher auf Flächen westlich der Luruper Hauptstraße) ergeben sich durch die Umstrukturierung

...

des Gebiets besondere Anforderungen, die bei der Zulässigkeit gewerblichen Anlagen und den Störungseinwirkungen der jeweiligen Betriebsform zu beurteilen sind. Hier kommt es in besonderem Maße auf die Durchsetzung der Anforderungen des § 2 Nummer 1 sowie auf die Beachtung der Zulässigkeitsvoraussetzungen nach § 15 der Baunutzungsverordnung im Baugenehmigungsverfahren an, damit keine städtebaulichen Mißstände für die Wohngebäude im Plangebiet und in der Umgebung erwachsen.

Nach § 2 Nummer 1 sind im Gewerbegebiet gewerbliche Freizeiteinrichtungen (wie Squash- und Tennishallen, Bowlingbahnen) sowie Spielhallen und ähnliche Unternehmen im Sinne von § 33i der Gewerbeordnung, die der Aufstellung von Spielgeräten mit oder ohne Gewinnmöglichkeit dienen, unzulässig. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Lagerbetriebe und Fuhrunternehmen können nur ausnahmsweise zugelassen werden. Der Ausschluß von Spielhallen und ähnlichen Unternehmen ist nach der ersten öffentlichen Auslegung in den Text aufgenommen worden; ebenso die Bestimmung, wonach außer Lagerbetrieben und Fuhrunternehmen auch Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften und Betriebe des Beherbergungsgewerbes nur ausnahmsweise zugelassen werden können. Die Ergänzung der textlichen Vorschrift ist zur Erreichung der städtebaulichen Zielsetzung notwendig; hierfür ist eine zweite öffentliche Auslegung durchgeführt worden, weil diese Ergänzung die Grundzüge der Planung berührt. **Zur Gliederung im einzelnen:**

- Der Ausschluß von gewerblichen Freizeiteinrichtungen ist erfolgt, da die Zulassung solcher Einrichtungen der Zielsetzung "produzierendes Gewerbe anzusiedeln" entgegensteht und weil solche Betriebe zu einer weiteren Belastung des Verkehrs auf der Luruper Hauptstraße führen würden.

- Spielhallen und ähnliche Unternehmen werden ausgeschlossen, um einer Verdrängung der hier städtebaulich erwünschten "produzierenden" Nutzungen durch Spielhallen und ähnliche Unternehmen entgegenzuwirken. Eine Zulassung der vorgenannten Einrichtungen auf den gegenüber von Wohnnutzungen liegenden Flurstücken ist als nachteilige Strukturveränderung des Gebiets am Rande des Hauptfriedhofs Altona zu bewerten.

- Eine Zulassung von Einzelhandelsbetrieben, Schank- und Speisewirtschaften sowie von Betrieben des Beherbergungsgewerbes soll nur ausnahmsweise erfolgen, und zwar, wenn diese Betriebe der örtlichen Versorgung

des Gebiets

dienen. Damit wird neben der Zielsetzung,

die vorhandenen Gewerbeflächen für produzierendes Gewerbe vorzusehen, insbesondere die Möglichkeit zum Ausschluß solcher Einzelhandelsbetriebe geschaffen, die eine städtebaulich erwünschte Weiterentwicklung des in den vergangenen Jahren mit erheblichem finanziellem Aufwand entstandenen Zentrums am Eckhoffplatz in Lurup negativ beeinflussen könnten. Ferner soll die Ansiedlung von Schank- und Speisewirtschaften (insbesondere von sog. Drive-In-Restaurants) sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes ebenfalls nur ausnahmsweise ermöglicht werden. Diese Ein-

richtungen sollen dann untersagt werden, wenn sie auf einen motorisierten Kundenkreis angewiesen sind oder große Stellplatzflächen benötigen. Lagerbetriebe und Fuhrunternehmen sollen nur dann zugelassen werden, wenn unzumutbare Belastungen durch starkes Verkehrsaufkommen ausgeschlossen werden können. Damit kann die Wohnbebauung westlich der Luruper Hauptstraße vor unzumutbaren Lärmimmissionen, die aus dem Betriebsablauf der gewerblichen Betriebe erwachsen könnten, geschützt werden.

Auf Grund der seit über 20 Jahren bestehenden Gewerbeausweisung und dem insbesondere

im Westen Hamburgs bestehenden Mangel an Flächen für produzierendes Gewerbe ist hier die Gewerbegebiets- einer Mischgebietsausweisung vorzuziehen. Eine Ausweisung als Mischgebiet entspricht nicht der planerischen Zielsetzung (nämlich vorwiegend der Bereitstellung von Flächen für produzierendes Gewerbe), da im Mischgebiet das Wohnen und die das Wohnen "nicht wesentlich störende" gewerbliche Nutzung gleichberechtigt nebeneinander stehen. Die Gebietsstruktur läßt erkennen, daß einige der bestehenden Wohnungen im Zusammenhang mit der ausgeübten gewerblichen Nutzung stehen. Soweit es sich dabei um Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter handelt, sind diese bei der vorgesehenen Ausweisung als Gewerbegebiet auch zukünftig ausnahmsweise zulässig. Bei der Vielzahl der produktiven gewerblichen Nutzungsmöglichkeiten ist trotz der in § 2 Nummer 1 vorgenommenen Einschränkungen weiterhin eine wirtschaftliche Ausnutzbarkeit der Grundstücke gegeben.

5.2 Grünflächen

Der bestehende westliche Zugang zum Hauptfriedhof Altona auf dem Flurstück 175 soll durch den Bebauungsplan gesichert werden und wird dementsprechend als öffentliche Grünfläche (Friedhof) ausgewiesen.

5.3 Straßenverkehrsflächen

Die Luruper Hauptstraße ist eine Hauptverkehrsstraße und wird bestandsgemäß als Straßenverkehrsfläche übernommen. Vorgartenflächen, auf denen keine baulichen Anlagen vorhanden sind, werden für die Anlage von Parkbuchten als Straßenverbreiterungen an der Ostseite der Luruper Hauptstraße in Anspruch genommen. Auf die Anordnung von Parkbuchten kann nicht verzichtet werden, weil es wegen der verkehrlichen Anbindung des Gewerbegebiets zu zusätzlichen Belastungen des Straßenverkehrsnetzes kommt und somit auch am Fahrbahnrand ausreichend öffentliche Parkplätze im Bereich des angrenzenden

Gewerbegebiets verfügbar sein müssen. Hinzu kommt, daß die Parkbuchten ohnehin wegen Halteverbote bzw. der Bushaltestelle nicht durchgehend angelegt werden können.

5.4 Lärmschutz

Die Verkehrsbelastung der Luruper Hauptstraße ist erheblich. Es ist deshalb geprüft worden, in welchem Umfang für die entlang dieser Hauptverkehrsstraße liegenden Bauflächen lärm-mindernde Maßnahmen ergriffen werden können. Danach lassen die örtlichen Gegebenheiten weder eine Veränderung in der Führung der Straße zu, noch können aktive Lärmschutzmaßnahmen (wie die Anlage von Wällen oder Wänden) aus räumlichen oder stadtbildgestalterischen Gründen vertreten werden. Insofern verbleiben nur passive Lärmschutzmaßnahmen, die an den Gebäuden im Gewerbegebiet getroffen werden müssen. Nach § 2 Nummer 2 sind entlang der Luruper Hauptstraße durch Anordnung der Baukörper oder durch geeignete Grundrißgestaltung die Aufenthaltsräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Soweit die Anordnung von Aufenthaltsräumen an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, muß für diese Räume ein ausreichender Lärmschutz durch bauliche Maßnahmen an Türen, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden. Durch diese im Bebauungsplan getroffene Festsetzung wird die bauordnungsrechtliche Forderung des § 18 Absatz 2 der Hamburgischen Bauordnung vom 1. Juli 1986 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 183) nicht berührt; danach müssen Gebäude einen ihrer Nutzung entsprechenden Schallschutz gegen Innen- und Außenlärm haben. Dies gilt in jedem Fall und für alle Gebäudeseiten. Für die im Baugenehmigungsverfahren zu stellenden Anforderungen sind die als Technische Baubestimmungen - Schallschutz - erlassenen "Richtlinien für bauliche Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm" vom 6. Mai 1981 mit den Änderungen vom 21. Juni 1983 und 23. Juni 1987 (Amtlicher Anzeiger 1981 Seite 1049, 1983 Seite 1109, 1987 Seite 1619) maßgebend.

...

5.5 Bauschutzbereich

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Flughafens Fuhlsbüttel. Für alle baulichen Vorhaben gelten die einschränken- den Vorschriften des Luftverkehrsgesetzes in der Fassung vom 14. Januar 1981. (Bundesgesetzblatt I Seite 62), zuletzt ge- ändert am 26. November 1986 (Bundesgesetzblatt I Seite 2089). Die sich aus dem Luftverkehrsgesetz ergebenden Beschränkungen hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung sind durch die getroffenen planerischen Festsetzungen berücksichtigt worden.

6. Aufhebung bestehender Pläne

Mit der Feststellung des Bebauungsplans wird insbesondere der Bebauungsplan Lurup 15/ Bahrenfeld 8 vom 2. Juli 1965 (Hambur- gisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 122) aufgehoben.

7. Flächen- und Kostenangaben

Das Plangebiet ist etwa 32 000 m² groß. Hiervon werden für Straßenverkehrsflächen etwa 5 140 m² (davon neu etwa 440 m²) und für Friedhofsflächen etwa 1 850 m² benötigt.

Bei der Verwirklichung des Plans müssen die neu für öffent- liche Zwecke benötigten Straßenverkehrsflächen noch durch die Freie und Hansestadt Hamburg erworben werden. Die Flächen sind un bebaut.

Weitere Kosten werden durch den Straßenbau entstehen.

8. Maßnahmen zur Verwirklichung

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

