

B e g r ü n d u n g

Archiv

I

26.1.1971

Der Bebauungsplan Lurup 36 ist auf Grund des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (Bundesgesetzblatt I Seite 341) entworfen worden. Es handelt sich um eine vereinfachte Planänderung unter den Voraussetzungen des § 13 Bundesbaugesetz. Der Plan hat daher nicht öffentlich ausgelegen.

II

Der nach § 1 der Verordnung über die Bauleitplanung nach dem Bundesbaugesetz vom 24. Mai 1961 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 173) als Flächennutzungsplan fortgeltende Aufbauplan der Freien und Hansestadt Hamburg vom 16. Dezember 1960 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 463) weist das Plangebiet als Wohnbaugesbiet aus. Die Elbgaustraße ist als übergeordnete Verkehrsverbindung hervorgehoben.

III

Der südliche Teil des Plangebiets wird im wesentlichen als Ladengebiet, der nördliche Bereich als Parkfläche genutzt.

Im Planbereich befinden sich außer Läden, Büros und Praxen ein siebengeschossiges, überwiegend durch Wohnungen genutztes Gebäude, und auf dem Flurstück 1368 ein behelfsmäßiges Einfamilienhaus. Das Gebiet wird im wesentlichen durch die Elbgaustraße und durch die S-Bahn (Bahnhof Elbgaustraße) erschlossen.

Das Plangebiet umfaßt einen Teil des durch Gesetz vom 26. Juni 1964 festgestellten Bebauungsplans Lurup 1 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 136). Dieser Plan weist im Bereich des Bebauungsplans Lurup 36 ein Ladenzentrum mit einem siebengeschossigen Gebäude als Mittelpunkt und mehreren darumgruppierten ein- und zweigeschossigen Ladenbauten aus. Außer den hierfür notwendigen

Stellplatzflächen ist im Norden ein Park-and-ride-Platz ausgewiesen. Die Aufstellung des Bebauungsplans wurde erforderlich, um die Erweiterung des Ladenzentrums als Kerngebiet zu ermöglichen.

Im Hinblick auf die günstige Lage dieses Zentrums unmittelbar an einem S-Bahnhof mit der direkt vorbeiführenden Elbgaustraße als überörtliche Straßenverbindung einerseits und den direkt anschließenden dichten Wohngebieten Nord-Lurups andererseits hat sich gezeigt, daß eine Erweiterung der Ladenflächen erforderlich ist. Damit soll die Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs besser als bisher gesichert werden. Gegenüber dem Bebauungsplan Lurup 1 sind daher zur Vergrößerung der vorhandenen Läden eingeschossige Erweiterungsmöglichkeiten und zur Ergänzung zwei weitere zweigeschossige Baukörper ausgewiesen. Die Erweiterung nach Norden geschieht auf Kosten der ebenerdigen Stellplätze. Die Stellplatzverpflichtung wird nunmehr zu einem Teil in unterirdischen Garagen erfüllt.

Die öffentliche Parkfläche dient als Park-and-ride-Möglichkeit bei dem Bahnhof Elbgaustraße.

Wegen der Einengung der Elbgaustraße im Bereich der S-Bahnbrücke, muß die Zu- und Abfahrt zum öffentlichen Parkplatz über Spreestraße - Friedrichshulder Weg erfolgen. Lediglich die Besucher aus Richtung Eidelstedt und in Richtung Luruper Ortskern können die Auffahrt an der Elbgaustraße benutzen.

IV

Das Plangebiet ist etwa 29 500 qm groß. Hiervon werden für Straßen und öffentliche Parkflächen etwa 13 910 qm (davon neu etwa 10 qm) benötigt.

Bei der Verwirklichung des Plans müssen die für öffentliche Zwecke benötigten Flächen noch durch die Freie und Hansestadt Hamburg erworben werden. Diese Flächen sind unbebaut.

Weitere Kosten werden durch den Straßenbau entstehen.

B e g r ü n d u n g

zur Änderung des Bebauungsplans Lurup 36

Vom 03. Juli 1990

1. Grundlage und Verfahrensablauf

Grundlage für die Änderung des Bebauungsplans Lurup 36 ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 8. Dezember 1986 mit der Änderung vom 25. Juli 1988 (Bundesgesetzblatt I 1986 Seite 2254, 1988 Seiten 1093, 1136).

Das Verfahren zur Planänderung wurde durch den Aufstellungsbeschuß Nr. A 12/88 vom 28. Oktober 1988 (Amtlicher Anzeiger Seite 2069) eingeleitet. Von der Bürgerbeteiligung nach § 3 Absatz 1 BauGB wurde gemäß Beschluß des Stadtplanungsausschusses der Bezirksversammlung Altona vom 18. April 1989 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 17. Juni 1989 (Amtlicher Anzeiger Seite 1213) stattgefunden. Die Beteiligung der Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, 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 Wohnbauflächen dar. Die Elbgaustraße ist als

...

Hauptverkehrsstraße hervorgehoben; außerdem sind eine Schnellbahnlinie sowie Bahnanlagen dargestellt.

Die durch Kerngebietsausweisung im Bebauungsplan gegebene Abweichung von der Darstellung im Flächennutzungsplan hält sich im Rahmen des Entwickelns nach § 8 Absatz 2 des Baugesetzbuchs. Die Größe des Kerngebiets ist gering und liegt innerhalb des dem Flächennutzungsplan zugrunde gelegten Schwellenwertes für abweichende Flächennutzungen.

3. Anlaß und Ziel der Planänderung

Es ist Ziel der Planänderung, durch Aufnahme einer textlichen Vorschrift in den Bebauungsplan Lürup 36 für das Einkaufszentrum Elbgaustraße 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.

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 anzu-

sehen. Es besteht die Gefahr, daß andere Einzelhandelsgeschäfte und Dienstleistungsbetriebe durch Ansiedlung der vorgenannten Einrichtungen verdrängt werden, da diese in der Regel höhere Mieterträge 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. Der Ausschluß von Spielhallen und ähnlichen Unternehmen 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.

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. Deshalb ist es erforderlich, auch den Ausschluß von Vorführ- und Geschäftsräumen, deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist (Sex- (Video-) Kinos, Peep-Shows und ähnliche arstellungen), vorzunehmen, um einer städtebaulich unerwünschten Fehlentwicklung im Kerngebiet entgegenzuwirken.

Insgesamt wird durch den Ausschluß von Spielhallen und anderen störenden Einrichtungen die Grundkonzeption des Bebauungsplans Lurup 36 nur unwesentlich berührt; bei der Vielzahl der verbleibenden Nutzungen bleibt die das Kerngebiet prägende Zweckbestimmung weiterhin gewahrt. Im Kerngebiet ist gegenwärtig keine Spielhalle vorhanden.