

## 1. Grundlage und Verfahrensablauf

Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch in der Fassung vom 8. Dezember 1986

(Bundesgesetzblatt I 1986 Seite 2254).

In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan bauordnungsrechtliche Festsetzungen.

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluß Nr. A 5/82 vom 2. April 1982 (Amtlicher Anzeiger Seite 685) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Darlegung und Anhörung und die öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 19. Mai 1982 und 18. Oktober 1989 (Amtlicher Anzeiger 1982 Seite 906, 1989 Seite 2173) stattgefunden. Vor der öffentlichen Auslegung ist das Plangebiet durch Änderung des Aufstellungsbeschlusses verkleinert worden (Beschluß vom 2. Oktober 1989, Amtlicher Anzeiger Seite 2037).

## 2. Inhalt des Flächennutzungsplans

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 21. Dezember 1973 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 542) mit seiner **Neunundsiebzigsten Änderung** stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans gewerbliche Bauflächen dar. Die Elbgaustraße und die Luruper Hauptstraße sind als Hauptverkehrsstraßen hervorgehoben; außerdem ist eine Schnellbahnlinie mit Haltestelle sowie eine P+R-Anlage dargestellt.

## 3. Anlaß der Planung

Der Bebauungsplan Lurup 7 von 1965 sieht zur Erschließung der Gewerbegrundstücke an der Ostseite der Luruper Hauptstraße

...

eine rückwärtige Anliegerstraße vor und schließt dementsprechend Gehwegüberfahrten an der Luruper Hauptstraße aus. Der Bebauungsplan konnte bislang nur teilweise realisiert werden, vornehmlich weil aus heutiger Sicht die vorgesehene Erschließung wegen ihres hohen Kostenaufwands in Frage gestellt wurde.

Es soll nunmehr mit dem Bebauungsplan Lurup 48 die Erschließung der Grundstücke unmittelbar über die Luruper Hauptstraße gesichert werden sowie die Ausweisung als Gewerbegebiet 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 ist geprägt durch eine Gemengelage von Wohn- und gewerblicher Nutzung. Von den 9 bebauten Grundstücken werden 2 (Flurstücke 2455 und 2195) gewerblich genutzt; auf 3 Grundstücken (Flurstücke 855, 856 und 2846) stehen ausschließlich Wohngebäude. Auf 4 Flurstücken sind Wohn- und gewerbliche Nutzungen bzw. Läden vorhanden. Außer den insgesamt 42 Wohneinheiten sind an Gewerbenutzung eine Tankstelle, ein Getränkemarkt, ein Restaurant, ein Laden für Markisen, ein Automobilhandel mit Werkstatt, ein Blitzschutzanlagenhandel sowie eine Lagerhalle (Plakate) vorhanden. Eine Teilfläche des Flurstücks 850 wird als Stellplatzanlage genutzt. Die städtischen Flurstücke 852, 2336 und 845 sowie das Flurstück 2845 sind unbebaut und werden als Brachland genutzt. Die städtischen Flurstücke 846 und 845 (Teilflächen) stellen einen parkähnlichen Zugang zum Hauptfriedhof Altona dar.

...

## 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 zwei- bzw. dreigeschossiges Gewerbegebiet ausgewiesen. Damit werden der Bestand an gewerblichen Nutzungen gesichert und Erweiterungsmöglichkeiten für die vorhandenen Betriebe geschaffen.

Im Hinblick auf die nördlich und westlich angrenzenden Gewerbe- bzw. Industriegebiete wird für den nördlichen Teil des Plangebiets dreigeschossiges Gewerbegebiet ausgewiesen. Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,8 und die Geschößflächenzahl von 2,0 entsprechen den nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 15. September 1977 (Bundesgesetzblatt I Seite 1764) zulässigen Höchstwerten. Für den Eckbereich Luruper Hauptstraße/Elbgaustraße wird eine zwingend dreigeschossige Bebauung in geschlossener Bauweise vorgeschrieben, um eine Verbesserung der städtebaulichen Situation im Kreuzungsbereich sicherzustellen. Zur Einhaltung der Straßenkante wird für die 12 m tiefe überbaubare Fläche zusätzlich eine Baulinie festgesetzt. Um eine Anpassung an die Gebäudehöhen umgebender Nutzungen zu erreichen, wird für die dreigeschossige Bebauung eine Traufhöhe (= Höhe von Außenwänden eines Gebäudes zwischen ihrem höchsten Punkt und der Geländeoberfläche) von maximal 12 m über Gehweg festgelegt.

Im südlichen Bereich des Plangebiets wird in Anlehnung an das südlich angrenzende Gewerbegebiet zweigeschossiges

Gewerbegebiet ausgewiesen. Für die Flächenausweisung wird eine Grundflächenzahl von 0,8 entsprechend dem nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung 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 Nähe des Gewerbegebiets zum Hauptfriedhof Altona, eine höhere bauliche Verdichtung stadtgestalterisch nicht vertretbar ist. Eine größere Ausnutzung der Grundstücke ist städtebaulich nicht zu begründen. Unter Berücksichtigung der Gebäudehöhe von umgebenden Nutzungen wird für die Bebauung im südlichen Bereich entlang der Luruper Hauptstraße eine Traufhöhe von maximal 8 m über Gehweg und für die rückwärtigen Bereiche eine Traufhöhe von maximal 6 m über Gehweg vorgeschrieben. Die Bebauung soll in diesem Bereich möglichst niedrig gehalten werden, damit sie sich stadtbildgestalterisch in die Umgebung (Wohnbebauung im Westen, Grünflächen im Osten) einfügt.

Aufgrund der aufgelockerten Struktur des Gebiets wird für das Gewerbegebiet - mit Ausnahme des Baukörpers im Eckbereich Luruper Hauptstraße/Elbgaustraße - keine Bauweise bestimmt; damit ist ein ausreichender Spielraum für die Anordnung der Gebäude gegeben. Nach § 2 Nummer 3 sind die Dächer von Gebäuden 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. Die nicht überbaubaren Flächen können für Freiflächengestaltung (Einfriedigungen, Anpflanzungen) sowie für die Anordnung von Nebenanlagen, Garagen und Stellplätzen genutzt werden. Die Baugrenzen sind von der Straßenbegrenzungslinie um 2-5 m zurückgesetzt worden, um langfristig einen städtebaulich vertretbaren Abstand der baulichen Anlagen von der stark belasteten Luruper

Hauptstraße zu erreichen. Wegen einer an der nördlichen Plangebietsgrenze verlaufenden 110 kv-Freileitung wird in diesem Bereich die Baugrenze in einem Abstand von bis ca. 10 m festgesetzt. Das Abrücken von der hinteren Grundstücksgrenze ist im Hinblick auf die daran angrenzenden Freiflächen erfolgt. Für das Flurstück 2195 ist nach der öffentlichen Auslegung eine Ausdehnung des Gewerbegebiets um 3,5 m Tiefe auf das südlich angrenzende Flurstück 845 vorgenommen worden, um weiterhin die Anfahrbarkeit von Garagen zu sichern. Diese Planänderung ist geringfügig und berührt nicht die Grundzüge der Planung, die Vorschriften des § 3 Absatz 3 Satz 2 des Baugesetzbuchs wurden beachtet.

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 hat 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. Aufgrund der seit über 25 Jahren bestehenden Gewerbeausweisung und dem insbesondere im Westen Hamburgs bestehenden Mangel an Flächen für produzierendes Gewerbe ist hier die Gewerbegebietsausweisung jeder anderen Ausweisung vorzuziehen. So entspricht z.B. eine Ausweisung als Mischgebiet 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 im übrigen 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 Be-

...

triebsinhaber und Betriebsleiter handelt, sind diese bei der vorgesehenen Ausweisung als Gewerbegebiet auch zukünftig ausnahmsweise zulässig. Wie 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 durch ein 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) unzulässig. Ausnahmen für Spielhallen und ähnliche Unternehmen im Sinne von § 331 der Gewerbeordnung, die der Aufstellung von Spielgeräten mit oder ohne Gewinnmöglichkeiten dienen, werden ausgeschlossen. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Lagerbetriebe und Fuhrunternehmen können nur ausnahmsweise zugelassen werden.

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.

- Ausnahmen für 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 und im Nahbereich des Einkaufszentrums Eckhoffplatz zu bewerten.
  
- Eine Zulassung von Einzelhandelsbetrieben 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 finanziellen Aufwand entstandenen Zentrums am Eckhoffplatz in Lurup negativ beeinflussen könnten.
  
- Die Ansiedlung von Schank- und Speisewirtschaften sowie von Betrieben des Beherbergungsgewerbes soll nur ausnahmsweise ermöglicht werden. Diese Einrichtungen 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.

Aufgrund der vorstehend beschriebenen Gliederung des Gewerbegebiets kann die Wohnbebauung westlich der Luruper Hauptstraße vor unzumutbaren Lärmimmissionen, die aus dem Betriebsablauf

der gewerblichen Betriebe erwachsen könnten, geschützt werden. Andererseits ist bei Berücksichtigung der vorgenommenen Einschränkungen im Gewerbegebiet noch eine Vielzahl an produktiven gewerblichen Nutzungsmöglichkeiten gegeben, die weiterhin eine wirtschaftliche Ausnutzbarkeit der Grundstücke zulassen.

## 5.2 Grünflächen

Der bestehende parkähnliche Zugang zum Hauptfriedhof Altona auf den Flurstücken 845 und 846 soll durch den Bebauungsplan gesichert werden und ist dementsprechend als öffentliche Grünfläche (Friedhof) ausgewiesen.

## 5.3 Begrünungsmaßnahmen

Entlang der östlichen Grenze des dreigeschossigen Gewerbegebiets wird eine 5 m breite Fläche zum Anpflanzen von dichtwachsenden Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Damit soll eine Abgrenzung und eine optische Abschirmung dieses Gewerbegebiets gegenüber den daran angrenzenden Freiflächen sowie eine Verbesserung des Kleinklimas erreicht werden. Für den Bereich der zweigeschossigen Bebauung ist eine derartige Abschirmung zu den Freiflächen aus städtebaulicher Sicht nicht erforderlich, weil hier die Traufhöhe der Gebäude auf maximal 6 m über Gehweg begrenzt und somit ein "fließender Übergang" erreicht werden kann.

## 5.4 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 Straßenverbreitungen an der Ostseite der Luruper Hauptstraße in Anspruch



genommen. Auf die Anordnung dieser 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 Gewerbegebietes verfügbar sein müssen. Diese Ausweisung entspricht den Festlegungen für das südlich an das Plangebiet anschließende Gewerbegebiet.

Die Anordnung von Parkbuchten auf Privatgrund ist vertretbar, da sowohl Vorteile für die Allgemeinheit (keine Beeinträchtigung des Verkehrsflusses durch den ruhenden Verkehr) als auch für die Gewerbebetriebe (Anbindung über die Luruper Hauptstraße und zusätzliche Parkplätze) erreicht werden. Darüber hinaus werden im Vergleich zu der bisher vorgesehenen Parallelerschließungsstraße im rückwärtigen Bereich der Grundstücke lediglich geringe Flächen für die Parkbuchten in Anspruch genommen.

Die Ausweisung der Elbgaustraße an der Nordgrenze des Plangebiets ist aus dem Bebauungsplan Lurup 7 übernommen worden und berücksichtigt die erforderlichen Erweiterungsflächen entsprechend der Funktion als Hauptverkehrsstraße. Der Elbgaustraße kommt als äußerer Straßenring, der die Stadtteile Blankenese und Poppenbüttel verbindet, eine besondere städtebauliche Bedeutung zu.

## 5.5 Lärmschutz

Die Verkehrsbelastung der Luruper Hauptstraße ist mit rd. 20.000 Kraftfahrzeugen/Tag erheblich. Es ist deshalb geprüft worden, in welchem Umfang für die entlang dieser Hauptverkehrsstraße liegenden Bauflächen lärmindernde Maßnahmen ergriffen werden können, da eine "Verlagerung des Verkehrs" auf andere Straßen nicht gegeben ist. Auch 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.

#### 5.6 Elektrische Freileitung

Das nördliche Plangebiet wird von einer 110 kV-Freileitung der Hamburgischen Electricitäts-Werke AG überquert, die im Bebauungsplan entsprechend gekennzeichnet ist. Die Leitungstrasse ist bei der Festlegung der überbaubaren Flächen im Bereich des Flurstücks 850 an der Elbgaustraße berücksichtigt.

...

## 5.7 Bauschutzbereich

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Flughafens Fuhlsbüttel. Für alle baulichen Vorhaben gelten die einschränkenden Vorschriften des Luftverkehrsgesetzes in der Fassung vom 14. Januar 1981 (Bundesgesetzblatt I Seite 62), zuletzt geändert am 28. Juni 1990 (Bundesgesetzblatt I Seiten 1221, 1243). 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 7 vom 2. Juli 1965 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 121) aufgehoben.

## 7. Flächen- und Kostenangaben

Das Plangebiet ist etwa 44.400 m<sup>2</sup> groß. Hiervon werden für Straßenverkehrsflächen etwa 5.300 m<sup>2</sup> (davon neu etwa 720 m<sup>2</sup>) und für Friedhofsflächen etwa 750 m<sup>2</sup> benötigt.

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

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.