

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Eppendorf 7

20. 12. 1977

I

Grundlage des Bebauungsplans ist das Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung vom 18. August 1976 (Bundesgesetzblatt I Seite 2257). Die öffentliche Auslegung des Plans hat nach der Bekanntmachung vom 19. September 1975 (Amtlicher Anzeiger Seite 1397) stattgefunden.

Der Bebauungsplan hat vor Inkrafttreten der Neufassung des BBauG öffentlich ausgelegen. Deshalb fanden die Vorschriften über die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 Absatz 1 Satz 2 BBauG) und die Grundsätze für soziale Maßnahmen (§ 13a Absatz 1 BBauG) keine Anwendung. Für die Grundsätze der Bauleitplanung (§ 1 BBauG), die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung (§ 2a BBauG) und den Inhalt des Bebauungsplans (§ 9 BBauG) waren die Vorschriften des Bundesbaugesetzes in der bis zum 31. Dezember 1976 geltenden Fassung anzuwenden.

II

Im Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 21. Dezember 1973 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 542) ist der westliche Teil des Plangebiets als gewerbliche Baufläche dargestellt, der östliche Teil als Wohnbaufläche. Die Tarpenbekstraße und der Straßenzug Lokstedter Weg/Osterfeldstraße sind als Hauptverkehrsstraßen hervorgehoben.

III

Der Bebauungsplan wurde aufgestellt, um nach den Darstellungen im Flächennutzungsplan für das Gelände der Stiftung Ansharhöhe Wohngebiet festzusetzen und für den westlichen Planbereich bisher ausgewiesenes Industriegebiet in Gewerbegebiet umzuwandeln.

Für das Plangebiet gelten der Baustufenplan Eppendorf vom 25. Oktober 1949, erneut festgestellt am 14. Januar 1955 (Amtlicher Anzeiger 1950 Seite 209, 1955 Seite 61), der Bebauungsplan für den Stadtteil Eppendorf vom 25. September 1907, 23. Dezember 1907 und 8. Januar 1908 (Amtsblatt der Freien und Hansestadt Hamburg 1908 Seite 33), der Teilbebauungsplan TB 297 vom 20. Juni 1961 sowie die Bebauungspläne Eppendorf 8 vom 14. Januar 1964 und Eppendorf 14 vom 7. September 1965 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt 1961 Seite 204, 1964 Seite 17 und 1965 Seite 146).

Der westliche Teil des Plangebiets an der Osterfeldstraße und beiderseits der Straße Nedderfeld wird gewerblich genutzt. In ein- bis sechsgeschossigen Gebäuden sind Betriebe des Kraftfahrzeug- und Möbelhandels sowie des Baugewerbes, eine Papiermaschinenfabrik, ein Großhandelsmarkt für Wiederverkäufer, ein Verbrauchermarkt und zwei Tankstellen vorhanden. Im östlichen Teil des Plangebiets befinden sich am Lokstedter Weg zwei- bis fünfgeschossige ältere Wohnhäuser, an der Tarpenbekstraße und der Kösterstraße ein- bis dreigeschossige Wohngebäude aus der Zeit um die Jahrhundertwende, an der Straße Im Winkel auch viergeschossige Wohngebäude aus der Zeit vor dem zweiten Weltkrieg. Hinter der Bebauung am Lokstedter Weg und der Tarpenbekstraße liegt das Gelände der Stiftung Anscharhöhe, in lockerer Bauweise mit Altenwohnungen und therapeutischen Einrichtungen, größtenteils aus älterer Zeit, bebaut. Östlich des Kirchgrundstücks mit der evangelisch-lutherischen Kirche St. Anschar befindet sich eine öffentliche Parkanlage. Am Lokstedter Weg ist ein großer Kinderspielplatz vorhanden; zwischen der Güterumgehungsbahn und der Straße Nedderfeld wurden Kleingärten eingerichtet.

Die Stiftung Anscharhöhe besitzt seit 1885 ein großes parkartiges Gelände, auf dem sie in stark überalterten Gebäuden Kinder- und Altenheime unterhält. Die bisherige Arbeit der Stiftung soll auf eine neue Grundlage gestellt und durch Übernahme weiterer, sich gegenseitig ergänzender Aufgaben erheblich ausgeweitet werden. Es ist erklärtes Ziel der Stiftung, die Iso-

lierung Behinderter und alter Menschen durch Integration in die Gesellschaft zu beseitigen. Ein heilpädagogisches Kindertagesheim, ein Altenvollheim und ein Altenpflegeheim mit insgesamt etwa 100 Wohnungen sowie weitere etwa 250 Wohnungen für Senioren, Behinderte, Mitarbeiter, Eltern von behinderten Kindern u.a. sind bereits fertiggestellt worden. Die Errichtung eines Kindervollheims und eines Kindertagesheims ist in naher Zukunft beabsichtigt. In späterer Zeit sollen dann alle Altbauten der Stiftung durch Neubauten ersetzt werden. Der Bebauungsplan setzt die von der Stiftung erfaßten Flächen als allgemeines Wohngebiet mit einer bis zu sieben Geschossen zulässigen Nutzung sowie eine Gemeinbedarfsfläche für Kirche, Pastorat und Gemeindehaus fest. Die ausgewiesene Fläche für Stellplätze und Tiefgaragen südlich der Straße Nedderfeld wird über die private Erschließungsstraße auf dem Gelände der Stiftung erreicht. Grundlage der Planung für das Stiftungsgelände war ein im Jahre 1974 durchgeführter Architektenwettbewerb.

Im Wohngebiet an der Kösterstraße, welches als reines Wohngebiet festgesetzt wird, soll der gartenartige Charakter der Wohnanlage erhalten bleiben; hier sind die Baugrenzen für die überbaubaren Teile der Baugrundstücke in enger Anlehnung an den Bestand festgesetzt worden. Festgelegt wird eine zwei- und dreigeschossige Bebauung.

Auf den Grundstücken Lokstedter Weg 72 bis 100 wird viergeschossiges allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die hier vorgenommene Flächenausweisung ermöglicht, daß auch auf den rückwärtigen Grundstücksteilen eine entsprechende Bebauung im Rahmen des höchstzulässigen Nutzungsmaßes erreicht werden kann. Die Bebauung auf dem Flurstück 2907 erhält Belegenheit am Appener Weg; dabei wurde der überbaubare Grundstücksteil nach der öffentlichen Planauslegung in seinen Abmessungen den Bauabsichten angepaßt. Die übrigen Ausweisungen im Wohngebiet entsprechen dem Bestand.

Im allgemeinen Wohngebiet zwischen Lokstedter Weg und Appener Weg und an der Tarpenbekstraße sowie im reinen Wohngebiet an den Straßen Im Winkel und Nedderfeld werden die nach § 17 Absatz 1 der Bau-nutzungsverordnung in der Fassung vom 26. November 1968 (Bundesge-

setzblatt I Seite 1238) für die Geschößflächenzahl zulässigen Höchstwerte überschritten. Die Überschreitung ist nach § 17 Absatz 8 im Hinblick auf den Bestand und auf die freie Lage der Wohngebäude gerechtfertigt. Sonstige öffentliche Belange stehen nicht entgegen. Auf Grund einer Anregung aus der Planauslegung wurde die Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung als Kindertagesheim auf Teilflächen der Flurstücke 2945 und 2947 in zweigeschossiges allgemeines Wohngebiet geändert; damit sollen die Nutzungsmöglichkeiten erweitert werden. Entsprechend einer vorgebrachten Anregung wurde zur Sicherung der Straßenrandbebauung und zur Sicherung der knappen Freiräume auf den wenig tiefen Grundstücken an der Ecke Lokstedter Weg/Tarpenbekstraße eine viergeschossige Bebauung mit 11 m Bebauungstiefe festgesetzt.

Im westlichen Teil des Plangebiets wird die bisher gültige Industriegebietsausweisung in Gewerbegebiet geändert. Damit wird der seit Aufstellung des Baustufenplans im Jahre 1949 erfolgten Besiedlung der Umgebung mit zum Teil mehrgeschossiger Wohnbebauung Rechnung getragen. Zugleich sind die Planungsvorschriften des Bundes-Immissionsschutzgesetzes beachtet, wonach die Nutzungen so einander zuzuordnen sind, daß schädliche Umwelteinwirkungen auf die angrenzenden Wohngebiete möglichst vermieden werden. Die derzeit in dem Gebiet vorhandenen Betriebe sind im Gewerbegebiet zulässig und können sich erweitern. Festgesetzt wird eine drei- bis sechsgeschossige Bebauung. Der Grundstückszuschnitt läßt die Festsetzung unterschiedlicher Geschößzahlen zu. Daraus ergibt sich, daß die zulässigen Höchstwerte zum Maß der baulichen Nutzung nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung in Teilbereichen nicht erreicht werden, weil der Gleichmäßigkeit in der baulichen Ausnutzung des Gewerbegebiets durch die Maßfestsetzung entsprochen werden soll.

Unter Berücksichtigung vorgebrachter Bedenken und Anregungen während der Planauslegung sind die Geschößzahlen für den überwiegenden Bereich des Gewerbegebietes auf sechs Geschosse erhöht worden. Für die südlich der Straße Nedderfeld und für die entlang der Straße Offakamp liegenden Gewerbegebiete können die erhöhten Geschößzahlen nur zugelassen werden, wenn eine Störung des Fernseh-

empfangs ausgeschlossen wird (vgl. § 2 des Plantextes). Ebenfalls auf Grund von Anregungen während der Planauslegung wurde nördlich der Straße Nedderfeld im Bereich östlich der Straße Offakamp bis einschließlich Flurstück 2920 die Flächenausweisung durchgehend höchstens viergeschossig vorgenommen. Damit wird einer später geplanten Verlegung der Hochspannungsleitung Rechnung getragen; bis zu diesem Zeitpunkt ist die Leitungstrasse vertraglich durch die Hamburgischen Electricitätswerke gesichert.

Weiterhin ist nach der öffentlichen Auslegung die Festsetzung von Kerngebiet auf den Flurstücken 2923 und 2924 südlich der Straße Nedderfeld in Gewerbegebiet und einem gegenüber dem Kerngebiet höheren baulichen Nutzungsgrad geändert worden, hier soll eine aus betriebstechnischen Gründen notwendige Montagehalle errichtet werden.

An der Nahtstelle zu den westlich angrenzenden gewerblichen Bauflächen ist auf den Flächen des Wohngebiets ein 8 m breites Anpflanzungsgebot für dicht wachsende Bäume und Sträucher vorgesehen. Es dient der optischen Trennung des Gewerbegebiets vom Wohngebiet und dem zusätzlichen Schutz der Bewohner vor möglichen Beeinträchtigungen durch die gewerblichen Betriebe. Weiterer Schutz soll durch bauliche Maßnahmen an den zum Gewerbegebiet gelegenen Wohngebäuden (z.B. Schallschutzfenster) erzielt werden. Das Anpflanzungsgebot in 6 m Breite westlich der Straße Im Winkel dient dem Schutz der Bewohner in den vorhandenen Gebäuden vor Störungen durch Kraftfahrzeuge auf dem Gelände der Stiftung Anscharhöhe.

Der öffentliche Kinderspielplatz am Lokstedter Weg, die Parkanlage mit den Spielmöglichkeiten für kleinere Kinder an der Tarpenbekstraße und die Dauerkleingärten an der Straße Nedderfeld wurden dem Bestand entsprechend festgesetzt.

Das Gelände der Stiftung Anscharhöhe soll künftig im wesentlichen von der Straße Nedderfeld und vom Appener Weg erschlossen werden, weil wegen des starken Durchgangsverkehrs in der Tarpenbekstraße die Zufahrt von dort erschwert ist. Der Appener Weg muß verbreitert und mit einer Kehre versehen werden, um den Verkehr aus dem neuen Wohngebiet zum Straßenzug Lokstedter Weg/Osterfeldstraße aufnehmen zu können; außerdem sollen dort Besucherparkplätze geschaffen werden. Nach der öffentlichen Auslegung wurde unter Berücksichtigung vorgebrachter Bedenken und Anregungen die Kehre des Appener

Wegs nach Westen verschoben, um wertvollen Baumbestand zu erhalten. Der dadurch nicht mehr als Straßenverkehrsfläche erforderliche Teil des Appener Wegs wird in das Bauland einbezogen und soll für eine private Zufahrt von der Stiftung Anscharnöhe erworben werden.

Eine nördlich der Straße Nedderfeld verlaufende 110 kV-Hochspannungsleitung ist im Plan gekennzeichnet.

Im westlichen Planbereich verlaufen mehrere Bundesbahnanschlußgleise; sie sind mit ihrer Mittelachse gekennzeichnet. Die Einbeziehung dieser Gleisanlagen in die Gewerbegebietsausweisung steht dem weiteren Betrieb dieser Gleisanlagen nicht entgegen.

IV

Das Plangebiet ist etwa 421 500 m² groß. Hiervon werden für Straßen etwa 37 300 m² (davon neu etwa 1 000 m²), für Parkanlagen etwa 1 400 m², für einen Spielplatz etwa 6 800 m² und für Dauerkleingärten etwa 4 800 m² benötigt.

Bei der Verwirklichung des Plans müssen die neuen Straßenverkehrsflächen zum Teil noch durch die Freie und Hansestadt Hamburg erworben werden. Diese Flächen sind unbebaut.

Weitere Kosten werden durch den Straßenausbau entstehen.

V

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

**Begründung
zur Änderung
des Bebauungsplans Eppendorf 7**

Vom 26.01.2004

Inhaltsverzeichnis:

1. <u>Grundlage und Verfahrensablauf</u>	2
2. <u>Anlass der Planung</u>	2
3. <u>Planerische Rahmenbedingungen</u>	3
3.1. <u>Rechtlich beachtliche Tatbestände</u>	3
3.1.1. <u>Flächennutzungsplan</u>	3
3.1.2. <u>Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutzprogramm</u>	3
3.1.3. <u>Andere rechtlich beachtliche Tatbestände</u>	3
3.2. <u>Andere planerische beachtliche Tatbestände</u>	4
3.3. <u>Angaben zum Bestand</u>	4
4. <u>Umweltbericht</u>	5
5. <u>Planinhalt und Abwägung</u>	5
5.1. <u>Gewerbegebiet</u>	5
5.2. <u>Straßenverkehrsflächen</u>	6
5.3. <u>Fachinformationssystem Boden</u>	7
5.4. <u>Bauschutzbereich</u>	9
6. <u>Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft</u>	9
7. <u>Maßnahmen zur Verwirklichung</u>	9
8. <u>Flächen- und Kostenangaben</u>	9

1. Grundlage und Verfahrensablauf

Grundlage für die Änderung des Bebauungsplans Eppendorf 7 ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. 1997 I S. 2142, 1998 I S. 137), zuletzt geändert am 23. Juli 2002 (BGBl. I S.2850, 2852).

Das Verfahren zur Planänderung wurde durch den Aufstellungsbeschluss N 4/02 am 20. Februar 2002 (Amtl. Anz. S. 881) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung und die öffentliche Auslegung haben nach den Bekanntmachungen vom 12. August 2002 und 6. März 2003 (Amtl. Anz. 2002 S. 3361, 2003 S. 1115) stattgefunden.

Eine Planzeichnung erübrigt sich, da ausschließlich textliche Regelungen getroffen werden, deren Bezug zur Gebietsabgrenzung aus der "Anlage zur Verordnung zur Änderung der Verordnung über den Bebauungsplan Eppendorf 7" hervorgeht.

2. Anlass der Planung

Mit der Änderung des Bebauungsplans Eppendorf 7 soll das Gewerbegebiet nördlich der Osterfeldstraße gegliedert werden. Insbesondere sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben im Gewerbegebiet geschaffen und die Zulässigkeit von Betrieben mit flächenbeanspruchenden Waren geregelt werden.

Städtebauliche Zielsetzung ist, die Flächen gewerblichen Nutzungen vorzuhalten und das Bezirkszentrum an der Eppendorfer Landstraße sowie das Stadtteilzentrum an der Borsteier Chaussee vor Beeinträchtigungen zu schützen. Bauvorhaben, die diesen Zielen widersprechen, aber nach bisher geltendem Recht in dem Gewerbegebiet genehmigungsfähig wären, sollen verhindert werden.

Außerdem ist für das Gewerbegebiet eine Umstellung auf die aktuelle Baunutzungsverordnung geplant. Des Weiteren soll eine Verbreiterung der Osterfeldstraße um 5 m gesichert werden.

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 gewerbliche Bauflächen dar. Die Osterfeldstraße/Lokstedter Weg und die Straße Nedderfeld sind als Hauptverkehrsstraßen hervorgehoben.

3.1.2. Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutzprogramm

Das Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutzprogramm für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 (HmbGVBl. S. 363) stellt für den Geltungsbereich im Landschaftsprogramm das Milieu "Gewerbe/Industrie und Hafen" und die milieuübergreifende Funktion "Entwicklungsbereich Naturhaushalt" sowie im Arten- und Biotopschutzprogramm den Biotopentwicklungsraum „Industrie-, Gewerbe- und Hafenflächen“ (14a) dar.

3.1.3 Andere rechtlich beachtliche Tatbestände

- Der Bebauungsplan Eppendorf 7 vom 20. Dezember 1977 (HmbGVBl. S. 417), für den die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 26. November 1968 (BGBl. I 1968 S. 1238, 1969 S. 11) gilt, weist für den Bereich der Planänderung Gewerbegebiet aus.

- Erfordernis einer Umweltverträglichkeitsprüfung:

Für das Vorhaben besteht keine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) gemäß §§ 3b bis 3f des Gesetzes über die Um-

weltverträglichkeitsprüfung (UVP) in der Fassung vom 5. September 2001 (BGBl. I S. 2351), zuletzt geändert am 18. Juni 2002 (BGBl. I S. 1914, 1921).

- Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Flughafens Fuhlsbüttel.

3.2. Andere planerische beachtliche Tatbestände

Im Plangebiet sind zwei Altlastverdachtsflächen 6440-003/01 (Deponie Nedderfeld, nur tlw. betroffen) und 6440-003/05 (Produktion und Lagerung von Lacken und Farben) sowie drei Tankstellenstandorte 6440-150/00, 6440-152/00 und 6440-153/00 im Fachinformationssystem Boden registriert.

3.3. Angaben zum Bestand

Im Gebiet der Änderung sind, mit Ausnahme der Flurstücke 3454 und 2933 der Gemarkung Eppendorf, folgende gewerbliche Nutzungen vorhanden:

Lebensmittelmarkt (Flurstück 2934), Verkauf von Betten + Zubehör (Flurstück 2934), Lager und Verwaltung für Modeartikel (Flurstück 2934), Tankstelle (Flurstück 2935), Autohandel (Flurstück 2937), Aufzüge (Flurstück 2936), Lager und Verwaltung für Modeartikel (Flurstück 2938), Schneiderei, Zimmerei (Flurstück 2939), Innenkartbahn (Flurstück 2930), Motorradhändler (Flurstück 2930), Bürogebäude (Flurstück 3433), Betriebs-Parkplatz (Flurstück 3205), Möbel (Flurstück 3206).

Auf den Flurstücken 3454 und 2933 (Osterfeldstraße 42, 46, 48) befinden sich 3 Wohngebäude.

Außerdem sind bauliche Einrichtungen (z.B. Rohrleitungen) der Hamburger Wasserwerke GmbH sowie diverse Netzstationen der Hamburgischen Electricitäts-Werke AG mit zu- und abführenden Kabeln vorhanden.

4. Umweltbericht

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht erforderlich (siehe Ziffer 3.1.3).

5. Planinhalt und Abwägung

5.1. Gewerbegebiet

Die uneingeschränkte Zulassung von Einzelhandel auf den Gewerbegebietsflächen nördlich der Osterfeldstraße würde insbesondere die Entwicklung und den Bestand des Bezirkszentrums an der Eppendorfer Landstraße gefährden sowie für das Stadtteilzentrum an der Borsteler Chaussee eine Schwächung bedeuten und damit zu einer städtebaulichen Fehlentwicklung führen. Deshalb wird mit der neuen Nummer 2.1. des § 2 festgesetzt, dass in den Gewerbegebieten Einzelhandelsbetriebe unzulässig sind, soweit sie nicht mit Kraftfahrzeugen, Booten, Möbeln, Teppichen und sonstigen flächenbeanspruchenden Artikeln einschließlich Zubehör oder mit Baustoffen, Werkzeugen, Gartengeräten und sonstigem Bau- und Gartenbedarf handeln, diese Artikel ausstellen oder lagern. Maßgebend ist die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I Seite 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466, 479). Der Handel mit den oben genannten Artikeln erfordert erhebliche Kapazitäten für Lager- sowie Ausstellungsflächen und ist deshalb üblicherweise nicht in Einkaufszentren vertreten. Deshalb lassen Einzelhandelsbetriebe, die mit flächenbeanspruchenden Artikeln handeln, keine negativen Auswirkungen auf die Entwicklung der umliegenden Einkaufszentren erwarten. Städtebauliches Ziel des Ausschlusses von Einzelhandelsbetrieben in dem Gewerbegebiet ist darüber hinaus, dass die Fläche gewerblichen Nutzungen vorbehalten bleibt und damit die Gewerbebetriebe in ihrer Entwicklung geschützt und Arbeitsstätten erhalten werden. Des Weiteren soll ein Beitrag geleistet werden, um in Eppendorf dem Mangel an Flächen für gewerbliche Nutzungen und nicht erheblich störende Dienstleistungsbetriebe entgegenzuwirken.

Der an der Osterfeldstraße 30 auf dem Flurstück 2934 ansässige Lebensmittelmarkt hat Bestandsschutz. Damit erhält der Eigentümer die Befugnis, sein Gebäude weiter zu nutzen, instand zu setzen und in engen Grenzen auch bauliche Veränderungen vorzunehmen. Eine isolierte Ausweisung für Einzelhandel ist angesichts der Lage des Grundstücks inmitten des Gewerbegebietes nicht zu vertreten. Der Betrieb soll jedoch in der bestehenden Form weitergeführt werden können, weil er auch die Funktion der täglichen Versorgung der im Plangebiet arbeitenden Bevölkerung übernommen hat. Im Übrigen ist davon auszugehen, dass sich eine Einrichtung dieser Art nicht negativ auf den Verkehr oder auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche auswirkt.

Mit der Umstellung auf die aktuelle Baunutzungsverordnung von 1990 soll insbesondere erreicht werden, dass in den Gewerbegebieten sowohl die Ansiedlung von Einkaufszentren als auch von großflächigen Einzelhandels- und auf Endverbraucher ausgerichtete Handelsbetrieben entsprechend § 11 Absatz 3 der Baunutzungsverordnung 1990 verhindert wird.

In der neuen Nummer 2.2. des § 2 wird festgesetzt, dass auf der mit "A" bezeichneten Fläche luftbelastende und geruchsbelästigende Betriebe unzulässig sind. Mit dieser Festsetzung sollen Störungen und Belästigungen durch Luftschadstoffe auf die östlich angrenzenden Wohngebiete (außerhalb des Plangebiets) vermieden werden. Soweit es sich um lärmelästigende Betriebe handelt, ist darauf hinzuweisen, dass Betriebe und Anlagen so herzustellen sind, dass schädliche Lärmeinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes für die benachbarte Wohnnutzung ausgeschlossen sind.

5.2. Straßenverkehrsflächen

In der neuen Nummer 2.3. des § 2 wird entlang der Osterfeldstraße auf einer 5 m breiten Fläche nördlich der Straßenbegrenzungslinie Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Die Straßenbegrenzungslinie wird entsprechend nach Norden verschoben. Die Verbreiterung der Osterfeldstraße ist für die Anlage eines kombi-

nierten Park- und Baumstreifens, ausreichend breite Geh- und Radwege einschließlich Schutzstreifen und ggf. die Anlage von Abbiegespuren erforderlich. Die Osterfeldstraße ist Bestandteil des Hauptradverkehrsnetzes.

Falls auf den großen Gewerbegebietsflächen weitere öffentliche Erschließungsflächen notwendig werden sollten, z.B. um bei Grundstücksteilungen eine Belegenheit an einer öffentlichen Straßenverkehrsfläche zu sichern, ist in der neuen Nummer 2.4. des § 2 geregelt, dass für die Erschließung der Fläche noch weitere örtliche Verkehrsflächen erforderlich werden können. Ihre genaue Lage bestimmt sich nach der beabsichtigten Bebauung. Sie werden gemäß § 125 Absatz 2 des Baugesetzbuchs hergestellt.

5.3. Fachinformationssystem Boden

Im Fachinformationssystem Boden sind im Bereich des Bebauungsplans Eppendorf 7 die Altlastverdachtsflächen 6440-003/01 (Deponie Nedderfeld) und 6440-003/05 (Produktion und Lagerung von Lacken und Farben) sowie drei Tankstellenstandorte 6440-150/00, 6440-152/00 und 6440-153/00 registriert.

Bei der Deponie Nedderfeld 6440-003/01 (Teilflächen der Flurstücke 2934, 2930 und 3453) handelt es sich um eine ehemalige Haus- und Sperrmülldeponie, die zunächst zwischen 1951 und 1952 mit Haus- und Sperrmüll verfüllt wurde; hieran schloss sich bis 1960 eine Verfüllung mit Bauschutt und Aushubböden an. Aufgrund der Ablagerungsbestandteile und der Ergebnisse früherer Untersuchungen ist mit erhöhten Belastungen durch Schwermetalle, Mineralölkohlenwasserstoffen (MKW) und polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) zu rechnen. Deponiegasbildung im Ablagerungskörper wurde nachgewiesen. Für Neubauvorhaben im Bereich der Ablagerungsfläche ergeben sich somit folgende Konsequenzen:

Für Neu-, Um- und Anbauten auf der Verdachtsfläche sind bauliche Sicherungsmaßnahmen zur Abwehr von Gefahren durch Deponiegaseintritte vorzusehen.

Um eine ordnungsgemäße Planung und Durchführung dieser Maßnahmen sicherzustellen ist die Behörde für Umwelt und Gesundheit (BUG)–W251- an den einzelnen Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen. Da eine Wanderung der Deponiegase aus der Ablagerungsfläche in den benachbarten Untergrund nicht auszuschließen ist, können ebenfalls im 100 m Umkreis der Verdachtsfläche (mithin im gesamten Plangebiet) deponiegasspezifische Sicherungsmaßnahmen erforderlich sein. Zur Prüfung und Festlegung solcher Maßnahmen ist auch hier die BUG – W251- im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen. Aufgrund des belasteten Auffüllungshorizontes ist bei Tiefgründungen von Gebäuden das Pfahlgründungsverfahren mit der BUG –W23- abzustimmen.

Untersuchungen der Verdachtsfläche 6440-003/05 (Flurstück 2934) ergaben auch hier eine Belastung der Auffüllung, wobei sich die Fläche in einen südlichen und einen nördlichen Teilbereich gliedert. Beim nördlichen Teilbereich scheint es sich um einen „Ausläufer“ der o.g. Deponie Nedderfeld zu handeln, hier ist eine Überschreitung der Prüfwerte der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554) in der bis zu 9 m mächtigen Auffüllung festzustellen, die jedoch einer Nutzung der Fläche als Gewerbegebiet nicht entgegen steht. Hinsichtlich der Deponiegasproblematik ist dieser Teilbereich analog zur vorgenannten Deponie Nedderfeld zu behandeln. Im südlichen Teilbereich ist die Belastung der ca. 2 m mächtigen Auffüllung geringer, Prüfwertüberschreitung sind nur vereinzelt für den Parameter PAK festzustellen. Diese beruhen auf Beimengungen von Bauschutt und Schlacke in der Auffüllung und stehen einer Nutzung der Fläche nicht entgegen.

Aufgrund der z.T. erheblichen Schwermetall- und PAK-Belastungen der Auffüllung und der potentiellen Deponiegasbildung werden die Verdachtsflächen 6440-003/01 und der nördliche Teilbereich von 6440-003/05 in der Anlage zur Verordnung als „Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“ gekennzeichnet.

Hinweise auf mögliche Verunreinigungen auf den registrierten ehemaligen Tankstellenstandorten (Flurstücke 3433, 2938 und 2935) liegen derzeit nicht vor. Soll-

ten hier jedoch Bauvorhaben geplant werden, so sind vorherige Bodenuntersuchungen anzuraten.

5.4. Bauschutzbereich

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Flughafens Fuhlsbüttel. Für alle baulichen Vorhaben gelten die Einschränkungen des Luftverkehrsgesetzes in der Fassung vom 27. März 1999 (BGBl. I S. 551), zuletzt geändert am 29. Dezember 2003 (BGBl. I S. 3093). Die sich aus dem Luftverkehrsgesetz ergebenden Beschränkungen hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung werden durch die getroffenen planerischen Festsetzungen berücksichtigt.

6. Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft

Die Grundstücke in dem Gewerbegebiet sind bereits bebaut. Die Planänderung wirkt sich nicht auf den Versiegelungsgrad von Grundstücksflächen aus, da es sich hierbei lediglich um eine Gliederung der Nutzung handelt. Dadurch sind keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen des Naturhaushalts oder des Landschaftsbildes zu erwarten.

7. Maßnahmen zur Verwirklichung

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

8. Flächen- und Kostenangaben

Das Plangebiet ist etwa 90.000 m² groß. Hiervon entfallen auf Straßenverkehrsflächen neu etwa 2 000 m².

Durch die Planänderung entstehen der Freien und Hansestadt Hamburg Kosten durch den Grunderwerb für Straßenverkehrsflächen sowie für den Straßenbau.

1
2
3
4

5

6