

16. Okt. 1973

Ann. IV

I

Der Bebauungsplan Eidelstedt 4 ist auf Grund des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (Bundesgesetzblatt I Seite 341) entworfen worden. Er hat nach der Bekanntmachung vom 18. Januar 1973 (Amtlicher Anzeiger Seite 94) 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 Flächen für Arbeitsstätten aus. Entlang der Schnackenburgallee ist ein Grünstreifen vorgesehen; im Norden des Plangebiets sind Bahnanlagen gekennzeichnet.

III

Das Plangebiet mit fünfgeschossiger Bebauung wird fast ausschließlich gewerblich genutzt. Westlich der Schnackenburgallee und an der nördlichen Grenze des Flurstücks 1727 befinden sich einige Wohnhäuser; in dem Gewerbegebiet sind vereinzelt Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal untergebracht.

Die Flurstücke 1709, 1710, 1731 und 2847 sind unbebaut. Auf dem Flurstück 1684 befinden sich Lagerplätze; das Flurstück 1679 wird als Schrottplatz genutzt. An der Schnackenburgallee - Flurstücke 1630 und 1681 - ist ein Löschwasserbecken vorhanden.

Entlang der westlichen Plangrenze verläuft der Wasserlauf der Mühlenau.

Der Bebauungsplan wurde aufgestellt, um Art und Maß der baulichen Nutzung zu regeln, um Flächen für öffentliche Zwecke zu sichern und an den Straßen Binsbarg, Farnhornstieg und Schnackenburgallee teilweise Gehwegüberfahrten auszuschließen.

Unter Berücksichtigung des vorhandenen Bestandes wurde im nord-westlichen Teil des Plangebiets Gewerbegebiet und im übrigen Industriegebiet ausgewiesen. Die Grundflächen-, Geschoßflächen- und Baumassenzahlen für das Industrie- und Gewerbegebiet entsprechen den Höchstwerten der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 26. November 1968 (Bundesgesetzblatt I Seite 1238). Im Hinblick auf die Nähe des Industriegebiets zu dem Volkspark und dem Volksparkstadion ist eine Gebäudehöhe von 23,0 m als Höchstgrenze festgesetzt worden.

Das vorhandene Löschwasserbecken wurde als Gemeinbedarfsfläche in den Plan übernommen.

Im Norden des Plangebiets sind die Bundesbahnanlagen und im Westen der Wasserlauf der Mühlenau gekennzeichnet. Westlich entlang der Mühlenau außerhalb des Plangebiets verläuft ein Grünstreifen mit Schau- und Wanderweg. Um diesen schmalen Grünzug optisch zu erweitern, wurde östlich der Mühlenau überwiegend ein Baumgrenzabstand von 10,0 m vorgesehen.

In städtebaulicher Entwicklung aus dem Aufbauplan ist der Grünstreifen entlang der Schnackenburgallee fortgefallen. Als Ersatz hierfür sollen Pflanzungen als Straßenbegleitgrün innerhalb der entsprechend breiteren Schnackenburgallee vorgenommen werden.

Die Schnackenburgallee ist ein Teilstück der im Entwurf des Flächennutzungsplans dargestellten Verkehrsverbindung über Wiebelstraße - Reichsbahnstraße - Schnackenburgallee - Hogenfeldweg nach Altona. Gleichzeitig ist sie auch die Hauptschließungsstraße für das Industriegebiet in Eidelstedt mit Anschluß an die Bundesautobahn Hamburg - Flensburg über den Hogenfeldweg. Sie soll vierspurig mit einem Mittelstreifen ausgebaut werden und zusätzlich die erforderlichen Abbiegefahrstreifen und Parkbuchten erhalten.

Die Straßen Farnhornstieg und Einsberg sind als Teilstück der Straßenquerverbindung Lurup - Lokstedt als überörtliche Verkehrsverbindung dargestellt. Sie sollen ebenfalls vierspurig ausgebaut werden. Um einen reibungslosen Verkehrsablauf zu gewährleisten, sind überwiegend Gehwegüberfahrten ausgeschlossen.

Als Industrieanliegerstraßen sollen die Fangdieckstraße auf 16,0 m, in den Kurvenbereichen auf 16,7 m bzw. 16,9 m, und die Ottensener Straße zwischen den Bundesbahnanlagen und der Einmündung in den Binsbarg auf 15,0 m verbreitert werden. Die Ottensener Straße entlang den Bundesbahnanlagen ist in ihrem erst kürzlich fertiggestellten Ausbauzustand übernommen worden.

Die Straße Sandgrube soll mit einer Kehre enden.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Bauschutzbereichs des Flughafens Fuhlsbüttel. Für alle baulichen Vorhaben gelten die einschränkenden Bestimmungen des Luftverkehrsgesetzes in der Fassung vom 4. November 1968 (Bundesgesetzblatt I Seite 1114).

IV

Das Plangebiet ist etwa 273 450 qm groß. Hiervon werden für Straßen etwa 35 000 qm (davon neu etwa 5 200 qm) und für das Löschwasserbecken etwa 315 qm benötigt.

Bei der Verwirklichung des Plans müssen die neu für Straßen benötigten Flächen überwiegend noch durch die Freie und Hansestadt Hamburg erworben werden. Beseitigt werden müssen ein eingeschossiges Bürogebäude, ein eingeschossiger Lagerschuppen sowie der eingeschossige Vorbau eines Wohnhauses. In die neuen Straßenflächen ragt außerdem die Ecke eines dreigeschossigen Wohnhauses. Betroffen sind vier Wohnungen.

Weitere Kosten werden durch den Straßenbau entstehen.

V

Die Grundstücke können nach den Vorschriften des Fünften Teils des Bundesbaugesetzes enteignet werden.

Begründung
zur
Verordnung zur Änderung der Verordnung
über den Bebauungsplan
Eidelstedt 4

Vom 19. Mai 2008

Inhaltsverzeichnis:

- 1. Grundlage und Verfahrensablauf**
- 2. Anlass der Planung**
- 3. Planerische Rahmenbedingungen**
 - 3.1 Rechtlich beachtliche Tatbestände
 - 3.1.1 Flächennutzungsplan
 - 3.1.2 Landschaftsprogramm einschl. Arten- und Biotopschutzprogramm
 - 3.1.3 Bestehendes Planungsrecht
 - 3.1.4 Bauschutzbereich
 - 3.1.5 Hinweise aus dem Fachinformationssystem Bodenverunreinigungen
 - 3.1.6 Erfordernis einer Umweltverträglichkeitsprüfung
 - 3.1.7 Erfordernis einer Umweltprüfung
 - 3.1.8 Baumschutz
 - 3.1.9 Kampfmittelverdachtsflächen
 - 3.2 Planerisch beachtliche Tatbestände
 - 3.2.1 Programmplan
 - 3.3 Angaben zum Bestand
- 4. Umweltbericht**
- 5. Planinhalt und Abwägung**
 - 5.1 Sicherung von Gewerbe- und Industrieflächen, Ausschluss von Einzelhandel
 - 5.2 Fachinformationssystem Bodenschutz / Altlasten
 - 5.2.1 Grundsätzliches
 - 5.2.2 Im Bebauungsplan gekennzeichnete Altlasten
 - 5.2.3 Im Bebauungsplan gekennzeichnete altlastverdächtige Flächen
 - 5.2.4 Altlastverdächtige Flächen
 - 5.2.5 Sonstige Flächen
 - 5.3 Bauschutzbereich
- 6. Beeinträchtigung von Natur und Landschaft**
- 7. Maßnahmen zur Verwirklichung**
- 8. Aufhebung bestehender Pläne**
- 9. Flächen- und Kostenangaben**

1. Grundlagen und Verfahrensablauf

Grundlage der Änderung des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2415), zuletzt geändert am 21. Dezember 2006 (BGBl. I S.3316)

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss E1 / 05 vom 27. Mai 2005 (Amtl. Anz. S.1077) eingeleitet. Von der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Absatz 1 des BauGB wurde gem. § 13 Absatz 2 Nummer 1 auf Grund des Beschlusses des Stadtplanungsausschusses der Bezirksversammlung Eimsbüttel vom 4. Oktober 2005 abgesehen. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Auslegung der Änderung hat nach der Bekanntmachung vom 15. Juni 2007 (Amtl. Anz. S. 1388) stattgefunden.

Die Textplanänderung wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt, weil die Grundzüge der Planung durch die Änderungen nicht berührt und durch die Planung die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung vom 25. Juni 2005 (BGBl. I S. 1758, 2797), zuletzt geändert am 23. Oktober 2007 (BGBl. I S. 2470), und dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in Hamburg vom 10. Dezember 1996 (HmbGVBl. S. 310), zuletzt geändert am 3. April 2007 (HmbGVBl. S. 119, 135), unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird (§ 13 Absatz 1 Nummer 1 BauGB) und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen (§ 13 Absatz 1 Nummer 2 BauGB).

Durch die Änderung des Bebauungsplans soll der Bestand geschützt und gesichert werden. Die ausgewiesenen Gebietskategorien „Industriegebiet“ und „Gewerbegebiet“ bleiben erhalten. Lediglich die Art der Nutzung wird insoweit geändert, als zum einen eine Umstellung auf die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466, 479), erfolgt und zum anderen in den vorgenannten Baugebieten Einzelhandelsnutzungen ganz überwiegend ausgeschlossen werden. Diese Änderungen berühren nicht die Grundzüge der Planung, da es bei der ursprünglichen Gebietsausweisung bleibt. Das Maß der Nutzung bleibt zudem unverändert. Prüfungen haben ergeben, dass keine Umweltauswirkungen im Sinne vorgenannter Rechtsvorschriften zu erwarten sind.

Im Rahmen der textlichen Änderung des Bebauungsplans wurde der Verordnung die „Anlage zur Verordnung zur Änderung der Verordnung über den Bebauungsplan Eidelstedt 4“ hinzugefügt (§ 1 Nummer 1). Mit Blick auf den Umstand, dass die den ursprüngliche Bebauungsplan ändernden Festsetzungen im Zusammenhang mit der vorgenannten Anlage hinreichend bestimmt durch textliche Darstellung getroffen werden konnten, war die Änderung der Planzeichnung des Bebauungsplans nicht erforderlich.

2. Anlass der Planung

Die Änderung des Bebauungsplans Eidelstedt 4 hat die Zielsetzung, das Planrecht an die aktuelle BauNVO 1990 anzupassen, um so die planungsrechtlichen Voraussetzungen dafür zu schaffen, städtebaulichen Missständen, die durch eine übermäßige Beanspruchung der Industrie- und Gewerbeflächen durch Einzelhandelsbetriebe bzw. die Verdrängung vorhandener gewerbegebietstypischer Nutzungen durch Einzelhandelsnutzungen entstehen, vorzubeugen.

Ziel der Planänderung ist es, die vorhandenen Gewerbe- und Industrieflächen für Handwerksbetriebe, das produzierende Gewerbe und andere Gewerbebetriebe zu sichern und vor der Verdrängung durch Einzelhandelsbetriebe zu schützen. Da sich im Vergleich zu typischen Gewerbe- und Industrienutzungen durch Einzelhandelsnutzungen in der Regel höhere Flächenumsätze und Gewinnmargen realisieren lassen, die dazu führen, dass diese Betriebe höhere Mieten bzw. Kaufpreise zahlen können, kann dies zur Verdrängung der Gewerbe- und Industrienutzungen führen.

Überdies soll das Bezirksentlastungszentrum Eidelstedt entsprechend seiner Funktion im Hamburger Zentrumsystem geschützt 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 Neubeckanntmachung vom 22. Oktober 1997 (HmbGVBl. S. 485) stellt für den Bereich der Planänderung gewerbliche Bauflächen dar. Die Straßen Farnhornstieg und Binsbarg sind als Hauptverkehrsstraßen ausgewiesen. Im Nordosten des Plangebiets verläuft eine Schnell- und Fernbahntrasse.

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 Änderungsbereich im Landschaftsprogramm die Milieus „Gewerbe, Industrie und Hafen“, „Gewässerlandschaft Mühlenau“, „Parkanlage entlang der Mühlenau“, „Gleisanlage, oberirdisch“, „Sonstige Hauptverkehrsstraße (Binsbarg)“, sowie die milieuübergreifenden Funktionen „Entwicklungsbereich Naturhaushalt“, „Grüne Wegeverbindungen entlang Schnackenburgallee und Fangdieckstraße“ und „Erhöhte Grundwasserempfindlichkeit westlich der Schnackenburgallee“ dar.

Als nachrichtliche Übernahme ist ein geplantes Wasserschutzgebiet dargestellt.

Im Arten- und Biotopschutzprogramm sind die Biotopentwicklungsräume „Industrie-, Gewerbe- und Hafenflächen“ (14a), „Sonstige Grünanlage“ (10e), „Übrige Fließgewässer“ (3a), „Hauptverkehrsstraße“ (14e), „Verbindungsbiotope“, „Verbindungsbiotope für Bäche und Gräben“ und „Verbindungsbiotope für magere Böschungen und Säume entlang von Verkehrswegen und Trassen“ dargestellt.

3.1.3 Bestehendes Planungsrecht

Im Bebauungsplan Eidelstedt 4 vom 16. Oktober 1973 (HmbGVBl. S. 436) werden die Bereiche beiderseits der Schnackenburgallee und nördlich der Fangdieckstraße als Industriegebiet mit einer Grundflächenzahl (GRZ) 0,8, einer Baumassenzahl (BMZ) 9,0 und einer Gebäudehöhe (GBH) von 23,0m ausgewiesen. Nördlich der Straße Binsbarg, im Bereich unterhalb der vorhandenen Hochspannungsleitung ist die GBH auf 15,5m bzw. 17 und 18 m reduziert.

Im nordwestlichen Teil an der Fangdieckstraße ist unter Berücksichtigung des Bestandes ein Gewerbegebiet (GE VI g) mit einer (GRZ) 0,8 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) 2,4 festgesetzt.

Die Grundstücksflächen der Bundesbahnanlagen sind als oberirdische Bahnanlagen und der Wasserlauf der Mühlenau als vorhandene Wasserflächen nachrichtlich übernommen.

An der Schnackenburgallee ist ein vorhandenes Löschwasserbecken als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen.

Die Schnackenburgallee, Fangdieckstraße, Sandgrube, Ottensener Straße, sowie der Farnhornstieg und die Straße Binsbarg sind entsprechend ihrem heutigen Bestand als Straßenverkehrsfläche ausgewiesen.

3.1.4 Bauschutzbereich

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Flughafens Hamburg-Fuhlsbüttel. Für alle baulichen Vorhaben gelten die einschränkenden Vorschriften des Luftverkehrsgesetzes in der Fassung vom 10. Mai 2007 (BGBl. I S. 698), geändert am 1. Juni 2007 (BGBl. I S. 986, 991).

3.1.5 Hinweise aus dem Fachinformationssystem Bodenverunreinigungen

Für das Plangebiet liegen aus dem Fachinformationssystem Bodenverunreinigungen diverse Hinweise auf Altlasten vor. (siehe Ziffer 5.2)

3.1.6 Erfordernis einer Umweltverträglichkeitsprüfung

Für die Zulässigkeit von Vorhaben besteht keine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gem. §§ 3b bis 3f des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung vom 25. Juni 2005 (BGBl. I S. 1758, 2797), zuletzt geändert am 23. Oktober 2007 (BGBl. I S. 2470), und § 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung in Hamburg vom 10. Dezember 1996 (HmbGVBl. S. 310), zuletzt geändert am 3. April 2007 (HmbGVBl. S. 119, 135).

3.1.7 Erfordernis einer Umweltprüfung

Im vereinfachten Verfahren wird gemäß § 13 Absatz 3 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Absatz 4 BauGB abgesehen; § 4c BauGB wird nicht angewendet.

3.1.8 Baumschutz

Für den Geltungsbereich der Änderung gilt die Baumschutzverordnung vom 17. September 1948 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 791-i), zuletzt geändert am 2. Juli 1981 (HmbGVBl. S. 167).

3.1.9 Kampfmittelverdachtsflächen

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass es im Änderungsbereich Bombenblindgänger aus dem II. Weltkrieg gibt. Bauvorhaben sind im Einzelnen beim Kampfmittelräumdienst abzufragen.

3.2 Planerisch beachtliche Tatbestände

3.2.1 Programmplan

Im zwischenbehördlich abgestimmten Programmplan für Eidelstedt von 1978 (mit Fortschreibung bis Februar 1987) ist „Industriegebiet“ und für Teile „Gewerbegebiet (GFZ 1,6)“ dargestellt.

3.3 Angaben zum Bestand

Das Plangebiet des Bebauungsplans Eidelstedt 4 wird über die Straßen Binsberg, Farnhornstieg, Schnackenburgallee, Ottensener Straße, Fangdieckstraße und Sandgrube erschlossen.

Westlich der Schnackenburgallee befinden sich auf den ausgewiesenen GI Flächen eine Produktionsstätte für Arzneimittel, ein Großhandel für Malerartikel, verschiedene Gewerbebetriebe und kleinteilig strukturierte Gewerbehöfe aus dem Bereich Lager / Spedition / Logistik sowie Druck und Werbung.

Östlich der Schnackenburgallee bis zur Ottensener Straße wird das Gebiet durch produzierende Gewerbebetriebe (Chemie, Lufttechnik, Betonwerk), Kleingewerbe (kleinteilig strukturierte

ältere Gewerbehöfe) sowie durch Firmen aus den Bereichen Lager / Spedition / Logistik geprägt.

Auf dem Grundstück Schnackenburgallee 202, in einer ehemaligen Fabrikanlage, wurde 1999 ein kulturelles Veranstaltungszentrum genehmigt. Es wird für Ausstellungen, Präsentationen, Vorträge und Lesungen, Modenschauen, Musikkonzerte, sowie auch für Firmenschulungen und private Feiern genutzt. Das Hauptgebäude an der Schnackenburgallee wurde für größere Veranstaltungen umgebaut. Auf dem hinteren Teil des Grundstücks befindet sich ein weiteres eingeschossiges Gebäude mit einer kleinen Strandgartenanlage, das ebenfalls für Veranstaltungen genutzt werden kann. Beide Gebäude mit den dazugehörenden Außenanlagen bilden ein Gesamtkonzept.

In der Fangdieckstraße Nr. 64 und 66 gibt es ein Auslieferungslager und eine Werkstatt für medizinische und orthopädische Artikel. Hier werden orthopädische, medizinische Geräte und Hilfsmittel in Werkstätten hergestellt. Auf dem Hof im Gebäude Nr. 66 befindet sich eine kleine Auslieferungsstelle auch für Endverbraucher.

Das Grundstück Schnackenburgallee 181 wird von einer Holzbaufirma genutzt, die sich auf Treppenbau spezialisiert hat, zusätzlich Kaminöfen vertreibt und auch an Endverbraucher verkauft. Auf dem Gelände befinden sich Werkstätten, Büro- und Ausstellungsräume.

Des Weiteren gibt es im Plangebiet mehrere Kfz Werkstätten, die z. T. auch mit Gebrauch- und Neuwagen handeln. (Ottensenerstraße 4, 4c, Ottensenerstraße 14, 14c und Schnackenburgallee 203).

In dem Gebäude Schnackenburgallee 219 befindet sich ein Tante Emma Laden mit Nahrungsmitteln, Getränken und Tabakwaren für den täglichen Bedarf der Beschäftigten im Plangebiet.

Am Bahnhof Eidelstedt gibt es auf öffentlichem Grund (Flurstück Nr. 6866) einen Kiosk, der demnächst abgerissen wird und auf der ehemaligen Gemeinbedarfsfläche (Flurstück Nr. 3788), die für ein Löschwasserbecken ausgewiesen war und nicht mehr benötigt wird, neu gebaut werden soll.

Auf dem Grundstück Schnackenburgallee 180/182 gibt es einen Laden für Sportbekleidung und Sportartikel.

Einzelhandel gibt es im Gebiet nur in sehr untergeordnetem Ausmaß. Als selbständige Läden gibt es neben dem Kiosk und dem kleinen Tante-Emma-Laden für Waren des täglichen Bedarfs nur den Laden für Sportbekleidung an der Schnackenburgallee 180/ 182. Der sonstige Einzelhandel steht in Zusammenhang mit Handwerksbetrieben (Kfz-Werkstätten, Treppenhauer und Werkstätten für medizinische Geräte), nimmt nur geringe Flächen in Anspruch und ist im Straßenbild nicht zu erkennen.

Entlang der westlichen Grenze des Plangebiets verläuft der Wasserlauf der Mühlenau. Hier hat sich ein zusammenhängender Grünzug entwickelt.

Auf dem Grundstück Schnackenburgallee 183 (Flurstücke 6439 und 6440) gibt es zwischen den Gewerbegebäuden größere Grünflächen als Rasenflächen mit Einzelbäumen. Ansonsten wird das Grundstück als Park- und Lagerfläche ohne nennenswerten Grünbestand genutzt. An der Schnackenburgallee und in der Fangdieckstraße befinden sich Straßenbäume.

Im Südosten des Plangebiets, über die Flurstücke 2826, 3071, 2626, 4334, und auf der Grenze zwischen den Flurstücken 4510 und 6180 verläuft die 110kV Hochspannungsleitung 42/43 der Vattenfall Europe Distribution Hamburg GmbH.

Im Norden des Plangebietes befinden sich Bahnanlagen (S- und Fernbahn) mit dem Haltepunkt Eidelstedt.

Auf den Flurstücken 1729 (Fangdieckstraße), 1723 und 1682 (Schnackenburgallee), 2841 (Binsberg) sowie 1674 und 1673 (Ottensener Straße) befinden sich Netzstationen der Vatten-

fall Europe Distribution Hamburg GmbH, die einschließlich ihrer zum öffentlichen Grund führenden Kabel für die örtliche Stromversorgung auch weiterhin benötigt werden.

4. Umweltbericht

Von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB und dem Umweltbericht nach § 2a BauGB wurde gem. § 13 Absatz 3 BauGB abgesehen (siehe Ziffer 3.1.7).

5. Planinhalt und Abwägung

5.1 Sicherung von Gewerbe- und Industrieflächen, Ausschluss von Einzelhandel

Mit der Planänderung soll Planungssicherheit für die langfristige Entwicklung des Gewerbe- und Industriegebietes geschaffen werden und vorhandene gewerbliche Bauflächen und Arbeitsstätten für produzierende oder andere Gewerbebetriebe gesichert werden. Die ausgewiesenen Gebietskategorien Industriegebiet und Gewerbegebiet bleiben erhalten. Die Art der Nutzung wird in untergeordneten Bereichen geändert. Weil die Grundzüge der Planung durch die Änderungen nicht berührt werden, wird die Textplanänderung gemäß § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt.

Der Erhalt von für Hamburg und Eimsbüttel wichtigen Gewerbe- und Industrieflächen ist ein wesentliches Ziel des Flächennutzungsplanes und der Bezirksentwicklungsplanung.

Der hochverdichtete Bezirk Eimsbüttel hat nur wenige Gewerbe- und Industriegebiete. Um so wichtiger ist es, dass diese Gebiete produzierendem und störungsintensiven Betrieben vorbehalten werden, zumal Einzelhandelsnutzungen auch in den vorhandenen MK Gebieten zulässig sind.

In der Gesamtabwägung wird der gesamtstädtisch wichtige Belang der Sicherung von Flächen für produzierendes Gewerbe höher gewichtet als die privaten Belange, Grundstücke maximal mit Einzelhandelsnutzungen zu verwerten, zumal die Bestandsaufnahme gezeigt hat, dass Einzelhandelsnutzungen hier bisher nur eine untergeordnete Rolle spielen.

Bei den vorhandenen Flächen soll sichergestellt werden, dass die Nutzung dieser Flächen überwiegend Betrieben vorbehalten bleibt, die für ihre Betriebsstandorte eine Industriegebiets- bzw. Gewerbegebietsausweisung benötigen. Daher sollen Einzelhandelsbetriebe im Plangebiet ausgeschlossen werden. Durch Einzelhandelsbetriebe lassen sich im Vergleich zu Gewerbe- und Industrienutzungen in der Regel höhere Flächenumsätze und Gewinnmargen realisieren, so dass dann höhere Mieten bzw. Bodenpreise gezahlt werden können. Dies kann zur Verdrängung von Gewerbenutzungen führen.

Der Ausschluss von Einzelhandel im Plangebiet erfolgt auch, um das B 2-Zentrum Eidelstedt und die Stadtteilzentren Stellingen und Elbgaustraße in ihren Funktionen als Bezirksentlastungszentrum bzw. Nahversorgungszentren planerisch zu unterstützen und zu stärken und um erhebliche negative Auswirkungen auf diese Zentren auszuschließen.

Es werden daher folgende Festsetzungen getroffen:

In den Industriegebieten und im Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe unzulässig (§ 2 Nummer 1).

Ausnahme: sind Einzelhandelsbetriebe zulässig, die in unmittelbarem räumlichem und betrieblichen Zusammenhang mit Handwerks- oder produzierenden Gewerbebetrieben stehen und nicht mehr als 10 vom Hundert der mit dem Betriebsgebäude überbauten Fläche, jedoch nicht mehr als insgesamt 200m² Verkaufs- und Ausstellungsfläche haben (§ 2 Nummer 2).

Läden, die zu einem produzierenden Betrieb gehören, sollen zulässig bleiben, soweit sie in der Fläche deutlich untergeordnet sind. Der Ladenverkauf ist in diesem Fall ein Nebenprodukt und

in dieser Größenordnung als unschädlich anzusehen. Er gehört zum Ablauf des produzierenden Betriebes und stellt einen untergeordneten Bereich dar.

Da die Spanne von Grundstück und Bebauung im Plangebiet extrem groß ist, wurde eine Obergrenze von 10%, bzw. 200m² als Ladenfläche der Betriebsgebäude festgesetzt. Durch die Differenzierung soll verhindert werden, dass bei größeren Betrieben bedeutend große Verkaufsflächen entstehen können.

Im Plangebiet gibt es mehrere Kfz-Werkstätten, die z.T. auch mit Gebrauch- und Neuwagen handeln. (Ottensenerstraße 4, 4c, Ottensenerstraße 14, 14c und Schnackenburgallee 203). Der Handel mit Kraftfahrzeugen ist hier als untergeordnet und Nebenprodukt der Reparaturwerkstätten anzusehen. Es werden keine größeren Ausstellungsflächen genutzt.

Einzelhandelsbetriebe, wie z.B. Kaufhäuser, Warenhäuser, Supermärkte, Verbrauchermärkte, Discountgeschäfte und Factory-Outlets sind im Plangebiet unzulässig, weil sie in Kerngebieten zentraler Versorgungsbereiche zulässig und gut integrierbar sind.

Die städtebauliche Verteilung zentraler Standorte ist ein Grundprinzip ordnungspolitischer Leitlinien des Ordnungsplans „Zentrale Standorte - Flächen des Einzelhandels“ und seine Fortschreibung. Die Entwicklung und Stabilität zentraler Standorte liegt im Interesse der Stadtentwicklung. Die Errichtung von Einzelhandelsbetrieben im Plangebiet würde die Ausgewogenheit der Angebote der in der Nachbarschaft befindlichen Zentren Eidelstedt, Stellingen und Elbgaustraße stören und deren Ausbau gefährden. Dies würde eine städtebauliche Fehlentwicklung bedeuten, der mit den getroffenen Festsetzungen vorgebeugt werden soll.

Ausnahmsweise sind Läden zur Nahversorgung bis zu einer Verkaufsfläche von 100 m² zulässig (§ 2 Nummer 3).

Durch diese Festsetzung soll die Versorgung der im Plangebiet Beschäftigten mit Gütern des täglichen Bedarfs gesichert werden und die beiden im Plangebiet vorhandenen Kioske in ihrem Bestand gesichert werden. Durch die Begrenzung der Verkaufsfläche soll sichergestellt werden, dass das Warenangebot begrenzt bleibt und nur der täglichen Versorgung dient.

Einzelhandelsbetriebe im Plangebiet, die den Festsetzungen dieser Bebauungsplanänderung nicht entsprechen, haben Bestandsschutz, werden aber aus den bereits genannten Gründen planungsrechtlich nicht gesichert. Dies betrifft den Laden für Sportbekleidung und Sportartikel auf dem Grundstück Schnackenburgallee 180/182.

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) (§ 2 Nummer 4).

Die Umstellung auf die BauNVO 1990 bringt Veränderungen hinsichtlich der zulässigen Art der Nutzung und der zulässigen Ausnahmen.

Für das Gewerbegebiet ergeben sich folgende Änderungen:

- Zu den allgemein zulässigen Nutzungen und Anlagen gehören jetzt auch Anlagen für sportliche Zwecke, die vorher nur ausnahmsweise zulässig waren.
- Ausnahmsweise sind Vergnügungsstätten zulässig.

Ziel der Planänderung ist es, die vorhandenen Gewerbe- und Industrieflächen für Handwerksbetriebe, das produzierende Gewerbe und andere Gewerbebetriebe zu sichern und vor der Verdrängung durch andere Nutzungen zu schützen.

Da das Gewerbegebiet nur einen anteilig sehr kleinen Teil des Plangebietes (ca 7000m²) ausmacht und dort bereits eine Genehmigung für eine Indoorsportstätte vorliegt, wird für das Gewerbegebiet diese Nutzung für vertretbar gehalten und nicht ausgeschlossen.

Für die Gewerbe- und Industriegebiete ergeben sich durch die Umstellung folgende Änderungen:

- Bei der ausnahmsweisen Zulässigkeit von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter ist für Gewerbe- und In-

Industriegebiete hinzugefügt worden, dass diese Wohnungen dem Gewerbebetrieb zugeordnet sein müssen.

Es handelt sich dabei um eine Klarstellung. Schon nach der BauNVO 1968 waren diese Wohnungen nur ausnahmsweise zulässig und mussten in der Zuordnung und dem Ausmaß untergeordnet sein.

- Nach der BauNVO 1968 waren nur Verbrauchermärkte, die nach Lage, Umfang und Zweckbestimmung vorwiegend der übergemeindlichen Versorgung dienen sollen, im Gewerbe- und Industriegebiet ausgeschlossen. Nach der BauNVO 1990 sind „Gewerbebetriebe aller Art“ also auch Einzelhandelsbetriebe zulässig, großflächige Einzelhandelsbetriebe im Sinne des § 11 Absatz 3 BauNVO sind jedoch unter den dort genannten Voraussetzungen nur noch im Sondergebiet zulässig.

Durch die Festsetzungen zur Zulässigkeit bzw. Unzulässigkeit wird eine Feindifferenzierung der zulässigen Einzelhandelsnutzungen vorgenommen (§ 2 Nummern 1 und 2). Diese Feindifferenzierung überlagert insoweit auch die grundsätzlichen Änderungen, die sich hinsichtlich der zulässigen Einzelhandelsnutzungen im Gewerbe- und Industriegebiet durch die Umsellung auf die neue BauNVO 1990 ergeben.

Auf dem Flurstück 1681 ist im Bebauungsplan Eidelstedt 4 zu Gunsten der Freien und Hansestadt Hamburg eine Fläche als „Baugrundstücke für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung als „Löschwasserbecken“ ausgewiesen. Da diese Fläche inzwischen nicht mehr für die Nutzung als Löschwasserbecken benötigt wird, wurde die Ausweisung aufgehoben und in das angrenzende Industriegebiet integriert (§ 2 Nummer 5 und siehe Fläche „A“, Anlage zur Verordnung zur Änderung über den Bebauungsplan Eidelstedt 4).

5.2 Fachinformationssystem Bodenschutz / Altlasten

Nach Altlasthinweiskataster (Inflaex) liegen 13 altlastverdächtige Flächen, 10 Altlasten, 2 festgestellte Grundwasserschäden und 16 sonstige Flächen im Plangebiet. Die Lage der Flächen ist den Anlagen 1 bis 4 zu entnehmen.

5.2.1 Grundsätzliches:

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 273.500 m² und ist Teil des sog. Industriegebietes Eidelstedt, welches eine über 100 jährige gewerbliche und industrielle Nutzung hinter sich hat. Bedingt durch diese Nutzung liegen der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt sowohl umfangreiche flächendeckende als auch grundstücksbezogene Untersuchungen des Untergrundes vor.

Durch die mehr als 20 jährige Altlastenbearbeitung im Industriegebiet Eidelstedt sowie der Kenntnis von einer Deponie und 2 Schadstoffbahnen, die den Untergrund des Plangebietes durchströmen, können für die betroffenen Altlastverdachtsflächen allgemeingültige Aussagen zur Geologie- Hydrogeologie und Belastungssituation des Grundwassers getroffen werden. Ebenso können aufgrund der bisherigen Bearbeitung allgemeingültige Nutzungseinschränkungen und Auflagen zur zukünftigen Nutzung von Grundstücken getroffen werden. Hierbei ist grundsätzlich zwischen Flächen, die innerhalb einer Dichtwand (siehe Anlage 1 bis 4) und Flächen die außerhalb liegen zu unterscheiden. Die Dichtwand wurde 1999 errichtet, um die Schadstoffquellen mehrerer Grundstücke, die den ersten Grundwasserleiter im Abstrom bereits massiv verunreinigt hatten, zu kapseln.

Geologie-Hydrogeologie:

Innerhalb des Plangebiets steigt das Gelände vom äußersten Nordwesten (Fangdieckstraße) von +18,18müNN auf +24,33müNN im äußersten Südosten (Ottensener Straße/Binsbarg) an.

Unterhalb weitgehend versiegelter Auffüllungen (bis max. 3,0m unter Geländeoberkante, im Bereich der Deponie sogar bis max. 10,0m unter Geländeoberkante) stehen ca. 20,0m mäch-

tige saalezeitliche Schmelzwassersande an, in denen sich der erste Wasserleiter ausgebildet hat. Diese Schmelzwassersande sind partiell durch jüngere Grundmoränen abgedeckt, die allerdings keinen hinreichenden Schutz für das Grundwasser darstellen. Der erste Grundwasserleiter wird durch mächtigen Geschiebemergel der älteren Drenthe-Moräne, in den auch die o.g. Dichtwand einbindet, unterlagert. Darunter folgen wasserführende pliozäne Sande, die den tieferen Wasserleiter bilden.

Die Fließrichtung des Grundwasserleiters ist nach Nordosten gerichtet. Das Grundwasser legt ca. 200m bis 300m Fließstrecke jährlich zurück. Ein hydraulischer Kontakt zum tieferen Grundwasserstockwerk besteht nicht. Das Grundwasser steht im äußersten Südwesten bei NN +16,7m und im äußersten Nordosten bei NN +15,3m an.

Untersuchungen und Analytik Grundwasser:

Wie Eingangs bereits erwähnt passiert eine LCKW - Schadstofffahne in nordöstlicher Richtung das Plangebiet. Ebenfalls im ersten Grundwasserleiter befindet sich die Schadstoffquelle einer BTEX/Naphthalin - Verunreinigung, die ausgehend von einer Dachpappfabrik das Plangebiet in nordöstlicher Richtung verlässt. Diese massive Belastung an aromatischen Lösemitteln war ausschlaggebend für den Bau der Dichtwand und einer damit verbundenen Sicherung der Schadstoffquelle. Mit Errichtung der Dichtwand wurden weitere kontaminierte Grundstücke im Umfeld u.a. die ehem. Deponie mit gekapselt. Innerhalb der Dichtwandkapsel wird eine Wasserhaltung mit anschließender Schadstoffaufbereitung betrieben. Aufgrund der begrenzten Ausbreitungsmöglichkeit nach dem Bau der Dichtwand umfließt die LCKW-Fahne die Dichtwandkapsel.

Zur Überwachung der Grundwasserqualität stehen im Plangebiet ca. 30 Messstellen im ersten und 5 Messstellen im tieferen Grundwasserleiter zur Verfügung. Demnach finden sich im ersten Grundwasserleiter Überschreitungen der Geringfügigkeitsschwellenwerte nach LAWA an den Schwermetallen Arsen (Geringfügigkeitsschwellenwert: 10 µg/l, max. Messwert: 110 µg/l), Cadmium (Geringfügigkeitsschwellenwert: 0,5 µg/l, max. Messwert: 2,4 µg/l), Kupfer (Geringfügigkeitsschwellenwert: 14 µg/l, max. Messwert: 26 µg/l) und Zink (Geringfügigkeitsschwellenwert: 58 µg/l, max. Messwert: 650 µg/l) sowie LCKW in der Summe von max. 170 µg/l (Geringfügigkeitsschwellenwert: 20 µg/l). Darüber hinaus finden sich bedingt durch die gekapselte Schadstoffquelle im ersten Grundwasserleiter innerhalb der Dichtwand BTEX-Konzentrationen von 2.300 µg/l und Naphthalin-Konzentrationen von 6.000 µg/l (Geringfügigkeitsschwellenwert: 20 µg/l für BTEX und 1 µg/l für Naphthaline).

Der tiefere Grundwasserleiter ist im Plangebiet unbelastet.

Beurteilung: Wirkungspfad Boden-Grundwasser

Flächen außerhalb der Dichtwand:

Durch eine Sanierung 1998 wurde die Schadstoffquelle der LCKW-Fahne im Anstrom des Plangebiets mittels Bodenaushub entfernt. Die mit der Grundwasserfließrichtung verdriftete LCKW-Schadstofffahne wird mittels einer Brunnengalerie im Bereich Kronsaalsweg ebenso wie eine vom einem angrenzenden Grundstück ausgehende „Aromaten-Fahne“ saniert. Die erhöhten Schwermetallkonzentrationen im nördlichen Bereich des Plangebiets sind auf die Vielzahl von metallverarbeitenden Betrieben im Umfeld der Fangdieckstraße zurückzuführen. Eine grundstücksbezogene Zuordnung der Schadstoffe ist aufgrund der langen Produktionszeiträume nicht möglich. Die Schwermetalle werden ebenfalls im Abstrom durch die Brunnengalerie im Kronsaalsweg erfasst und aufbereitet.

Derzeit geht die Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt nicht davon aus, dass von einem Grundstück im Plangebiet außerhalb der Dichtwand ein relevanter Eintrag von Schadstoffen in das Grundwasser stattfindet. Über die im Betrieb befindliche Grundwassersanierung hinaus besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

Flächen innerhalb der Dichtwand:

Innerhalb der Dichtwand findet seit der Einkapselung kein Austausch mit dem fließenden Grundwasser mehr statt, so dass sich erwartungsgemäß sehr hohe BTEX/Naphthalin-Konzentrationen im ersten Grundwasserleiter befinden. Untergeordnet ist das Grundwasser an LCKW, PAK und Schwermetallen belastet. Innerhalb der Kapsel findet im Rahmen der Sicherungsmaßnahme eine Bewirtschaftung des Grundwassers statt. Zwischen den bekannten Belastungen des Bodens und der Bodenluft -insbesondere an den Leichtflüchtern wie LCKW und BTEX- und den Grundwasserbelastungen findet eine Wechselwirkung statt, so dass für Flächen innerhalb der Dichtwand bei Nutzungsänderung oder im Zuge von Baumaßnahmen mit erheblichen Mehrkosten und besonderen bauliche Rahmenbedingungen zu rechnen ist.

Ein grundsätzlicher Handlungs- bzw. Sanierungsbedarf liegt allerdings auch hier für keines der betroffenen Grundstücke vor.

Beurteilung der planungsrechtlich beabsichtigten Nutzung:

Sowohl die derzeitige als auch die planrechtlich beabsichtigte Nutzung ist Gewerbe/Industrie. Vorliegende Untersuchungsergebnisse zum Grundwasser zeigen, dass zum gegenwärtigen Zeitpunkt und unter Beibehaltung der gegenwärtigen Nutzung für kein Grundstück im Plangebiet Gefahren oder ein Handlungsbedarf durch die bekannten Grundwasserverunreinigungen bestehen.

Dennoch sind aufgrund der Schadstoffsituation im Grundwasser für zukünftige Nutzungen oder geplante Baumaßnahmen folgende Punkte zu beachten.

Für alle Flächen im Plangebiet gilt:

- Grundsätzlich sind aufgrund der langen gewerblichen und industriellen Nutzung des Gesamtgebietes und der aufgetragenen Auffüllungen zur Geländeneivellierung Entsorgungsmehrkosten im Zuge von Bodenbewegungen einzuplanen.
- Eine Nutzung des ersten Wasserleiters ist aufgrund der Belastungssituation und der in Betrieb befindlichen Sanierungsmaßnahmen nicht genehmigungsfähig. Die Nutzung tieferer Grundwasserleiter ist möglich, allerdings mit erheblichen Mehrkosten aufgrund der hohen Anforderungen an die Abdichtung zum ersten Wasserleiter hin verbunden.
- Sollte im Zuge von Baumaßnahmen eine Wasserhaltung notwendig werden, ist mit Mehrkosten durch eine zusätzliche Schadstoffaufbereitung des geförderten verunreinigten Wassers zu rechnen.
- Bei der Gründung von Bauwerken ist bei der Verwendung von Pfählen das Pfahlsystem mit der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt im Vorwege abzustimmen. Durch den Einsatz entsprechender Pfähle soll zum einen ein Verschleppen von oberflächennahen Schadstoffen in größere Tiefen und zum anderen ein Durchdringen der schützenden Trennschicht zwischen erstem und tieferem Wasserleiter verhindert werden.
- Bzgl. des Wiedereinbaus von Böden sind generell die technischen Regeln der LAGA zu berücksichtigen. Das Plangebiet liegt innerhalb eines geplanten Wasserschutzgebietes mit der Grundwasserempfindlichkeit 5 (höchste Empfindlichkeit). Nach LAGA dürfen hier nur Böden mit einem Zuordnungswert Z 0 zum Wiedereinbau gelangen. Auf Antrag kann der Wiedereinbau von Böden mit einem Zuordnungswert < Z 2 genehmigt werden.

Für Flächen innerhalb der Dichtwand gilt:

- Innerhalb der Dichtwand ist ein möglichst hoher Versiegelungsgrad anzustreben, um die zur Bewirtschaftung des Dichtwandtopfes notwendige Wassermenge möglichst gering zu halten. Aus diesem Grund ist eine Versickerung von Oberflächenwasser auch nicht genehmigungsfähig.

- Aufgrund der bekannten Verunreinigungen der Bodenluft und des Bodens ist grundsätzlich mit erhöhten Arbeitsschutzmaßnahmen zum Schutz vor dem direkten Kontakt mit der Auffüllung im Zuge von Baumaßnahmen zu rechnen.
- Im Rahmen von Baumaßnahmen ist ein Sicherheitsabstand von 3 Metern zum Dichtwandkopf einzuhalten. Der zwischen 1,0 und 2,0 m unter Gelände liegende Dichtwandkopf darf unter keinen Umständen überbaut werden. Da außer im Bereich des Betonwerkes die Dichtwand im öffentlichen Grund verläuft, ist die Bebaubarkeit von Grundstücken nicht betroffen. Zwischen dem Betreiber des Betonwerkes und der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt existiert bzgl. der Dichtwand und der auf dem Grundstück betriebenen Wasserhaltung eine Sondernutzungsvereinbarung. Bei der Herstellung von Leitungsanschlüssen an das öffentliche Netz ist die Dichtigkeit der Dichtwand wieder herzustellen.
- Im Bereich der ehemaligen Deponie ist verstärkt mit Setzungen im Deponiekörper zu rechnen.
- Im Umfeld der ehemaligen Deponie muss mit der Bildung und dem Austritt von Deponiegas gerechnet werden. Neben dem Auftreten von Deponiegasen ist die Bodenluft in Bereichen der Deponie und angrenzender Grundstücke ebenfalls mit leichtflüchtigen aromatischen und chlorierten Kohlenwasserstoffen belastet. Auch hier können bei Nutzungsänderung entsprechende Auflagen zur Sicherung von Bodengasen ausgesprochen werden.

Im Folgenden wird der Wirkungspfad Boden-Mensch und Boden-Gas für die im Plangebiet liegenden Grundstücke einzeln beurteilt. Eine Bewertung des Pfades Boden-Nutzpflanze wird aufgrund der vorgesehenen Nutzung als Gewerbe/Industrie nicht vorgenommen.

5.2.2 Im Bebauungsplan gekennzeichnete Altlasten

5840-044/01 Schnackenburgallee 217-223 Flurstücke 6113 und 5637 (Fläche liegt außerhalb der Dichtwand)

Die Fläche wurde seit Ende des 19ten Jahrhunderts bis Anfang 2005 von einer Bleiindustrie-firma zur Produktion von Bleiprodukten genutzt. Besonders im zentralen Grundstücksbereich sind aus einer Vielzahl vorliegender Bodenanalysen, die im Rahmen vorangegangener Bauanträge und Untersuchungen durchgeführt wurden, erhebliche Bodenbelastungen an Schwermetallen bekannt. Die Belastungen resultieren aus der Ablagerung von Schlacken und Aschen aus dem Hochofenbetrieb und wurden zur Aufhöhung des Geländes benutzt.

Die Höhe der Blei-, Zink-, und Arsenbelastungen überschreiten hierbei den maßgeblichen Prüfwert der Bundes-Bodenschutz-Verordnung um ein Vielfaches. So wird der Prüfwert für Industrie- und Gewerbegrundstücke der Bundes-Bodenschutz-Verordnung für Blei um das 50-fache überschritten (ca. 100.000 mg/kg). Darüber hinaus wurde laboranalytisch für Blei eine hohe Eluierbarkeit von bis zu 60 µg/l nachgewiesen. Auf dem Flurstück 6113 wurden Maximalgehalte für Blei, Kupfer und Zink im Grammbereich (max. 53.000 mg/kg TS Blei, max. 9.600 mg/kg TS Kupfer, max. 33.000 mg/kg TS Zink) nachgewiesen. Die Gehalte für Arsen (max. 210 mg/kg TS), Cadmium (max. 34 mg/kg TS), Chrom (max. 270 mg/kg TS) und Nickel (max. 300 mg/kg TS) waren ebenfalls erhöht.

Im Bereich der ehem. Folienwaschanlage wurde 1986 eine 1.1.1-Trichlorethan (Maximalkonzentration 700 mg/m³) und untergeordnet auch Trichlorethen-Verunreinigung detektiert, die in den darauf folgenden Jahren mittels einer Bodenluftsanierung abgereinigt wurde. Die in 1,0 bis 2,0m unter der Geländeoberkante anstehende Torf- bzw. Humusschicht war hierbei naturgemäß besonders stark verunreinigt.

Im Rahmen einer geplanten Umnutzung bzw. eines geplanten Gebäudeabbruchs im Bereich der bekannten Bodenbelastungen ist eine Mobilisierung und damit Verfrachtung der Schadstoffe in das Grundwasser durch Bodenumlagerung und/oder Niederschläge daher als wahr-

scheinlich zu betrachten. Die Gefährdung des oberen Grundwasserleiters resultiert aus dem geringen Flurabstand zum verunreinigten Boden (< 1,0 m).

Wird im Rahmen von Abbrucharbeiten eine Entsiegelung im Bereich des hochbelasteten zentralen Grundstückteils angestrebt, sind im Vorwege weiterführende, repräsentative Untersuchungen zur Eluierbarkeit der Schwermetalle durchzuführen und der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt vorzulegen. Gegebenenfalls sind entsprechende Maßnahmen zum Schutz des Grundwassers während der Bauphase zu treffen oder der verunreinigte Boden ist auszukoffern und ordnungsgemäß zu entsorgen.

Im Bereich der ehemaligen Folienwäschanlage ist die Torf-/Humusschicht auf leichtflüchtige chlorierte Kohlenwasserstoffe zu beproben. Die Untersuchungsergebnisse sind der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt vor Beginn der Abbrucharbeiten ebenfalls vorzulegen.

Im Zuge einer Neubebauung ist eine möglichst vollflächige Versiegelung der gesamten ehemaligen Betriebsfläche anzustreben. Für Bereiche, die dauerhaft entsiegelt werden sollten, ist nachzuweisen, dass die Eluatkonzentrationen unterhalb des Prüfwertes gemäß Bundes-Bodenschutz-Verordnung liegen bzw. sind die Schlacke- und Ascheablagerungen vollständig auszukoffern und zu entsorgen. Unter Berücksichtigung der o.g. Einschränkungen und Auflagen steht einer gewerblich/industriellen Nutzung der Fläche nichts entgegen. Auf Grund der nachgewiesenen Bodenverunreinigungen ist die Fläche gem. § 9 Absatz 5 Nummer 3 BauBG zu kennzeichnen..

6040-002/08 Ottensener Straße 2a, Flurstück 6450 (Fläche liegt innerhalb der Dichtwand)

Das Grundstück, auf dem heute eine Firma lufttechnische Anlagen produziert, gehörte in den 20iger Jahren einem Unternehmen, das sich vermutlich mit chemischen Erzeugnissen befasst hat. Danach wurden auf dem Gelände bis ca. 1959 Schmier- und Betriebsstoffe hergestellt. Bei Baumaßnahmen im Jahre 1996 wurden auf dem südlichen Grundstücksteil lokale Verunreinigungen mit PAK (Summe PAK maximal 3.037 mg/kg TS), Schwermetallen (Blei, Cadmium, Kupfer, Quecksilber, Zink) und Cyanide sowie Phenole, die im südwestlichen Grundstücksbereich deutlich auf Teerrückstände und Farbreste hinwiesen, gefunden. Die an dieser Stelle gefundenen Verunreinigungen könnten aus der Produktion einer Firma aus den 20iger Jahren stammen. Im Baufeld wurde die Verunreinigung ausgekoffert. Im Zuge weiterer Baumaßnahmen oder einer Umnutzung des Grundstücks sind weiterführende Untersuchungen auf das Vorhandensein von Schadstoffen in der Bodenluft und im Boden notwendig, die aufgrund der heutigen Bebauung von über 90% des Grundstücks als unverhältnismäßig angesehen werden. Auf Grund der nachgewiesenen Bodenverunreinigungen ist die Fläche gem. § 9 Absatz 5 Nummer 3 BauBG zu kennzeichnen.

6040-008/01; /02; /03; /04; /06 Ottensener Straße 2-4 und 20-22 Flurstücke 1673 und 6622 (Flächen liegen innerhalb der Dichtwand)

Diese Altlasten liegen sämtlich im Bereich der früheren Ausdehnung des Produktionsgeländes einer Dachpappfabrik (6040-008/01). Das ehem. Betriebsgelände ist massiv durch einkernige Aromaten (BTEX), PAK, Naphthaline und Phenole, die auf die Herstellung von Teerölprodukten und bituminösen Farben zurückzuführen sind, verunreinigt. Die Schadstoffe haben den ersten Grundwasserleiter in erheblichen Umfang verunreinigt, so dass sich im Abstrom der Grundstücke eine, in nordöstliche Richtung erstreckende, Aromatenfahne ausgebildet hat. Exemplarisch für die Grundwasserbelastung sei die Messstelle 1342, unmittelbar im Abstrom des Grundstücks an der Ottensener Straße belegen, genannt, die bei Messungen in 1998 folgende Schadstoffkonzentrationen aufwies: Σ BTEX ca. 1.300 µg/l; Σ Naphthaline ca. 8.100 µg/l. Die Schadstoffquelle wurde 1999 durch den Bau einer umlaufenden Dichtwand (siehe oben) gekapselt.

Die der ehem. Dachpappfabrik zugehörige Fläche 6040-008/02 zeigt ebenfalls starke Belastungen an o.g. Schadstoffen. Auf Grundlage eines Vertragsabschlusses mit der FHH wurden in den 80er Jahren Teilflächen mittels Bodenaushub saniert (bis max. 0,8m unter Gelände-

oberkante). Darüber hinaus wurden im Grenzbereich zur ehem. Deponie (Fläche 6040-002/01) sehr starke Belastungen an LCKW in der Bodenluft detektiert (Maximalkonzentration an 1,2-Dichlorethan: 1.691.000 µg/m³). Weiterführende Untersuchungen lassen den Eintragsort auf dem Betriebsgelände vermuten.

Im gesamten ehem. Einzugsbereich der Produktionsstätte als auch im besonderem im nord-westlichen Grundstücksbereich sind aus einer Vielzahl vorliegender Bodenanalysen, die im Rahmen vorangegangener flächendeckender Untersuchungen (mehrere Dutzend Kleinbohrsondierungen) durchgeführt wurden, erhebliche Bodenbelastungen an MKW, BTEX, PAK, Naphthalinen und Phenolen bekannt. Der maßgebliche Prüfwert für Benzo(a)pyren für Industrie- und Gewerbegrundstücke der Bundes-Bodenschutz-Verordnung wird z.B. um ein vielfaches überschritten. Für den etwa 8,3 Hektar großen Bereich zwischen Ottensener Straße, Schnackenburgallee und Sandgrube wird ein Schadstoffinventar von insgesamt 8,6 Tonnen vermutet, davon 6,2 Tonnen Mineralölprodukte, 0,16 Tonnen Phenole, 0,86 Tonnen polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe, 0,85 Tonnen Naphthalin und 0,5 Tonnen Schwermetalle.

Unter Beibehaltung der gegenwärtigen Nutzung wird kein Handlungsbedarf bzgl. der im Untergrund vorhandenen Schadstoffe gesehen, zumal die Schadstoffe durch die vorhandene Dichtwand gesichert sind. Im Zuge von Baumaßnahmen oder bei Nutzungsänderung muss allerdings aufgrund der massiven Belastungen mit stark erhöhten Entsorgungskosten gerechnet werden sowie bei Erdarbeiten erhöhte Maßnahmen zum Arbeitsschutz berücksichtigt werden. Bzgl. der belasteten Bodenluft im südöstlichen Grundstücksbereich sind Maßnahmen zur Gas-sicherung erforderlich. Auf Grund der nachgewiesenen Bodenverunreinigungen ist die Fläche gem. § 9 Absatz 5 Nummer 3 BauBG zu kennzeichnen.

6040- 008/05 Ottensener Straße 2- 4 Flurstück 6622 (Fläche liegt innerhalb der Dichtwand)

Die Fläche liegt im Zentrum der früheren Ausdehnung des Produktionsgeländes der Dachpappfabrik (siehe Altlast 6040-008/01). Die Bodenbelastung wird dominiert durch die Rückstände aus der Verarbeitung von Teerölen zu Pappen und Farben. Die vorgefundenen PAK, BTXE und Naphthaline überschreiten die Prüfwerte der BBoSchVerordnung um ein Vielfaches.

Einer gewerblich/industriellen Nutzung der Fläche steht grundsätzlich nichts entgegen. Auf Grund der nachgewiesenen Bodenverunreinigungen ist die Fläche gem. § 9 Absatz 5 Nummer 3 BauBG zu kennzeichnen.

6040-002/01 Ottensener Straße 60 Flurstücke 4510, 5064, 6180, 6246, 6620 und 6724 (Fläche liegt innerhalb der Dichtwand)

Bei der sog. Deponie handelt es sich um eine mit Bauschutt, organischen und chemischen Abfälle, Eisen, Blech und Draht bis 1952 aufgefüllten ehemaligen Sandgrube. Für den etwa 8,3 Hektar großen Bereich zwischen Ottensener Straße, Schnackenburgallee und Sandgrube wird ein Schadstoffinventar von insgesamt 8,6 Tonnen vermutet, davon 6,2 Tonnen Mineralölprodukte, 0,16 Tonnen Phenole, 0,86 Tonnen polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe, 0,85 Tonnen Naphthalin und 0,5 Tonnen Schwermetalle. Darüber hinaus wurden im Grenzbereich zur ehem. Fläche der Dachpappfabrik (Fläche 6040-008/02) und zur westlich angrenzenden Fläche 6040-002/02) sehr starke Belastungen an LCKW in der Bodenluft detektiert (Maximalkonzentration an 1,2-Dichlorethan: 1.691.000 µg/m³ bzw. zur westlichen Grenze Maximalkonzentrationen an Tetrachlorethen: 711.000 µg/l).

Aufgrund der Zusammensetzung der abgelagerten Stoffe ist zu erwarten, dass in der Altablagerung durch biochemische Abbauprozesse der organischen Bestandteile noch langfristig Deponiegase (Methan, Kohlendioxid) auf niedrigem Niveau gebildet werden.

Dazu bestehen Hinweise aus älteren Bodenluftmessungen (1988); neue Daten zu diesem Sachverhalt liegen nicht vor.

Daher sind für Neu- und Umbauvorhaben auf der Altablagerung Einzelfallprüfungen durchzuführen. Dabei muss geprüft werden, ob und welche bautechnischen Maßnahmen zur Verhinderung von Bodenlufteintritten in die Gebäude erforderlich sind. Für eine sachlich angemessene und kostengerechte Planung dieser Maßnahmen sind vor Baubeginn Bodenluftmessungen auf den jeweiligen Grundstücken im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durchzuführen. Auf Grund der nachgewiesenen Bodenverunreinigungen ist die Fläche gem. § 9 Absatz 5 Nummer 3 BauBG zu kennzeichnen.

6040-111/00 Sandgrube 12 Flurstück 2626 (Fläche liegt außerhalb der Dichtwand)

Bei Nachuntersuchungen wurden im Boden erhebliche Belastungen an PAK festgestellt. Der Schadstoffgehalt für den Einzelstoff Benzo-a-pyren überschreitet den maßgeblichen Prüfwert für Gewerbe/Industrie nach BBoSchVerordnung um ein mehrfaches. Trotz nachgewiesener Eluierbarkeit der Schadstoffe wird kein weiterer Handlungsbedarf für weitergehende Untersuchungen gesehen, da die gesamte Fläche vollflächig versiegelt bzw. überbaut wurde und die unterlagernden, nicht mit dem Grundwasser in Kontakt stehenden Sande nur geringe Schadstoffbelastungen aufweisen.

Bei einer dauerhaften Entsiegelung der Fläche ist eine Sanierung der festgestellten PAK-Belastung angezeigt, darüber hinaus steht einer gewerblich/industriellen Nutzung grundsätzlich nichts entgegen (siehe auch Verdachtsfläche 6040-002/03). Auf Grund der nachgewiesenen Bodenverunreinigungen ist die Fläche gem. § 9 Absatz 5 Nummer 3 BauBG zu kennzeichnen.

5.2.3 Im Bebauungsplan gekennzeichnete altlastverdächtige Flächen

5840-011/01 Farnhornstieg 10 Flurstücke 5061 und 2847 (Fläche liegt außerhalb der Dichtwand)

1984 wurden stark erhöhte Tetrachlorethengehalte (bis 119.849 µg/m³) in der Bodenluft im Zentrum des Betriebsgrundstückes festgestellt. Daraufhin wurden 1988 und 1990 weitere umfangreiche Bodenluftuntersuchungen zur Schadstoffeingrenzung durchgeführt. Hiernach muss von einem eigenständigen LCKW-Eintrag auf dem Betriebsgrundstück ausgegangen werden. In den folgenden Jahren wurden im Zuge mehrerer kleinerer Baumaßnahmen seitens der Behörde im Vorwege der Ausführung Bodengutachten für die betroffenen Grundstücksteile verlangt. Hierbei wurden bzgl. der untersuchten Parameter (LCKW, BTEX, PAK und Schwermetalle) keine Auffälligkeiten festgestellt. Einen unmittelbaren Zusammenhang zwischen den auf dem Grundstück festgestellten LCKW-Konzentrationen in der Bodenluft und den im abströmigen Grundwasser festgestellten LCKW konnte nicht zweifelsfrei nachgewiesen werden. Im Zuge von weiteren Baumaßnahmen oder einer Umnutzung des Geländes ist verstärkt auf das Vorhandensein von leichtflüchtigen Kohlenwasserstoffen zu achten. Hinweise auf weitere Bodenverunreinigungen liegen der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt nicht vor.

Es kann von einer Nutzung der Fläche zu gewerblichen oder industriellen Zwecken ausgegangen werden. Auf Grund der nachgewiesenen Bodenverunreinigungen ist die Fläche gem. § 9 Absatz 5 Nummer 3 BauBG zu kennzeichnen.

5840-011/04 Schnackenburgallee 173 Flurstück 4300 (Fläche liegt außerhalb der Dichtwand)

Das Grundstück wurde bereits vor 1913 gewerblich zur Isoliermaterialherstellung genutzt und diente danach als Standort einer Futter- und Lebensmittelfabrik. Von 1930 bis 1980 war auf dem Grundstück eine Fischräucherei ansässig. Nach 1980 wurden dort ein Abbeizbetrieb und ein Maschinenbaubetrieb geführt. Aufgrund eines Schadenfalls 1982 wurde der Abbeizbetrieb stillgelegt und bei Untersuchungen Bodenverunreinigungen festgestellt. 1982 durchgeführte

Kleinbohrungen rund um das Betriebsgelände erbrachten stark erhöhte Schwermetallkonzentrationen an Zink bis zu 27.000 mg/kg TS und Blei bis zu max. 8.900 mg/kg TS. Während bei Bodenluftmessungen im Jahre 1984 eine Maximalkonzentration an Dichlormethan von ca. 52.000 µg/m³ im Bereich der undichten Abwasserleitung detektiert wurden, konnten bei Nachuntersuchungen 1997 nur noch einige hundert Mikrogramm Summe LCKW in der Bodenluft nachgewiesen werden. Der schwermetallhaltige, verunreinigte Boden wurde ausgekoffert und entsorgt. Die Fläche gilt als ausreichend teilsaniert ohne Handlungsbedarf bei Beibehaltung der gegenwärtigen Nutzung. Aufgrund der sehr langen Nutzungsgeschichte, der nur unzureichend dokumentierten Bodensanierung und der Höhe der nachgewiesenen Belastungen des ausgekofferten Bodenmaterials sind weiterführende Untersuchungen notwendig, die allerdings auf dem stark bebauten Grundstück nur eingeschränkt möglich sind und daher im Rahmen von Umnutzungen durchgeführt werden müssen. Auf Grund der nachgewiesenen Bodenverunreinigungen ist die Fläche gem. § 9 Absatz 5 Nummer 3 BauBG zu kennzeichnen.

6040-002/02 Schnackenburgallee 192-198 Flurstücke 6724 und 6620 (Fläche liegt innerhalb der Dichtwand)

Historisch befanden sich auf der Fläche folgende gewerbliche Nutzungen: Tierhaarwäscherei, Blutmehlfabrikation, Lagerplatz für Stahlgerüste und Werkstätten. Heute wird die Fläche u.a. von einem Baumaschinen-Verleih und als Lagerplatz für Altmetalle (Schrottplatz) genutzt. Bodenanalysen aus dem Jahre 1989 ergaben Belastungen an Schwermetallen (Blei: max. 2.760 mg/kg TS), Mineralölkohlenwasserstoffen, polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen und insbesondere in sanierungsrelevanten Gehalten leichtflüchtige chlorierte Kohlenwasserstoffe. Im südwestlichen Grundstücksteil wurde hierbei eine flächige Belastung an LCKW in Höhe von ca. 200.000 µg/m³ festgestellt. An der westlichen und südlichen Grundstücksgrenze wurden noch ca. 3.300 µg/l bzw. 18.750 µg/m³ Summe LCKW detektiert. Darüber hinaus wurden erhöhte KW- und EOX-Werte in einer Probe aus einem Schlammfang ermittelt.

1992 wurde die Sanierung des Bodenluftschadens erfolgreich abgeschlossen und das Kanalsystem erneuert. Bei Nachuntersuchungen 1997 wurden wiederum stark erhöhte LCKW-Konzentrationen von bis zu 162.860 µg/m³ im südwestlichen Grundstücksbereich ermittelt. Das Ergebnis weist auf eine doch nicht auskömmliche Bodenluftsanierung oder auf einen erneuten Eintrag von LCKW in den Boden hin.

Für eine gewerbliche/industrielle Nutzung kann das Gelände als hinreichend saniert betrachtet werden. Auf Grund der nachgewiesenen Bodenverunreinigungen ist die Fläche gem. § 9 Absatz 5 Nummer 3 BauBG zu kennzeichnen.

5.2.4 Altlastverdächtige Flächen

5840-003/01 Fangdieckstraße 45-63 Flurstücke 2700, 3237, 3238, 3239, 3240, 3242, 4916 und 4989 (Fläche liegt außerhalb der Dichtwand)

Die Fläche wurde 1984 aufgrund der historischen Nutzung des Grundstücks und zum Auffinden der Schadstoffquelle der LCKW-Schadstofffahne(n) mittels Bodenluftmessungen auf das Vorhandensein von leichtflüchtigen chlorierten Kohlenwasserstoffen untersucht. Hierbei wurden in der Bodenluft stark erhöhte LCKW-Gehalte (Summe LCKW: 35.700 µg/m³, Hauptanteil Tetrachlorethen) auf dem westlichen Grundstücksteil im Bereich des 1976 neu errichteten Hochregallagers detektiert. Im Bereich des südlichen Grundstücksteils wurde eine Verunreinigung des Bodens an Mineralölkohlenwasserstoffen und Schwermetallen (Blei: max. 1.090 mg/kg TS; Cadmium: max. 12 mg/kg TS; Kupfer: max. 407 mg/kg TS; Zink: 14.200 mg/kg TS) festgestellt. Während die LCKW-Belastung mittels einer Bodenluftabsaugung saniert wurde, fand im Bereich der MKW-Verunreinigung eine Bodensanierung statt, so dass die Fläche im Rahmen der Gefahrenabwehr und für die gegenwärtige Nutzung als saniert eingestuft werden kann.

Aufgrund der vorhandenen Auffüllungen und Ablagerungen, sowie der vielfältigen Nutzung der Fläche durch Betriebe, die mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen sind bzw. umgehen, sind lokale Bodenverunreinigungen und erhöhte Entsorgungskosten bei einer Umnutzung des Grundstücks wahrscheinlich; eine gewerblich/industrielle Nutzung ist allerdings weiter möglich. Planrelevante Boden- oder Grundwasserverunreinigungen sind nicht bekannt.

5840-003/02 Fangdieckstraße 45 Flurstück 4989 (Fläche liegt außerhalb der Dichtwand)

Das Grundstück Fangdieckstr. 45 wurde von 1900 bis 1918 durch eine Verzinkerei, von 1918 bis 1959 durch eine Drahtfabrik und von 1959 bis 1973 durch eine Maschinenfabrik genutzt. Ab 1973 befindet sich ein Farbengroßhandel auf der Fläche. Ein Teil des Grundstücks ist vermietet (auch Farbenherstellung, 1985). 1976 wurden Gips- und Farbschlämme ausgekoffert. 1984 wurde im Bereich des Farbengroßhandels eine Kontamination an leichtflüchtigen Kohlenwasserstoffen in der Bodenluft festgestellt. 1988 wurde darüber hinaus im Boden eine hohe Belastung an Schwermetallen und Mineralölkohlenwasserstoffen ermittelt. Im Folgenden fand eine Bodenluftsanierung statt und die MKW-Belastung wurde mittels Bodenaushub saniert. Obwohl die Bodenluftsanierung unzureichend dokumentiert ist, kann von einer Nutzung der Fläche zu gewerblichen oder industriellen Zwecken ausgegangen werden (siehe auch 5840-003/01). Planrelevante Boden- oder Grundwasserverunreinigungen sind nicht bekannt.

5840-003/03 Fangdieckstraße 53-55 Flurstück 4916 (Fläche liegt außerhalb der Dichtwand)

Das Grundstück Fangdieckstr. 55 wurde ab 1965 durch eine Druckerei genutzt (siehe auch Fläche 5840-03/04) und danach (ab seit ca. 1986) durch eine Metall- u. Apparatebaufirma genutzt. Auf dem Grundstück Fangdieckstr. 53 befand sich ehemals eine Autoverwertung (Schrottplatz). Die Ausdehnung des Schrottplatzes ist unklar. 1986 wurden hier erhöhte Schwermetallgehalte ermittelt. So wurden erhöhte Cadmium- (max. 4,08 mg/kg TS), Blei- (max. 349 mg/kg TS) und Zinkgehalte (max. 3.067 mg/kg TS) laboranalytisch ermittelt. Bei Bodenluftmessungen 1988 wurden Belastungen mit leichtflüchtigen Kohlenwasserstoffen (Summe LCKW ca. 2.600 µg/m³) semiquantitativ festgestellt. Im Rahmen der Erweiterung der Metall- u. Apparatebaufirma auf das Grundstück Fangdieckstr. 53 wurden weitere Untersuchungen durchgeführt. Sie haben sehr geringe Belastungen des Bodens an Kohlenwasserstoffen und Schwermetallen ergeben. Darüber hinaus gibt es Hinweise auf die Ablagerung von Schlacken und Aschen. Sowohl für 1989 als auch für 1990 gibt es einen Hinweis auf Bodenaushub auf dem Grundstück Fangdieckstr. 53. Im Zuge der fast vollständigen Überbauung des Grundstückes ab 1989 wurden keine relevanten Bodenverunreinigungen festgestellt. Die Auffüllung (bis zu 2,60m mächtig) wurde bei mehreren Baumaßnahmen aus statischen Gründen zum Teil mittels Bodenaushub entfernt (Ortsbegehung im Zuge der Baumaßnahmen durch die Umweltabteilung des Bezirksamtes Eimsbüttel)

Es kann von einer Nutzung der Fläche zu gewerblichen oder industriellen Zwecken ausgegangen werden (siehe auch 5840-003/01). Planrelevante Boden- oder Grundwasserverunreinigungen sind nicht bekannt.

5840-003/04 Fangdieckstraße 55-57 Flurstücke 3242 und 3237 (Fläche liegt außerhalb der Dichtwand)

Das Grundstück Fangdieckstr. 57 (und zunächst auch Nr. 55) wird ab 1965 durch eine Druckerei genutzt. Für 1964 liegt ein unklarer Hinweis auf eine Tischlerei vor. 1983 ergibt eine Betriebsbesichtigung durch die Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt keine Beanstandungen. 1985 werden bei der Beprobung von Schmutzwasserkontrollschächten in der Stichstraße, an der der Druckereibetrieb liegt, erhöhte AOX-Werte gemessen. Ab 1986 liegen Hinweise vor, dass Fangdieckstr. 55 von einer Metall- und Apparatebaufirma genutzt wird (siehe 5840-03/03). Chemische Untersuchungen des Abwassers in den Kontrollschächten der erschließenden Stichstraße erbrachten auffällige Befunde. Beprobungen 1985 eines öffentlichen Kontrollschachtes mit Zulauf einer Stichstraße, an der nur eine Firma zur Herstellung von zahn-

ärztlichen Materialien, eine Druckerei und eine Tischlerei lagen, zeigte einen stark erhöhten AOX-Wert von 15.900 µg/l Chlor im Abwasser. Ob diese ihren Ursprung auf dem Betriebsgrundstück der Metall- und Apparatebaufirma hatten, ist unklar.

Es kann von einer Nutzung der Fläche zu gewerblichen oder industriellen Zwecken ausgegangen werden (siehe auch 5840-003/01). Planrelevante Boden- oder Grundwasserverunreinigungen sind nicht bekannt.

5840-003/05 Fangdieckstraße 61 Flurstück 3239 (Fläche liegt außerhalb der Dichtwand)

Die Fläche wurde von 1977 bis nach 1986 durch eine Firma zur Herstellung von zahnärztlichen Materialien genutzt. In der Bauakte finden sich Hinweise auf weitere Nutzungen durch eine Tischlerei (1964, Lage unklar) und durch einen Sportartikelhandel (1990). Die Firma zur Herstellung von zahnärztlichen Materialien hat Lösemittel zu Verdünnungs- und Reinigungszwecken zum Einsatz gebracht. Beprobungen 1985 eines öffentlichen Kontrollschachtes mit Zulauf einer Stichstraße, an der nur die drei Betriebe lagen, zeigte einen stark erhöhten AOX-Wert von 15.900 µg/l Chlor im Abwasser. Im Rahmen eines Grundstückverkaufs wurden 1988 Bodenproben entnommen. Die EOX- (max. 63,2 mg/kg TS), Cadmium- (max. 4,1 mg/kg TS), und Quecksilbergehalte (max. 3,9 mg/kg TS) waren deutlich erhöht.

Ein nennenswerter Beitrag zu den bekannten LCKW-Verunreinigungen im Industriegebiet Eidelstedt, ausgehend von der o.g. Fläche, ist im Rahmen der Grundwasserüberwachung allerdings nicht zu erkennen. Einer Nutzung der Fläche zu gewerblich/industriellen Zwecken scheint nichts in Wege zu stehen (siehe auch 5840-003/01). Planrelevante Boden- oder Grundwasserverunreinigungen sind nicht bekannt.

5840-011/02 Schnackenburgallee 177-179 Flurstück 1722 (Fläche liegt außerhalb der Dichtwand)

Das Grundstück wird seit 1905 intensiv gewerblich zur Herstellung von Seifen, Klebstoffen und Verpackungen sowie zur Verarbeitung von Lebensmitteln und Metallen genutzt. Des Weiteren fand die Lagerung von Recyclingmaterialien auf dem Grundstück statt. Im Umfeld der Fläche entnommene Grundwasserproben zeigten Belastungen an LCKW und PCB. In 1997 durchgeführte orientierende Untersuchungen gaben allerdings keinen Anlass, den Eintragsort der detektierten Schadstoffe auf dem Grundstück Schnackenburgallee 177-179 zu vermuten.

Aufgrund der vielfältigen Nutzung der Fläche durch Betriebe, die mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen sind bzw. umgehen, sind lokale Bodenverunreinigungen und erhöhte Entsorgungskosten bei einer Umnutzung des Grundstücks wahrscheinlich; eine gewerblich/industrielle Nutzung ist allerdings weitermöglich. Planrelevante Boden- oder Grundwasserverunreinigungen sind nicht bekannt.

5840-011/03 Schnackenburgallee 181 Flurstück 5166 (Fläche liegt außerhalb der Dichtwand)

Von 1905 bis 1935 befanden sich auf dem Grundstück Firmen, die mit chemischen und elektrolytischen Verfahren arbeiteten. Später wurde die Fläche durch einen Abbeizbetrieb genutzt. Alle Betriebe haben betriebsspezifisch wassergefährdende Stoffe produziert, eingesetzt oder gelagert. Historisch sind im Rahmen von Erdarbeiten Funde von „Chemikalien“ dokumentiert.

Die Ergebnisse orientierender Untersuchungen erbrachten keinen Hinweis auf das Vorhandensein von Schadstoffen im Boden oberhalb von Prüfwerten, so dass kein weiterer Handlungsbedarf bei derzeitiger Nutzung gesehen wird. So wurden beim Bau einer Grundwassermessstelle 1997 im Zentrum des Gewerbehofes keine Auffälligkeiten im Boden festgestellt. Straßenseitige Bodenluftmessungen ebenfalls in '97 zeigen sehr geringe Belastungen der Bodenluft an Tetrachlorethen von 70-80 µg/m³. Eine flächendeckende Untersuchung war allerdings wegen der starken Bebauung nicht möglich. Trotzdem sollte bei baulichen Änderungen auf kleinräumige Verunreinigungen aufgrund der langen Nutzungsgeschichte des Grundstücks

zu gewerblichen Zwecken geachtet werden. Planrelevante Boden- oder Grundwasserverunreinigungen sind nicht bekannt.

6040-002/04 Schnackenburgallee 202 Flurstück 6451 (Fläche liegt innerhalb der Dichtwand)

Die historische Recherche hat für den Zeitraum vor 1935 keine Bebauung der Fläche ergeben. Gegen Ende des Zweiten Weltkrieges war ein von Nord nach Süd verlaufender Panzergraben vorhanden. Ab 1951 wurde die Fläche durch eine chemisch pharmazeutische Fabrik genutzt. Die Firma beschäftigte sich mit der Herstellung von Edelfetten durch die Veresterung von Naturfetten und der Produktion von Formalinkasein aus Rohkasein. Als umweltrelevante Stoffe sind Lösungs- und Reinigungsmittel, Formaldehyd und Mineralölkohlenwasserstoffe zum Einsatz gekommen. Im nördlichen Grundstücksbereich wurde 1997 erhöhte LCKW-Konzentrationen in der Bodenluft festgestellt (max. 1.800 µg/m³ Dichlormethan), deren Eintrag allerdings auf der nördlich benachbarten Fläche stattgefunden haben muss.

Weiterführende Untersuchungen sind allerdings auf dem stark bebauten Grundstück nur eingeschränkt möglich und sollten im Rahmen von Umnutzungen durchgeführt werden. Planrelevante Boden- oder Grundwasserverunreinigungen sind nicht bekannt.

6040-002/06 Schnackenburgallee 180 Flurstück 6724 (Fläche liegt innerhalb der Dichtwand)

Seit 1946 wird auf der Fläche mit Lösemitteln zur Herstellung von Leinen und Lacken umgegangen. Von 1961 bis ca. 1973 befand sich auf dem Grundstück eine Eigenverbrauchstankstelle. Hinweise auf Bodenverunreinigungen liegen zum Tankstellenbetrieb nicht vor. Im Jahre 1984 bestand der Verdacht auf Bodenverunreinigung, worauf eine Fläche von 10m² und einer Tiefe von 50 cm ausgebagert und entsorgt wurde. Planrelevante Boden- oder Grundwasserverunreinigungen sind nicht bekannt.

6040-002/03 Binsbarg östlich Schnackenburgallee Flurstücke 2626, 2826, 3071, 3636, 4334 (Fläche liegt außerhalb der Dichtwand)

Das Gelände fiel im Zuge der vergleichenden Auswertung von Grundkarten und Luftbildern des Jahrganges 1952 auf. Eine Ortsbegehung 1980 ergab den Hinweis: „Grundstück im westlichen Bereich ca. 1m aufgehöht. Kein weiterer Befund.“ Im Zuge des Bauvorhabens Sandgrube 8 (1989) wurde die Baugrube besichtigt. Dabei wurden an der nordöstlichen Baugrubenböschung Ausläufer einer Auffüllung aus Schlacken und Bauschutt (Deponie) mit einer Mächtigkeit von ca. 1m festgestellt. Das Aushubmaterial soll nach Auskunft des Bauleiters ansonsten aus gewachsenen Böden und einer Auffüllung aus sauberen Sanden bestanden haben. Bei Nachuntersuchungen des Grundwassers im Bereich der Verdachtsfläche zeigten sich keine relevanten Schadstoffgehalte.

Einer gewerblich/industriellen Nutzung der Fläche steht grundsätzlich nichts entgegen (ausgenommen: siehe Teilfläche 6040-111/00). Planrelevante Boden- oder Grundwasserverunreinigungen sind nicht bekannt.

5.2.5 Sonstige Flächen

5840-052/01 Schnackenburgallee 183-201 Flurstück 6439 und 6440 (Fläche liegt außerhalb der Dichtwand)

Die Fläche wurde ab 1952 von einer Firma zur Herstellung chemisch-pharmazeutischer und kosmetischer Präparate sowie bis 1969 für die Teilproduktion von Arzneimitteln genutzt. Im Zuge der Erkundung für die Eintragsorte der bekannten großräumigen Grundwasserverunreinigungen, wurde das Grundstück nach vorab durchgeführten historischen Recherchen orientierend untersucht. Die Ergebnisse wiesen aber keine signifikante Verunreinigung an LCKW

auf. Lediglich im Zentrum des Betriebsgrundstücks wurde an einem Punkt eine erhöhte Konzentration an Trichlorethen von $4.730 \mu\text{g}/\text{m}^3$ in der Bodenluft festgestellt. Im Zuge des Abrisses von Behelfsheimen und einem Hallenneubau wurde das Gelände weitergehend erkundet. Dabei wurde eine Auffüllungsmächtigkeit (humose Sande, gering mit Bauschutt und Ziegelresten durchsetzt) von max. 1,4m (im Mittel ca. 0,7m) festgestellt. Die hierbei festgestellten Schwermetall- und Mineralölbelastungen untersuchter Bodenproben, die ein Entsorgungsproblem im Zuge von Erdarbeiten anzeigten, wurden in Abstimmung mit der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt im Jahr 2005 mittels Bodenaushub saniert. Hierbei gelangten insgesamt über 10.000 Tonnen verunreinigter Boden zur Entsorgung bzw. Verwertung. Planrelevante Boden- oder Grundwasserverunreinigungen sind nicht bekannt.

5840-052/02 Schnackenburgallee 189 Flurstück 6439 (Fläche liegt außerhalb der Dichtwand)

Im Rahmen mehrerer Untersuchungsschritte zu ggf. im Untergrund vorhandenen Schadstoffen wurde durch ein Ingenieurbüro im südlichen Grundstücksbereich eine erhebliche Bodenbelastung an polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) festgestellt. Die Höhe der PAK-Belastungen (200 – 700 und ein Spitzenwert von $4.210 \text{ mg}/\text{kg TM} \Sigma \text{PAK}$) überschreiten hierbei den maßgeblichen Prüfwert der Bundes-Bodenschutz-Verordnung um ein Vielfaches. Darüber hinaus wurde laboranalytisch eine hohe Eluierbarkeit einzelner PAK nachgewiesen. Im Rahmen von Umnutzungen/Abbrüche/Neubauten im Bereich der detektierten Bodenbelastung war eine Mobilisierung und damit Verfrachtung der Schadstoffe in das Grundwasser durch Umlagerung und/oder Niederschläge daher als wahrscheinlich zu betrachten.

Die Fläche wurde in Abstimmung mit der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt im vergangenen Jahr mittels Bodenaushub saniert und kann somit für alle Pfade als erledigt eingestuft werden. Hierbei gelangten insgesamt über 10.000 Tonnen verunreinigter Boden zur Entsorgung bzw. Verwertung. Planrelevante Boden- oder Grundwasserverunreinigungen sind nicht bekannt.

5840-118/00 Schnackenburgallee 221 Flurstück 5637 (Fläche liegt außerhalb der Dichtwand)

Aus den Ergebnissen einer historische Erkundung und einer Ortsbesichtigung ergeben sich keine Hinweise auf boden- oder grundwassergefährdende Vorfälle ausgehend von der ehemaligen Betriebstankstelle. Planrelevante Boden- oder Grundwasserverunreinigungen sind nicht bekannt.

5840-116/00 Schnackenburgallee 181 Flurstück 5166 (Fläche liegt außerhalb der Dichtwand)

Die Eigenverbrauchstankstelle wurde im Jahre 1985 stillgelegt. Aus den Ergebnissen einer historische Erkundung und einer Ortsbesichtigung ergeben sich keine Hinweise auf boden- oder grundwassergefährdende Vorfälle. Planrelevante Boden- oder Grundwasserverunreinigungen sind nicht bekannt.

5840-123/00 Farnhornstieg 10 Flurstück 5061 (Fläche liegt außerhalb der Dichtwand)

Es bestand der Verdacht auf den Betrieb einer chemischen Reinigung auf der Fläche, der sich im Rahmen von Vorrecherchen nicht bestätigt hat. Planrelevante Boden- oder Grundwasserverunreinigungen sind nicht bekannt.

5840-122/00 Schnackenburgallee/Fangdieckstraße Flurstück 1711 (Fläche liegt außerhalb der Dichtwand)

Es bestand der Verdacht auf einen ehemaligen verfüllten Feuerlöschteich im jetzigen Straßenquerschnitt. Der Verdacht wurde ausgeräumt. Planrelevante Boden- oder Grundwasserverunreinigungen sind nicht bekannt.

6040-147/00 Schnackenburgallee 192-196 Flurstück 6620 (Fläche liegt innerhalb der Dichtwand)

Aus den Ergebnissen einer historischen Erkundung und einer Ortsbesichtigung ergeben sich keine Hinweise auf boden- oder grundwassergefährdende Vorfälle ausgehend von der ehemaligen Betriebstankstelle. Planrelevante Boden- oder Grundwasserverunreinigungen sind nicht bekannt.

6040-002/05 Schnackenburgallee/Ottensenerstraße Flurstücke 6451 und 6620 (Fläche liegt innerhalb der Dichtwand)

Ehemaliger Panzergraben: Verdacht auf Fundmunition. Vor Baumaßnahmen oder größeren baulichen Eingriffen in den Untergrund (auch im Nahbereich) ist daher der Kampfmittelräumdienst der Behörde für Inneres einzuschalten. Des Weiteren sind alle Erdarbeiten, die über eine normale Bearbeitungstiefe (Spatentiefe) hinausgehen, dem Gesundheits- und Verbraucherschutzamt des Bezirksamtes Eimsbüttel vor Arbeitsbeginn mitzuteilen. (siehe auch Fläche 6040-002/04).

6040-008/07 Ottensenerstraße 4a Flurstück 6622 (Fläche liegt innerhalb der Dichtwand)

Ehemaliges Auslieferungslager für Insektizide. Ein Altlastenverdacht bzgl. Pflanzenschutzmitteln hat sich nicht bestätigt (siehe auch 6040-008/01). Planrelevante Boden- oder Grundwasserverunreinigungen sind nicht bekannt.

6040-138/00 Ottensenerstraße 2-4 Flurstück 6622 (Fläche liegt innerhalb der Dichtwand)

Aus den Ergebnissen einer historischen Erkundung und einer Ortsbesichtigung ergeben sich keine Hinweise auf boden- oder grundwassergefährdende Vorfälle ausgehend von der ehemaligen Betriebstankstelle (siehe auch 6040-008/01). Planrelevante Boden- oder Grundwasserverunreinigungen sind nicht bekannt.

6040-139/00 Ottensenerstraße 20 Flurstück 1673 (Fläche liegt innerhalb der Dichtwand)

Aus den Ergebnissen einer historischen Erkundung und einer Ortsbesichtigung ergeben sich keine Hinweise auf boden- oder grundwassergefährdende Vorfälle ausgehend von der ehemaligen Betriebstankstelle (siehe auch 6040-008/01). Planrelevante Boden- oder Grundwasserverunreinigungen sind nicht bekannt.

6040-148/00 Schnackenburgallee 180 Flurstück 6724 (Fläche liegt innerhalb der Dichtwand)

Aus den Ergebnissen einer historischen Erkundung und einer Ortsbesichtigung ergeben sich keine Hinweise auf boden- oder grundwassergefährdende Vorfälle ausgehend von der ehemaligen Betriebstankstelle. Planrelevante Boden- oder Grundwasserverunreinigungen sind nicht bekannt.

6040-146/00 Sandgrube 22 Flurstück 6246 (Fläche liegt innerhalb der Dichtwand)

Aus den Ergebnissen einer historischen Erkundung und einer Ortsbesichtigung ergeben sich keine Hinweise auf boden- oder grundwassergefährdende Vorfälle ausgehend von der ehema-

ligen Betriebstankstelle. Planrelevante Boden- oder Grundwasserverunreinigungen sind nicht bekannt.

6040-136/00 Ottensenerstraße 70 Flurstück 4510 (Fläche liegt außerhalb der Dichtwand)

Aus den Ergebnissen einer historischen Erkundung und einer Ortsbesichtigung ergeben sich keine Hinweise auf boden- oder grundwassergefährdende Vorfälle ausgehend von der ehemaligen Betriebstankstelle. Planrelevante Boden- oder Grundwasserverunreinigungen sind nicht bekannt.

6040-002/07 Binsbarg 5 Flurstück 3071 (Fläche liegt außerhalb der Dichtwand)

Vorrecherchen ergaben keine altlastrelevante Nutzung. Es bestand der Verdacht der Nutzung durch eine chemische Reinigung. Planrelevante Boden- oder Grundwasserverunreinigungen sind nicht bekannt.

5840-116/00 Schnackenburgallee 181 Flurstück 5166 (Fläche liegt außerhalb der Dichtwand)

Aus den Ergebnissen einer historischen Erkundung und einer Ortsbesichtigung ergeben sich keine Hinweise auf boden- oder grundwassergefährdende Vorfälle ausgehend von der ehemaligen Betriebstankstelle (siehe auch Fläche 5840-011/03). Planrelevante Boden- oder Grundwasserverunreinigungen sind nicht bekannt.

5.3 Bauschutzbereich

Der Änderungsbereich liegt im Bauschutzbereich des Flughafens Hamburg-Fuhlsbüttel. Für alle baulichen Vorhaben gelten die einschränkenden Vorschriften des Luftverkehrsgesetzes in der Fassung vom 10. Mai 2007 (BGBl. I S. 698), geändert am 1. Juni 2007 (BGBl. I S. 986,991)

6. Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft

Durch die Planänderung ergeben sich keine Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft.

7. Maßnahmen zur Verwirklichung

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

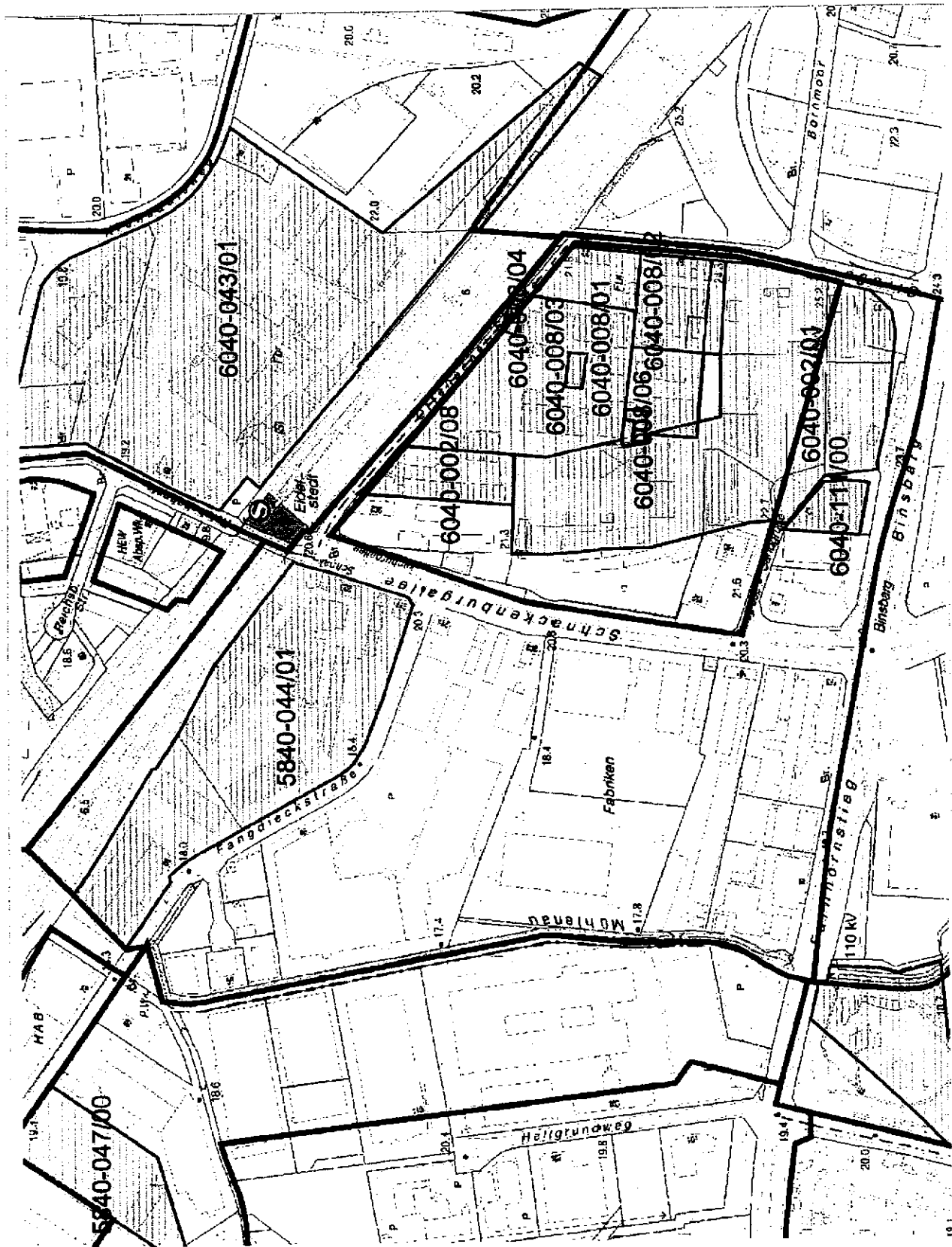
8. Aufhebung bestehender Pläne

Für den Geltungsbereich der Änderung bleiben im Übrigen die bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Eidelstedt 4 vom 16. Oktober 1973 (HmbGVBl. S. 436) bestehen.

9. Flächen - und Kostenangaben

Das Gebiet der Änderung ist etwa 273 450 m² groß.

Der Freien und Hansestadt Hamburg entstehen aus der Planänderung keine Kosten.



-  Grenze der B-Pläne
-  Altlast
-  Verlauf Dichtwand





