

Archiv

8.2.1971

I

Der Bebauungsplan Eidelstedt 5/Bahrenfeld 28 ist auf Grund des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (Bundesgesetzblatt I Seite 341) entworfen worden. Er hat nach der Bekanntmachung vom 20. März 1970 (Amtlicher Anzeiger Seite 441) 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 den nördlichen Teil des Plangebiets als Flächen für Arbeitsstätten und den südlichen Teil als Grünflächen und Außengebiete aus. Entlang der Schnackenburgallee ist ein Grünstreifen vorgesehen.

III

Auf dem kleingärtnerisch genutzten Flurstück 1712 Ecke Schnackenburgallee und Sylvesterallee und an dem nördlichen Abschnitt der Ottensener Straße befinden sich eingeschossige Einzelhäuser und Behelfsheime. Die Flurstücke 1703, 1704 und 1708 östlich der Schnackenburgallee sind unbebaut.

Südlich der Straße "Beim Stadionbad" grenzen die zum Volkspark gehörenden Grünflächen an. Nördlich davon verläuft Straßenbegleitgrün. Der übrige Teil des Plangebiets wird industriell genutzt mit ein- bis viergeschossiger Bebauung. Im Planbereich befinden sich zwei größere geruchsintensive Gewerbebetriebe. Innerhalb der Gewerbebebauung sind etliche Werkswohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal vorhanden. Entlang des Wasserlaufs der Mühlenau verläuft ein schmaler Grünstreifen.

Der Bebauungsplan wurde aufgestellt, um Art und Maß der baulichen Nutzung zu regeln und Flächen für öffentliche Zwecke zu sichern.

Entsprechend der Ausweisung des Aufbauplans und unter weitestmöglicher Berücksichtigung des Bestandes ist das Plangebiet nördlich der Bezirksgrenze Eimsbüttel/Altona als Industriegebiet und südlich als Parkanlage ausgewiesen. Das Maß der baulichen Nutzung im Industriegebiet ist dem vorhandenen guten Bestand angepaßt.

Die Parkanlage im Süden des Plangebiets ist ein Teilstück des Volksparks. Hier sollen Gehwege und Parkplätze für das Volksparkstadion und die Badeanstalt angelegt werden. Die Schnackenburgallee bleibt als Belegenheit der Badeanstalt in ihrem südlichen Teil weiterhin bestehen.

Der vorhandene Grünstreifen entlang der Mühlenau dient gleichzeitig als Wasserschauweg.

Die Verbindung verlegter Hogenfeldweg - Schnackenburgallee soll vierspurig mit einem Mittelstreifen ausgebaut werden und erhält zusätzlich Linksabbiegespuren und Parkbuchten. Der verlegte Hogenfeldweg als wichtige Zubringerstraße zum Industriegebiet wird südöstlich des Plangebiets über die Anschlußstelle "Volkspark" an die Bundesautobahn Hamburg - Flensburg, Abschnitt "Westliche Umgehung Hamburg", angeschlossen.

Die Straßen Farnhornstieg und Binsbarg sind ein Teilstück der Straßenquerverbindung Lokstedt - Lurup. Um einen reibungslosen Verkehrsablauf der stark befahrenen Straßenverbindung zu gewährleisten, sind hier überwiegend Gehwegüberfahrten ausgeschlossen worden.

Die Ottensener Straße als Industrieanliegerstraße erhält eine Breite von 16,0 m, die Sylvesterallee als Verbindungsstraße zum Volksparkstadion eine Breite von 13,0 m.

Die Straße "Beim Stadionbad" wird in ihrer jetzigen Führung aufgehoben. Es wird eine neue Verbindungsstraße in 10,0 m Breite zwischen dem verlegten Hogenfeldweg und dem südlichen Teil der Schnackenburgallee gebaut.

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 294 600 qm groß. Hiervon werden für Straßen etwa 58 220 qm (davon neu etwa 34 320 qm), für Grünflächen etwa 52 300 qm und für Wasserflächen etwa 3 580 qm benötigt.

Bei der Verwirklichung des Plans müssen die neu für öffentliche Zwecke - Straßen, Grünflächen - ausgewiesenen Flächen teilweise noch durch die Freie und Hansestadt Hamburg erworben werden. Sie sind zum Teil bebaut. Im Bereich der Parkanlage müssen zwei eingeschossige Behelfsheime beseitigt werden.

Von den neuen Straßenflächen sind folgende Gebäude betroffen: eine eingeschossige massive und eine eingeschossige behelfsmäßige Lagerhalle mit Büro, ein eingeschossiges behelfsmäßiges Wohnheim, ein eingeschossiges Behelfsheim, eine Netzstation und mehrere Nebengebäude.

Weitere Kosten werden durch den Straßenbau und die Herrichtung der Parkanlage entstehen.

V

Die Grundstücke können nach den Vorschriften des Fünften Teils des Bundesbaugesetzes enteignet werden. Nicht überbaubare Grundstücke oder Grundstücksteile, die als Freiflächen anderen Baugrundstücken zu dienen bestimmt sind, sollen diesen Grundstücken zugeordnet werden (siehe das im Plan vorgesehene Bodenordnungsgebiet). Soweit eine Regelung durch private Rechtsgeschäfte nicht zu erwarten ist, sollen zweckmäßig gestaltete Grundstücke im Wege der Bodenordnung nach dem Vierten Teil des Bundesbaugesetzes gebildet werden.

Begründung
zur
Verordnung zur Änderung des
Gesetzes über den Bebauungsplan
Eidelstedt 5/Bahrenfeld 28

Inhaltsverzeichnis:

1	Grundlagen und Verfahrensablauf.....	1
2	Anlass der Planung	1
3	Planerische Rahmenbedingungen:.....	2
3.1	Rechtlich beachtliche Tatbestände.....	2
3.1.1	Flächennutzungsplan	2
3.1.2	Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutzprogramm.....	2
3.2	Andere rechtlich beachtliche Tatbestände.....	2
3.2.1	Bestehendes Planungsrecht.....	2
3.2.2	Bauschutzbereich.....	3
3.2.3	Altlastenverdächtige Flächen	3
3.2.4	Erfordernis einer Umweltverträglichkeitsprüfung	3
3.2.5	Erfordernis einer Umweltprüfung	3
3.2.6	Baumschutz	3
3.2.7	Kampfmittelverdachtsflächen	3
3.3	Andere planerisch beachtliche Tatbestände.....	4
3.3.1	Bezirksentwicklungsplanung (BEP).....	4
3.3.2	Gewerbeflächenentwicklungskonzept für den Bezirk Eimsbüttel	4
3.4	Angaben zum Bestand	4
4	Umweltbericht	5
5	Planinhalt und Abwägung.....	5
5.1	Sicherung von Industrie - und Gewerbeflächen, Ausschluss von Einzelhandel und anderen nicht industriell-gewerblichen Betrieben	5
5.2	Altlasten	9
5.2.1	Informationen aus dem Fachinformationssystem Bodenschutz/Altlasten.....	9
5.2.2	Grundsätzliches:	9
5.2.3	Beurteilung der planrechtlich beabsichtigten Nutzung	9
5.2.4	Im Bebauungsplan kennzeichnende Altlasten und altlastverdächtige Flächen	10
5.2.5	Sonstige Flächen für die Informationen vorliegen.....	16
5.3	Bauschutzbereich.....	17
6	Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft	17
7	Maßnahmen zur Verwirklichung	17
8	Aufhebung bestehender Pläne	17
9	Flächen - und Kostenangaben.....	17
Anlage zu 5.2	Lageplan Altlasten	18

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 15. Juli 2014 (S. 954).

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss E1/12 vom 09. März 2012 (Amtl. Anz. S.399) 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 20. März 2012 abgesehen. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Auslegung der Änderung hat nach der Bekanntmachung vom 06.09.2013 (Amtl. Anz. S. 1519) 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 (UVPG) in der Fassung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 95), zuletzt geändert am 25. Juli 2013 (BGBl. I S. 2749, 2756), und dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in Hamburg (HmbUVPG) vom 10. Dezember 1996 (HmbGVBl. S. 310), zuletzt geändert am 2. Dezember 2013 (HmbGVBl. S. 484), 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).

Im Rahmen der textlichen Änderung des Bebauungsplans wurde dem Gesetz die „Anlage zur Verordnung zur Änderung Gesetzes über den Bebauungsplan Eidelstedt 5/Bahrenfeld 28“ 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.

Da der Entwurf für die Änderung dieses Bauleitplans vor dem 20. September 2013 nach § 3 Absatz 2 des Baugesetzbuchs öffentlich ausgelegt wurde, ist gemäß § 25d BauNVO 2013 auf ihn diese BauNVO in der bis zum 20. September 2013 geltenden Fassung anzuwenden. Deshalb gilt für diese Bebauungsplanänderung die BauNVO in der Fassung vom 23. Januar 1990 (Bundesgesetzblatt I Seite 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (Bundesgesetzblatt I Seiten 466, 479).

2 Anlass der Planung

Die Änderung des Bebauungsplans Eidelstedt 5/Bahrenfeld 28 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 und andere nicht zentral industriell-gewerbliche Betriebe bzw. die Verdrängung vorhandener industriell-gewerblicher Betriebe durch die vorgenannten Nutzungen entstehen, vorzubeugen.

Wesentliches Ziel der Planänderung ist es, die vorhandenen Industrie- und Gewerbeflächen für Handwerksbetriebe und das industriell-produzierende Gewerbe zu sichern, um diese vor der Verdrängung durch Einzelhandelsbetriebe und andere Betriebe, die nicht vorwiegend im Industriegebiet unterbracht werden sollen, zu schützen. Da sich im Vergleich zu typischen Industrienutzungen insbesondere durch Einzelhandelsnutzungen in der Regel höhere Flächenumsätze und Gewinnmargen realisieren lassen, die dazu führen, dass diese Betriebe höhere Mieten bzw. Kaufpreise zahlen können, kann dieses zur Verdrängung der Gewerbe- und Industrienutzungen führen.

Überdies sollen das Bezirksentlastungszentrum Eidelstedt und die Stadtteilzentren Stellingen und Elbgaustraße entsprechend ihren Funktionen im Hamburger Zentrensystem 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 Neubekanntmachung vom 22.10.1997 (HmbGVBl. S. 485) stellt für das Plangebiet Gewerbliche Baufläche dar.

Die Straßen Farnhornstieg und Binsbarg, als nördliche Grenze des Plangebietes, sind als Hauptverkehrsstraße dargestellt. Die das Gebiet von Norden nach Süden querende Straße Schnackenburgallee ist ebenfalls als sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße dargestellt.

Im nordwestlichen Randbereich kreuzt eine Stromtrasse / Versorgungsleitung 110 Kv den Planbereich.

Im Beiblatt zum Flächennutzungsplan ist das gesamte Plangebiet als Bauschutzbereich gemäß §§ 12 und 17 des Luftverkehrsgesetzes (LuftVG) in der Fassung vom 10. Mai 2007 (BGBl. I S. 698), zuletzt geändert am 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154, 3159, 3198) dargestellt. Weiterhin wird dargestellt, dass der Planänderungsbereich in der Siedlungsplanung im fluglärmbelasteten Bereich 2 des Flughafens Hamburg liegt. Weite Teile liegen ebenfalls in der Nachtschutzzone und der Tageschutzzone 2 laut Verordnung über die Festsetzung des Lärmschutzbereichs für den Verkehrsflughafen Hamburg (Fluglärmschutzverordnung - FluLärmHmbV) vom 21. Februar 2012 (HmbGVBl. S. 77).

3.1.2 Landschaftsprogramm

Das Landschaftsprogramm für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 14.07.1997 (HmbGVBl. S. 363) stellt für das Plangebiet das Milieu „Gewerbe/Industrie und Hafen“ dar. Die Straßen Farnhornstieg, Binsbarg und Schnackenburgallee sind als Milieu sonstige Hauptverkehrsstraßen dargestellt.

Das ganze Plangebiet ist Entwicklungsbereich für den Naturhaushalt. Für den Teilbereich westlich der Straße Schnackenburgallee besteht eine erhöhte Grundwasserempfindlichkeit. Dieser westliche Bereich ist ebenfalls vorgesehen zur Entwicklung des Landschaftsbildes.

Die Straße Schnackenburgallee ist von Norden her bis zum Volkspark als eine Grüne Wegeverbindung dargestellt.

Als nachrichtliche Übernahme hat das Landschaftsprogramm für den nordöstlichen Teil des Plangebietes ein geplantes Wasserschutzgebiet übernommen.

Die fachkarte Arten- und Biotopschutz stellt das Plangebiet als Biotopentwicklungsraum „Industrie-, Gewerbe- und Hafengebiet“ (14a) dar. Die Straßen Farnhornstieg, Binsbarg und Schnackenburgallee sind als Biotopentwicklungsraum „Hauptverkehrsstraßen“ (14e) dargestellt.

3.2 Andere rechtlich beachtliche Tatbestände

3.2.1 Bestehendes Planungsrecht

Im Bebauungsplan Eidelstedt 5/Bahrenfeld 28 vom 8. Februar 1971 (HmbGVBl. S. 17), zuletzt geändert am 4. November 1997 (HmbGVBl. S. 494), werden die Bereiche beiderseits der Schnackenburgallee und südlich von Farnhornstieg und Binsbarg als Industriegebiet mit einer Grundflächenzahl (GRZ) 0,8, einer Baumassenzahl (BMZ) 9,0 und einer Traufhöhe (TRH) von 20,0m als Höchstgrenze ausgewiesen. Die Überbaubarkeit der Grundstücke wird durch Baugrenzen festgesetzt.

Die Schnackenburgallee, Ottensener Straße, sowie der Farnhornstieg und die Straße Binsbarg sind als Straßenverkehrsfläche ausgewiesen. Für den Bereich von Farnhornstieg und Binsbarg ist geregelt, dass nur einige Bereiche für Grundstücksüberfahrten genutzt werden können; in den verbleibenden Flächen ist eine Grundstücküberfahrt in diesen beiden Straßen nicht zulässig.

Der Bereich an der Mühlenau, im westlichen Grenzverlauf des Plangebietes, ist als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage (Freie und Hansestadt Hamburg)“ festgesetzt. Die Mühlenau selbst ist als Wasserfläche gekennzeichnet.

An der nordöstlichen Grenze ist eine vorhandene oberirdische Leitung (Elektrizität 110 kV) gekennzeichnet.

Der nordwestliche Teil des Plangebietes am Farnhornstieg ist als „vorgesehenes Bodenordnungsgebiet“ gekennzeichnet. Die Bodenordnung, hier Verbreiterung des Farnhornstiegs, ist abgeschossen.

Im südlichen Bereich ist westlich und östlich der Schnackenburgallee eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage / Freie und Hansestadt Hamburg“ festgesetzt.

Durch zwei nachfolgende Bebauungspläne wurden Teilbereiche des Bebauungsplanes Eidelstedt 5/Bahrenfeld 28 überplant und aufgehoben:

- Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Bahrenfeld 9/Lurup 5 vom 05.05.1982 ist der südliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes für den Teilbereich Bahrenfeld 28 überplant worden.
- Durch den Bebauungsplan Bahrenfeld 37/Eidelstedt 64 vom 06.06.2006 wurde der westliche und nordwestliche Geltungsbereiches des Bebauungsplans Eidelstedt 5/Bahrenfeld 28 überplant.

3.2.2 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), zuletzt geändert am 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154, 3159, 3198).

3.2.3 Altlastenverdächtige Flächen

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

3.2.4 Erfordernis einer Umweltverträglichkeitsprüfung

Für die Zulässigkeit von Vorhaben besteht keine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gem. §§ 3b bis 3f des Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 95), zuletzt geändert am 25. Juli 2013 (BGBl. I S. 2749, 2756), und dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in Hamburg (HmbUVPG) vom 10. Dezember 1996 (HmbGVBl. S. 310), zuletzt geändert am 2. Dezember 2013 (HmbGVBl. S. 484).

3.2.5 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.

3.2.6 Baumschutz

Für den Geltungsbereich der Änderung gilt die Baumschutzverordnung vom 17. September 1948 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 791-i), zuletzt geändert am 11. Mai 2010 (HmbGVBl. S. 350, 359, 369).

3.2.7 Kampfmittelverdachtsflächen

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass es im Änderungsbereich Kampfmittel aus dem II. Weltkrieg gibt. Vor Eingriff in den Baugrund und bei Bauvorhaben muss der Grundeigentümer oder eine von ihm bevollmächtigte Person die Kampfmittelfrage klären. Hierzu kann ein Antrag auf Gefahrenerkundung/Luftbilddauswertung bei der GEKV (Gefahrenerkundung Kampfmittelverdacht) gestellt werden.

3.3 Andere planerisch beachtliche Tatbestände

3.3.1 Bezirksentwicklungsplanung (BEP)

Die Bezirkliche Entwicklungsplanung (2008) sieht für das Plangebiet „Gewerbe“ und „Straßen“ als Nutzung vor.

Zur Stärkung und Profilierung des Wirtschaftsstandortes Eimsbüttel nennt die BEP folgende Ziele:

- Stärkung des Wirtschaftsstandortes Eimsbüttel als Standort von zukunftsfähigen Unternehmen,
- Stärkung vorhandener und Schaffung neuer, innovativer Arbeitsplätze.

Um diese Ziele umzusetzen sollen zur Sicherung des wertvollen Gewerbeflächenbestandes in Eimsbüttel dieser mit dem Ziel untersucht werden, inwieweit die jeweiligen Bebauungspläne geändert werden müssen, um einen wirksamen Schutz gegen das Eindringen von Einzelhandel zu gewährleisten.

Im Textteil wird der Bereich um die Schnackenburgallee als wichtiger Gewerbebestandort in Eidelstedt aufgelistet.

3.3.2 Gewerbeflächenentwicklungskonzept für den Bezirk Eimsbüttel

Das Gewerbeflächenentwicklungskonzept ordnet die Industriegebiete an der Schnackenburgallee, zu denen auch der Geltungsbereich des Bebauungsplan Eidelstedt 5/Bahrenfeld 29 gehört, der Gewerbezone Stellingen-West zu. Diese Gewerbezone hat eine gesamtstädtische Bedeutung.

Als Problemlage wird für die Gewerbezone Stellingen-West die Verdrängung der Gewerbebetriebe durch Fremdnutzungen, insbesondere den Einzelhandel, gesehen. Die Standortqualitäten für das Gewerbe werden als gut eingestuft. Dieses ergibt sich aus der unmittelbaren Nähe zur Autobahnanschlussstelle Stellingen. Die Straßen innerhalb des Industriegebietes sind ebenfalls gut ausgebaut, so dass der Schwerlastverkehr das Gebiet störungsfrei andienen kann. Daher soll das Gebiet auch langfristig für die industriell-gewerblichen Nutzungen erhalten bleiben.

Als Ziel wird im Konzept formuliert, dass das Gebiet auch weiter durch die etablierten Nutzer in Anspruch genommen werden soll. Auf Grund der sehr guten planerischen Rahmenbedingungen soll es diesen auch langfristig weiter zur Verfügung stehen und nachhaltig gestärkt werden.

3.4 Angaben zum Bestand

Das Plangebiet des Bebauungsplans Eidelstedt 5 wird über die Straßen Binsbarg, Farnhornstieg, Schnackenburgallee und Ottensener Straße erschlossen. Im weiteren südlichen Verlauf bindet die Schnackenburgallee an die Autobahn A7 an.

Das Gebiet gliedert sich in einen westlichen Bereich zwischen Mühlenau und Schnackenburgallee und einen östlichen Bereich zwischen Schnackenburgallee und Ottensener Straße. Der Bereich beidseitig der Schnackenburgallee ist durch großvolumige Baukörper geprägt. Der Bereich an der Ottensener Straße ist, ausgenommen von deren südlichem Bereich, eher kleinteilig strukturiert. Die Bebauung hier ist in den 50er und 60er Jahren des 20. Jahrhunderts entstanden. Die Bebauung an der Schnackenburgallee ist überwiegend in den 80er und 90er Jahren entstanden. In einigen wenigen Bereichen sind noch ältere Gebäude (-teile) erhalten.

Aktuell gibt es an der Schnackenburgallee, im Kreuzungsbereich Farnhornstieg, zwei brachliegende Grundstücke. Der mittlere Bereich der Ottensener Straße ist extensiv genutzt. Zwei Grundstücke werden hier für das Abstellen von Containern und die Lagerung von Erden und Baustoffen genutzt.

Gewerblich produzierende Betriebe gibt es an 3 Standorten im Plangebiet: Farbenfabrik (Schnackenburgallee 155), Produktion von Schläuchen und Armaturen für die Industrie (Schnackenburgallee 121-123) und Produktion von Klebefolien mit individuellen Zuschnitten für die Industrie (Schnackenburgallee 160).

Einen wesentlichen Teil des Gewerbes macht der Großhandel aus. Dieser ist unter anderem vertreten durch die Branchen Auto- und Motorradteile, Künstlerbedarf, Elektrotechnik, Farben und Fassadendämmsysteme.

Innerhalb des Planänderungsbereiches bestehen einige Handwerksbetriebe: Neben fünf Tischlereien gibt es an der Ottensener Straße eine Schlosserei.

Im Kreuzungsbereich Binsbarg und Ottensener Straße konzentrieren sich drei Betriebe aus dem Bereich Kraftfahrzeuge: ein Auto- und Reifenservice, eine kleine Autowerkstatt und markengebundener Servicebetrieb für Kleintransporter mit angegliedertem Verkauf. Letzterer hat keine Ausstellungsfläche und tritt als Einzelhändler kaum in Erscheinung.

Der Einzelhandel ist im Plangebiet - als auslösendes Moment für die Planänderung - auch an mehreren Standorten vertreten. Dabei tritt dieser im Wesentlichen als untergeordnetes Element zur Großhandelsnutzung auf: Auto- und Motoradteile, Farben- und Fassadendämmsysteme, Künstler- und Grafikbedarf. Die vorgenannten Betriebe treten als Handelsbetriebe im Erscheinungsbild kaum auf. Anders gelagert ist die Situation bei dem Raumausstatter und dem Golfsporthandel. Diese sind durch die Werbung im Straßenraum sehr offensiv und verkaufen ausschließlich an den Endverbraucher.

An der Schnackenburgallee liegt ein großer Druckereibetrieb, der in Kooperation mit einigen Firmen aus der Druckvorstufe im gleichen Gebäude zusammenarbeitet. Eine weitere kleine Druckerei ist in der Ottensener Straße ansässig.

Zur Versorgung des Gebietes gibt es zwei Imbisse, jeweils an der Ottensener Straße und der Schnackenburgallee. Der Imbissstandort an der Ottensener Straße wird ergänzt durch eine Fischräucherei, die sowohl einen kleinen Gastronomiebereich hat und auch Räucherfisch an den Endverbraucher verkauft. Die Fischräucherei zielt überwiegend auf Kunden außerhalb des Plangebietes ab.

Teilweise hat sich im Gebiet auch reine Büronutzung etabliert, die mit der Industriegebietsnutzung nicht konform geht. Im Kreuzungsbereich Schnackenburgallee und Sylvesterallee ist zu Beginn der 90er Jahre ein Büro- und Dienstleistungszentrum entstanden. Die in der Schnackenburgallee als Industriekomplex erstellten Gebäude sind in Teilen sukzessive durch isolierte Büronutzung, Dienstleistung und Einzelhandel (Golfsport) umgenutzt worden. In der Schnackenburgallee 116 und der Ottensener Straße sind ebenfalls Büronutzungen vorhanden, die nicht einem gewerblichen Betrieb zugeordnet sind.

Wohnnutzung ist im Plangebiet dem Betrieb untergeordnet an der Schnackenburgallee 119e (Hinterhaus) und 160, Ottensener Straße 80 und 100 vorhanden. In der Ottensener Straße 80a und 106-110 bestehen auch Wohngebäude außerhalb eines Betriebszusammenhangs.

Es ist festzustellen, dass innerhalb des Plangebietes teilweise Nutzungen vorhanden sind, die nicht mit den Gebietscharakter eines Industriegebietes konform gehen.

Im Plangebiet befinden sich zur Stromversorgung eine Netzstationen und zwei Kundenstationen jeweils auf privaten Grundstücken. Im Straßenraum der Holsteiner Chaussee, des Hörgensweg und der Konrad-Hager-Straße sowie auf den privaten Grundstücken sind Erdkabel vorhanden, die der Stromversorgung dienen.

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 3.2.5).

5 Planinhalt und Abwägung

5.1 Sicherung von Industrie - und Gewerbeflächen, Ausschluss von Einzelhandel und anderen nicht industriell-gewerblichen Betrieben

Mit der Planänderung soll Planungssicherheit für die langfristige Entwicklung des Industriegebietes geschaffen werden und vorhandene gewerbliche Bauflächen und Anlagen für produzierende oder andere Gewerbebetriebe gesichert werden. Die ausgewiesene Gebietskategorie Industriegebiet bleibt erhalten. Die Art der Nutzung wird in untergeordneten Bereichen geändert.

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

Der hochverdichtete Bezirk Eimsbüttel hat nur wenige Industrie- und Gewerbegebiete. Umso wichtiger ist es, dass diese Gebiete produzierenden und störungsintensiven Betrieben vorbehalten werden, die für ihre Betriebsstandorte eine Industriegebietsausweisung benötigen. Daher werden Nutzungen eingeschränkt oder ausgeschlossen, die nicht zu den Kernfunktionen eines Industriegebietes, hier den industriell-gewerblichen Betrieben und Anlagen, gehören.

Einzelhandel

Einzelhandelsbetriebe werden im Plangebiet weitgehend ausgeschlossen, da Einzelhandel nicht auf eine Industrie- bzw. Gewerbeflächenausweisung angewiesen ist. Durch Einzelhandelsbetriebe lassen sich im Vergleich zu Industrie- und Gewerbenutzungen 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. 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 bewerten, zumal die Bestandsaufnahme gezeigt hat, dass Einzelhandelsnutzungen hier bisher nur eine untergeordnete Rolle spielen.

Der Ausschluss von Einzelhandel im Plangebiet erfolgt auch, um das Bezirksentlastungszentrum Eidelstedt und die Stadtteilzentren Stellingen und Elbgaustraße in ihren Funktionen als Nahversorgungszentren planerisch zu unterstützen und zu stärken und um erhebliche negative Auswirkungen auf diese Zentren auszuschließen. Der Erhalt der wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung an diesen Standorten soll unterstützt werden.

Es werden in der Verordnung zur Änderung des Bebauungsplanes folgende Festsetzungen getroffen:

In den Industriegebieten sind Einzelhandelsbetriebe unzulässig

Ausnahmsweise können Einzelhandelsbetriebe zugelassen werden, die in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Handwerksbetrieben, Großhandelsbetrieben oder produzierenden Gewerbebetrieben stehen und nicht mehr als 10 vom Hundert der mit dem Betriebsgebäude überbauten Fläche sowie jeweils nicht mehr als 200 m² Verkaufs- und Ausstellungsfläche haben.

Ausnahmsweise können Läden, die der Versorgung des Gebietes mit Gütern des täglichen Bedarfs dienen und Tankstellenshops zugelassen werden soweit sie jeweils nicht mehr als 100 m² Verkaufsfläche haben (§2 Nr. 1).

Diese Festsetzung ist das zentrale Steuerungsinstrument um die Ziele „Sicherung der industriellen Gewerbeflächen“ und „Schutz der umliegenden Versorgungszentren“ innerhalb des Plangebietes umzusetzen.

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

Die städtebauliche Verteilung zentraler Standorte ist ein Grundprinzip ordnungspolitischer Leitlinien, die durch das Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept für den Bezirk Eimsbüttel festgelegt werden. 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 Stabilität gefährden. Dies würde eine städtebauliche Fehlentwicklung bedeuten, der mit den getroffenen Festsetzungen vorgebeugt werden soll.

Um auf die besondere Situation im Plangebiet einzugehen, wird von diesem grundsätzlichen Ausschluss von Einzelhandel für einige Unterarten des Einzelhandels bedingt abgewichen.

Ein Verkauf von Waren, die in unmittelbarem Betriebszusammenhang stehen, wird in geringem Umfang ermöglicht. Verkaufsflächen, die zu einem Handwerksbetrieb, Großhandelsbetrieb oder produzierendem Betrieb gehören, sollen ausnahmsweise zulässig sein, soweit sie in der Fläche deutlich untergeordnet sind. Der Verkauf ist in diesem Fall ein Nebenprodukt der Hauptnutzung und in dieser genehmigungsfähigen Größenordnung für die umliegenden Stadtteilzentren als unschädlich anzusehen. Er gehört zum Ablauf des Betriebes und stellt einen untergeordneten Be-

reich dar. Durch die Zulässigkeit als Ausnahme im Sinne von § 31 Abs. 1 BauGB ist eine besondere Überprüfung des Einzelfalls innerhalb des Genehmigungsverfahrens vorzunehmen. Der Genehmigungsvorbehalt des § 15 BauNVO wird dadurch noch einmal deutlich in den Mittelpunkt des Genehmigungsverfahrens gestellt und es ist sicherzustellen, dass die ausnahmsweise zulassungsfähigen Nutzungen tatsächlich das Plangebiet nur in deutlich untergeordneter Weise prägen. Da die Spanne von Grundstücksgröße und überbauter Fläche im Plangebiet extrem groß ist, wurde eine Obergrenze von 10% der mit dem Betriebsgebäude überbauten Fläche, bzw. 200 m² als Ladenfläche der Betriebsgebäude festgesetzt. Durch die Differenzierung soll verhindert werden, dass bei größeren Betrieben bedeutend große Verkaufsflächen entstehen können.

Innerhalb der Darstellung des Bestandes im Plangebiet (Kapitel 3.4) sind die im Gebiet bestehenden Einzelhandelsbetriebe genannt worden. Dies sind lediglich zwei reine Einzelhandelsbetriebe (Raumausstattung und Golfsport). Sie werden aus Gründen der Flächensicherung für Industriebetriebe planungsrechtlich nicht abgesichert. Bei den übrigen Betrieben (Fischräucherei mit angegliedertem Verkauf an Endverbraucher sowie die Großhandelsbetriebe für Autoteile, Motorradteile und Fassadenfarben) hat der Verkauf an den Endverbraucher nur eine deutlich untergeordnete Bedeutung und wird mit dieser Regelung planungsrechtlich gesichert.

Die Versorgung der im Plangebiet Beschäftigten mit Gütern des täglichen Bedarf, insbesondere Lebensmittel und Getränke, soll trotz des weitgehenden Einzelhandelsausschlusses für das Plangebiet ermöglicht werden. Daher können Läden, die der Versorgung des Gebietes mit Gütern des täglichen Bedarfs dienen und Tankstellenshops ausnahmsweise zugelassen werden soweit sie jeweils nicht mehr als 100 m² Verkaufsfläche haben (§2 Nr. 1). Durch die Begrenzung der Verkaufsfläche soll sichergestellt werden, dass das Warenangebot begrenzt bleibt und nur der täglichen Versorgung dient. Abgezielt wird hier auf Betriebe im Sinne von „Tante-Emma-Läden“ (Convenience-Stores) und Tankstellenshops. Mit der Begrenzung auf eine Verkaufsfläche von 100 m² wird hinreichend sichergestellt, dass sich nur entsprechende Betriebe zur Gebietsversorgung ansiedeln.

Schank- und Speisewirtschaften

Zu den Betrieben, die allgemein als gewerbliche Betriebe in einem Industriegebiet zulässig sind, gehören auch Schank- und Speisewirtschaften. Das Plangebiet liegt verkehrstechnisch günstig gelegen an Hauptverkehrsstraßen und in unmittelbarer Nähe zu dem Arenenkomplex. Dieser Aspekt macht das Plangebiet interessant für Systemgastronomie. Diese würde in einer Flächenkonkurrenz zu den klassisch industriell-gewerblichen Nutzungen stehen. Daher sollen diese betriebsformen im Plangebiet ausgeschlossen werden. Um dennoch eine Grundversorgung der im Plangebiet arbeitenden Menschen zu ermöglichen, erfolgt dieser Ausschluss lediglich eingeschränkt.

In den Industriegebieten sind Schank- und Speisewirtschaften unzulässig.

Ausnahmsweise können Schank- und Speisewirtschaften zugelassen werden, wenn sie der Versorgung des Gebietes dienen und jeweils nicht mehr als 100 m² Geschossfläche haben. (§ 2 Nr. 2).

Damit wird sichergestellt, dass für die im Gebiet arbeitenden Menschen eine Versorgung mit Speisen und Getränken in Ergänzung zu den gebietskonformen kleinen Läden ermöglicht werden kann. Die Flächenbegrenzung ermöglicht einen Imbiss bzw. kleinen Restaurationsbetrieb. Sie verhindert aber gleichzeitig, dass übermäßig große Flächen für die genannten Betriebstypen in Anspruch genommen werden und diese dann nicht mehr für die beabsichtigten Hauptnutzungen des Industriegebietes zur Verfügung stehen.

Beherbergungsbetriebe, gewerblich betriebene Stellplätze und Garagen, Bordelle und bordellartige Nutzungen, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

In den Industriegebieten sind Beherbergungsbetriebe, gewerblich betriebene Stellplätze und Garagen, Bordelle und bordellartige Nutzungen sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke unzulässig (§2 Nr. 3)

Der Ausschluss dieser Nutzungen zur Sicherung von Flächen für industriell-gewerbliche Produktion wird aus folgenden Gründen getroffen:

Westlich des Plangebiets befindet sich mit dem Fußballstadion, der Veranstaltungsarena und der Eis- und Ballsporthalle ein gesamtstädtisches und überregional bedeutendes Veranstaltungszentrum für große Sport- und Musikveranstaltungen. Die drei Arenen halten insgesamt bis zu 85.000 Sitzplätze vor. Die Nähe zu diesem Veranstaltungszentrum macht das Plangebiet daher besonders interessant für die Entwicklung von Nutzungen, die mit den Arenen in Zusammenhang stehen, wie Hotels und gewerbliche Stellplatzanlagen für die Besucher der Veranstaltungen. In den letzten Jahren sind Überlegungen für derartige Projekte an den Bezirk herangetragen worden, jedoch nicht zur Ausführung gekommen.

Um das Plangebiet für industriell-gewerbliche Vorhaben zu sichern, werden daher Beherbergungsbetriebe ausgeschlossen. Damit wird eine mögliche Konfliktsituation zwischen den Industriebetrieben und stöempfindlichen Beherbergungsbetrieben vermieden. Ein Beherbergungsbetrieb, z.B. ein Hotel ist auf einen Standort im Industriegebiet nicht angewiesen. Der klassische Hotelstandort ist das Misch- oder Kerngebiet. Durch die Genehmigung eines Beherbergungsbetriebes könnten sich bedingt durch die erhöhten Schutzansprüche der nicht industriegebietstypischen Nutzung möglicherweise Einschränkungen für industriell-gewerbliche Betriebe ergeben. Damit wird die langfristige Funktionalität des Gebietes in Frage gestellt.

In dem unmittelbar westlich gelegenen Bebauungsplan „Bahrenfeld 37/Eidelstedt 64“ des Bezirkes Altona sind im Bereich der Arenen 20.000 m² Geschossfläche für Hotelnutzung zulässig. Diese Möglichkeiten sind bisher noch nicht ausgeschöpft. Der Ausschluss von Beherbergungsbetrieben dient neben der Sicherung der gewerblichen Nutzung auch der Umsetzung der Ziele des Bebauungsplans „Bahrenfeld 37/Eidelstedt 64“.

Ebenfalls zur Sicherung von Industriegebietsflächen sollen gewerblich betriebene Stellplätze und Garagen in den Industriegebieten ausgeschlossen werden. Darunter fallen auch Großgaragen oder Parkhäuser. Im Bereich der beiden Arenen bestehen zurzeit ca. 55.000 m² ebenerdig angelegte Stellplätze. Hier besteht in sehr guter fußläufiger Anbindung zu den beiden Veranstaltungszentren die Möglichkeit, durch eine Nachverdichtung mit Parkpaletten oder Parkhäusern ein deutlich erweitertes nutzerorientiertes Stellplatzangebot für die Besucher der Arenen zu schaffen.

Dabei handelt es sich lediglich um einen Ausschluss von Stellplatzanlagen, die für gewerbliche Zwecke vermietet werden. Nicht davon betroffen sind die nach HBauO notwendigen Stellplätze. Ebenfalls nicht betroffen von dieser Regelung sind auch die betriebsbedingt notwendigen Kraftfahrzeugabstellflächen, wie zum Beispiel bei Logistikunternehmen oder Taxenbetrieben, da diese nach § 9 BauNVO zu betrachten sind.

Bordelle und bordellartige Betriebe haben zwar nicht die Störanfälligkeit wie ein Beherbergungsbetrieb. Sie nehmen aber gegebenenfalls Flächen in Anspruch, die dann nicht mehr für Industriebetriebe zur Verfügung stehen. Daher sollen diese zur Sicherung von Flächen für Industriebetriebe- und Anlagen ebenfalls ausgeschlossen werden.

Mit den Ausschlüssen für Gastronomie, Hotelbetriebe und gewerblich vermieteten Stellplatzanlagen sowie den Ausschlüssen von Bordellen wird der Preisdruck auf die letzten verbleibenden Eimsbütteler Industriegebietsflächen gemindert. Mit den vorgenannten Nutzungen lassen sich deutlich höhere Grundstücksrenditen erzielen, so dass langfristig die traditionellen Industrie- und Gewerbenutzungen verdrängt würden. Dieses entspricht nicht den bezirklichen und auch nicht den gesamtstädtischen Zielvorgaben, Industrie- und Gewerbeflächen in ausreichendem Maß zur Verfügung zu stellen.

Zum Erhalt der Flächen im Plangebiet für industriell-gewerbliche Nutzungen sollen auch Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, die im Industriegebiet ausnahmsweise zulässig sind, grundsätzlich ausgeschlossen werden. Diese Nutzungen lassen sich nicht auf die Lage im Industriegebiet angewiesen. Sie lassen sich besser in integrierte Lagen im Stadtgebiet einbinden, und sind dort auch besser zu erreichen.

Mit den vorstehenden Festsetzungen sollen die wenigen im Bezirk Eimsbüttel bestehenden Industriegebietsflächen dauerhaft erhalten werden.

Im Rahmen dieser Planänderung wird auch die anzuwendende BauNVO auf den Stand der BauNVO 1990 gebracht:

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 Nr. 3).

Ein wesentlicher Aspekt für diese Bebauungsplanänderung sind die Möglichkeiten der Feinsteuerung der Baugebietskategorien durch den § 1 Abs. 5 der BauNVO 1990. Nach § 1 Abs. 5 kann im Bebauungsplan festgesetzt werden, dass bestimmte Arten von Nutzungen, die nach den §§ 2, 4 bis 9 und 13 allgemein zulässig sind, nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt. Damit werden die in der Verordnung in den § 2 Nummern 1 und 2 vorgenommene Feinsteuerung bezüglich den Einzelhandelsbetrieben und den Schank- und Speisewirtschaften ermöglicht.

Für das Industriegebiet ergeben sich durch die Umstellung folgende Änderungen:

- Bei der ausnahmsweisen Zulässigkeit von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter ist für 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. In der BauNVO 1990 wird dieses erstmals im Klartext ausformuliert.

- Nach der BauNVO 1968 waren nur Verbrauchermärkte, die nach Lage, Umfang und Zweckbestimmung vorwiegend der übergemeindlichen Versorgung dienen sollen, im 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 nach § 2 Abs. 5 BauNVO wird eine Feindifferenzierung der zulässigen Einzelhandelsnutzungen mit der Verordnung zum Bebauungsplan in § 2 Nr. 1 und 2 vorgenommen. Diese Feindifferenzierung überlagert die grundsätzlichen Änderungen, die sich hinsichtlich der zulässigen Einzelhandelsnutzungen – insbesondere in Bezug auf die Definition der Großflächigkeit - im Industriegebiet durch die Umstellung auf die neue BauNVO 1990 ergeben.

5.2 Altlasten

5.2.1 Informationen aus dem Fachinformationssystem Bodenschutz/Altlasten

Im Plangebiet befinden sich insgesamt 4 Altlasten und 6 altlastverdächtige Flächen (AvF) im Sinne der Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert am 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212, 248, 261), außerdem sind ein Grundwasserschaden und 8 Flächen vermerkt. Als Flächen werden Grundstücke geführt, die vollständig dekontaminiert sind, deren Altlastverdacht sich nicht bestätigt hat oder für die bei derzeit geltendem Planrecht kein Handlungsbedarf besteht.

5.2.2 Grundsätzliches:

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 214.000 m² und umfasst den südlichen 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 (BSU) sowohl umfangreiche flächendeckende als auch grundstücksbezogene Untersuchungen des Untergrundes vor. Die im Einzelnen für die o.g. Verdachtsflächen vorliegenden Untersuchungsergebnisse werden im Abschnitt 5.2.4 erläutert. Die folgende zusammenfassende Beurteilung gilt für das gesamte B-Plangebiet.

5.2.3 Beurteilung der planrechtlich beabsichtigten Nutzung

Vorliegende Untersuchungsergebnisse zu Grundwasser / Boden und Bodenluft zeigen, dass zum gegenwärtigen Zeitpunkt und unter Beibehaltung der gegenwärtigen Nutzung für kein Grundstück

im Plangebiet Gefahren oder ein Handlungsbedarf für die gemäß Bodenschutzgesetz zu beurteilenden Wirkungspfade bestehen.

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

Für alle Grundstücke im Plangebiet gilt:

- Grundsätzlich sind aufgrund der langen industriellen und gewerblichen Nutzung des Gesamtgebietes und der aufgetragenen Auffüllungen zur Geländeenivellierung Entsorgungsmehrkosten im Zuge von Bodenbewegungen einzuplanen.
- Sollte im Zuge von Baumaßnahmen eine Wasserhaltung notwendig werden, ist ggf. mit Mehrkosten durch eine zusätzliche Schadstoffaufbereitung des geförderten verunreinigten Wassers zu rechnen.
- 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.
- Bei Erdarbeiten ist die Planung und Umsetzung der erforderlichen Arbeitsschutzmaßnahmen auf die für das jeweilige Grundstück bekannten Schadstoffbelastungen anzupassen.

5.2.4 Im Bebauungsplan gekennzeichnete Altlasten und altlastverdächtige Flächen

Eine Übersicht zur Lage der Verdachtsflächen ist in Anlage 1 dargestellt. Aufgrund der Historie, unterschiedlicher Verdachtsmomente und Nutzungsbereiche kommt es zum Teil zur Überlagerung von Verdachtsflächen, den sogenannten Teilflächen. Dies ist im vorliegenden Fall insbesondere im Nordwesten des Plangebietes im Bereich der ehemaligen Spangenberg-Werke der Fall.

Schnackenburgallee 153 und 157 bis 159 (Altlast 5840-043/01) und Teilfläche Schnackenburgallee 153 (AvF 5840-043/04)

Flurstücke:	4266, 01717, 05479, 5537, 5538
Spezifizierung:	Lacke und chemische Halbfabrikate
Einstufung:	Altlast in Überwachung

Das ehemalige Betriebsgelände der Spangenberg-Werke, umfasst insgesamt eine Größe von ca. 40.478 m². Das eigentliche Grundstück der Spangenberg-Werke beschränkte sich auf den Südteil der Verdachtsfläche – heute Bereich Schnackenburgallee 143 – 153.

Der nördliche Bereich der Verdachtsfläche – heutige Schnackenburgallee 157 und 159 gehörte zum Betriebsgelände der chemischen Fabrik Fritz Voigt und wurde erst ab etwa 1956 bzw. 1973 von den Spangenberg-Werken genutzt. Einzelheiten zu Schadstoffbelastung und Beurteilung dieser Flächen siehe unter 5840-043-02 – Schnackenburgallee 159 und 5840-043-03 – Schnackenburgallee 157.

Die Spangenberg-Werke produzierten ab etwa Mitte der 30er Jahre Tallöl, Kunstharz, Firnis und später Lacke und Dispersionsfarben. 1962 wurde die Firma Spangenberg durch die Firma ICI Deutschland GmbH übernommen. 1983 wurde das Werk von dem Eigentümer, der Hermann Wiederhold GmbH, geschlossen und alle auf dem Grundstück stehenden Gebäude einschließlich der Produktions- und Tanklager abgerissen bzw. demontiert.

Auf dem Grundstück Schnackenburgallee 153 errichteten die Hamburger Gaswerke danach 1986 einen Betriebshof (Teilfläche 5840-043/04). Auf dem südlich angrenzenden Teil – Schnackenburgallee 151 baute die Firma Peters & Bley 1988 ein Betriebs- und Verwaltungsgebäude. Das heutige Grundstück Schnackenburgallee 149 wurde bis 1991 nicht wieder bebaut.

Schnackenburgallee 151 und 153:

Während des Rückbaus und im Vorfeld der Baumaßnahmen wurden jeweils Bodenuntersuchungen bis in Tiefen zwischen 10 und 15 m u. GOK durchgeführt. Die Untersuchungsergebnisse zeigten, dass der Untergrund im Wesentlichen mit Kohlenwasserstoffen sowie durch Lack-, Leinöl- bzw. Tallölbestandteile kontaminiert war. Analytisch wurden z. B. folgende max. Gehalte nachgewiesen:

Organischer Extrakt: max. 37.700 mg/kg TS (südliche Teilfläche)
max. 35.000 mg/kg TS (mittlere Teilfläche)

kalt extrahierbare Kohlenwasserstoffe max. 65.000 mg/kg TS,

Im Zuge der Baumaßnahmen wurde belasteter Boden getrennt aufgehaldet und fachgerecht entsorgt. Im westlichen Grundstücksbereich erfolgte ein Aushub auch außerhalb der eigentlichen Baugruben bis an die Grundstücksgrenzen (ca. 2.300 m³).

Schnackenburgallee 149:

Im Juli / August 1991 wurde der bis dahin nicht wieder bebaute südliche Grundstücksteil mittels Boden-, Bodenluft- und Grundwasserbeprobung untersucht. Die Untersuchungsergebnisse belegten im Boden Belastungen mit Aromatischen Kohlenwasserstoffen (BTEX) bis zu 460 mg/kg und schwerflüchtigen Kohlenwasserstoffen (Tallöl) bis max. 121.000 mg/kg TS sowie Bleigehalten von 1940 mg/kg TS. In der Bodenluft wurden BTEX-Konzentrationen bis max. 38 mg/m³ und CKWs bis max. 15 mg/m³ ermittelt

In den Proben aus den 8 Grundwasserpegeln wurden BTEX-Konzentrationen bis max. 43 mg/l und Kohlenwasserstoff-Konzentrationen bis max. 23 mg/l ermittelt. Der Schwerpunkt der Grundwasserbelastung wurde im ehemaligen Tanklagerbereich festgestellt.

Im Rahmen der Untersuchungen wurden drei Belastungsschwerpunkte ermittelt, für die Sanierungsbedarf bestand.

Im Rahmen der anschließenden Baumaßnahmen für das Betriebsgrundstück der Firma Hermann Zoder wurde der Untergrund im Bereich der Belastungsschwerpunkte durch Bodenaushub aus den Baugruben im Wesentlichen saniert. Das Aushubvolumen betrug insgesamt 80.000 t. In den unbebauten Bereichen wurden keine Aushubmaßnahmen durchgeführt.

Im Rahmen der Baumaßnahme wurden die bereits im Vorwege durch hydraulische Rechenmodelle seitens des geologischen Landesamtes bestimmten Standorte der Förderbrunnen zur Grundwassersanierung realisiert. In der Zeit zwischen 1999 und 2001 wurde eine hydraulische Sanierung des insbesondere mit BTEX belasteten Grundwassers durchgeführt. Der Grundwasserschaden wird im Altlastenhinweiskataster unter der Nummer 5840-G003 geführt und wird von der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt überwacht.

Die planrechtlich beabsichtigte Nutzung im Bereich der Altlast ist Gewerbe. Die vorhandenen Belastungen im Boden wurden im Zuge von Baumaßnahmen lokal durch Bodenaushub saniert. Eine hydraulische Grundwassersanierung wurde im Zeitraum September 1999 bis Ende 2001 durchgeführt. Weiterführende Maßnahmen zur Sanierung sind bei Beibehaltung der gegenwärtigen gewerblichen Nutzung nicht notwendig.

Im Wasserwechselhorizont sind, insbesondere im hinteren Grundstücksteil, weiterhin Restbelastungen vorhanden, die im Grundwasserabstrom nachweisbar sind. Im Bereich unbebauter Flächen ist grundsätzlich mit dem Antreffen belasteten Bodenmaterials zu rechnen. Bei Planrechtsänderung hinzu einer sensibleren Nutzung ist die Altlastensituation neu zu bewerten.

Schnackenburgallee 159 (Altlast Nr.:5840-043/02)

Flurstück:	4266
Spezifizierung:	Herstellung Farben und Bohnerwachs
Schadstoffbelastungen:	Bodenluftverunreinigungen mit LCKW und Benzol
Einstufung:	Altlast, Handlungsbedarf bei Nutzungsänderung

Vor 1945 wurde der westliche Teil des Grundstückes durch eine Margarinefabrik und ein Treibriemenwerk genutzt (s. 5840-043/05). Um 1945 verlagerte die Fa. Fritz Voigt - Chemische Fabrik - ihren Betriebsstandort von dem südlich angrenzenden Grundstück, auf dem sie die Produktion von Farben (Bautenschutzmittel) betrieb, nach hier. Bis zur Aufgabe des Betriebes im Jahr 1983 wurden hier Bohnerwachs und Prüfchemikalien - über deren Zusammensetzung keine Angaben vorliegen - produziert. Ab 1973 wurde das Grundstück von den südlich ansässigen Spangenberg-Werken mitgenutzt.

Im Rahmen großräumiger Untersuchungen im Industriegebiet Eidelstedt wurden auf dem Grundstück 1984 und 1988 Untersuchungen der Bodenluft durchgeführt. Die Untersuchungsergebnisse zeigten stark erhöhte Tetra- und Trichlorethengehalte sowie eine großflächige Verunreinigung durch Benzol.

Im Grundwasser wurden 1989 erhöhte Werte für Trichlorethen (21,7 µg/l) und Tetrachlorethen (387 µg/l) nachgewiesen, die bis 1993 jedoch auf unter 10 µg/l zurückgingen. Die Grundwasser-Verunreinigungen konnten der Fa. Voigt ursächlich nicht nachgewiesen werden.

Die LCKW-Konzentrationen in den Beobachtungsbrunnen sind im Zeitraum 1989 bis 1993 deutlich zurückgegangen. Sanierungsmaßnahmen zur Gefahrenabwehr sind nach derzeitigem Sachstand und bei Beibehaltung der gegenwärtigen gewerblichen Nutzung nicht notwendig.

Im Zuge von Baumaßnahmen (auch Abriss der vorhandenen Gebäudesubstanz) und/oder einer Umnutzung der Fläche ist jedoch eine flächenhafte Untersuchung des Grundstücks mit einer anschließenden Gefährdungsabschätzung, die die Pfade Boden-Mensch, Boden-Gas, Boden-Grundwasser und Kampfmittel berücksichtigt erforderlich. Aufgrund der langen industriellen Vornutzung und der bekannten Bodenluftverunreinigung ist davon auszugehen, dass dann Sanierungsmaßnahmen notwendig werden. Art und Umfang der erforderlichen Sanierungsmaßnahmen werden sehr stark von der Folgenutzung abhängig sein.

Schnackenburgallee 157 (AvF 5840-043/03)

Flurstück:	01717
Spezifizierung:	Herstellung und Lagerung von Farben und Lacken
Schadstoffbelastungen:	Bodenluftverunreinigungen mit LCKW und BTEX
Einstufung:	dekontaminiert teilweise

Das Grundstück wurde von 1914 - ca. 1936 von den Holsatia-Lackwerken genutzt. In den Jahren 1936 - 1937 folgten die EGO-Werke. Nach 1937 bis ca. 1956 war die Chemische Fabrik Dr. Fritz Voigt auf dem Gelände ansässig, danach wurde das Gelände von der Firma Spangenberg übernommen.

Die in diesem Bereich festgestellten Bodenbelastungen wurden Großteils ausgebaut und behandelt, das Gelände ist daher als kontaminiert teilweise eingestuft. Aufgrund noch vorhandener Restbelastungen ist bei Bauarbeiten davon auszugehen, dass erhöhte Kosten für die Entsorgung anfallen.

Schnackenburgallee 119 (AvF 5840-009/01)

Flurstück:	6789, 4705
Spezifizierung:	Herstellung und Lagerung von Farben und Lacken Metallverarbeitung, Kunststoff Herstellung
Schadstoffbelastungen:	potentiell LCKW, Schwermetall, Kohlenwasserstoffe
Einstufung:	Handlungsbedarf bei Nutzungsänderung

Das Gelände wird seit 1946 gewerblich genutzt. Als altlastenrelevante Nutzungen sind z.B. bekannt eine Kunststoff Fabrik bis 1972 mit Betrieb eines Auffangbeckens für Produktionsrückstände im Südwestteil des Grundstücks, sowie von 1991 bis 2003 ein Abbeitzbetrieb.

Für das Grundstück wurde 2003 eine Historische Erkundung durchgeführt. Bodenuntersuchungen liegen nicht vor. Am West- und Ostrand der Fläche befindet sich je ein Beobachtungsbrunnen für das Industriegebiet Eidelstedt. Die umfangreiche Grundwasseranalytik zeigt unauffällige Gehalte weit unterhalb der für das Industriegebiet Eidelstedt anzusetzenden Hintergrundbelastung. Daraus ist abzuleiten, dass die Flächennutzungen im Bereich der Schnackenburgallee 119 vermutlich keine tiefreichenden Verunreinigungen des Bodens hervorgerufen haben.

Die Nutzung der Fläche in Vergangenheit und Gegenwart lässt Schadstoffeinträge (i.W. CKW, Schwermetalle und Arsen, MKW) in den Untergrund erwarten. Da die heutigen Firmenflächen weitläufig versiegelt sind, ist eine Mobilisierung durch Sickerwasser weitgehend unterbunden.

Der Grundwasser-Flurabstand von rd. 6 m und die bisher unauffälligen Analysebefunde aus den randlich stehenden Grundwasser-Messstellen geben bei der planrechtlich ausgewiesenen Nutzung

als Gewerbe keinen Anlass für vertiefte Untersuchungen. Bei Nutzungsänderung hinzu einer sensibleren Nutzung sind Untersuchungen erforderlich.

Schnackenburgallee 160 (AvF 5840-009/06)

Flurstück: 2548
Spezifizierung: Schlacken / Aschen, Bauschuttdeponie, Abfallbehandlungsanlage, Betriebskläranlage
Schadstoffbelastungen: Schwermetalle, Mineralölkohlenwasserstoffe
Einstufung: Handlungsbedarf bei Nutzungsänderung oder baulichen Änderungen

Im Bereich des Grundstücks Schnackenburgallee 160 wurde bis 1969/70 Sand- und Kies abgebaut. Von 1969 bis 1984 wurde das Grundstück von einem Schlackegroßhandel genutzt. Es besteht der Verdacht auf Verfüllung der Grube mit Gewerbeabfällen sowie Lagerung von Schlacken. In der Zeit zwischen 1976/77 bis 1984 wurde eine Eigenverbrauchstankstelle (30.000 l-Tank für Dieselmotorkraftstoff) betrieben. Etwa 1989 wurden ca. 2/3 der Fläche durch ein Betriebsgebäude der Firma Beiersdorf überbaut. Seit 2007 befinden sich auf dem Gelände die Betriebs- Büro- und Lagergebäude der Firma Acos (u.a. Tesa, Präzisionsstanzteile aus Klebebandern und Laminaten).

Ursprünglich bestand der Verdacht, dass in den ehemaligen bis zu 30 m tiefen Sandabbaugruben Gewerbeabfälle wie Farben, Lacke, Abbeize, Altöl und Schrott eingelagert und diese später mit einer Betonglocke abgedeckt worden seien. Nach Zeugenbefragungen hat sich dieser Verdacht jedoch nicht bestätigt.

Durch die Lagerung von Schlacke auf dem unbefestigten Gelände seit ca. 1969 besteht des Weiteren der Verdacht auf Verunreinigungen mit Schwermetallen. Die Eigenverbrauchstankstelle wurde 1984 aufgrund mangelnder technischer Sicherheitsvorkehrungen von der zuständigen Behörde außer Betrieb genommen.

Bodenuntersuchungen aus den Jahren 1985 und 1987 belegen erhöhte Gehalte an z.B. Blei und Zink sowie Mineralölkohlenwasserstoffen (max. ca. 4300 mg/kg TS). Untersuchungen des Grundwassers und der Bodenluft liegen nicht vor.

Das Grundstück wurde 1989 vollständig neu bebaut. In wie weit das ursprüngliche Auffüllungsmaterial entfernt wurde, ist nicht bekannt. Im südwestlichen Teil des Grundstücks erstreckt sich ein Teil der Grundwasserverunreinigung 5840-G003 (s. Lageplan).

Die auf dem Grundstück angetroffene Auffüllung besteht ausschließlich aus mineralischem Material (Sand, Bauschutt, Bodenaushub und Schlacke), so dass nicht mit der Bildung von Deponiegas zu rechnen.

Da die Fläche derzeit industriell genutzt wird und weitgehend versiegelt ist, wären Untersuchungen nur sehr eingeschränkt möglich. Eine Gefährdung der gemäß BBodSchG zu beurteilenden Wirkungspfade ist ausgehend von den derzeitigen Randbedingungen und bei Beibehaltung der gewerblichen Nutzung nicht gegeben. Bei Planrechtsänderung besteht aufgrund der lokal angetroffenen erhöhten Schwermetallbelastungen und der aus heutiger Sicht unvollständigem Untersuchungsumfang erneuter Untersuchungsbedarf.

Binsbarg 30-32 und Ottensener Straße 78-90 (Fläche 5840-009/07)

Flurstück: 4419
Spezifizierung: Metallverarbeitung
Schadstoffbelastungen: Schwermetalle, PAK
Einstufung: Handlungsbedarf bei Planrechtsänderung

Die Grundstücke wurden und werden als Gewerbehof mit umweltrelevanter Nutzung (KFZ-Instandsetzung/Betriebstankstelle) genutzt. Die Fläche liegt im Bereich der Geest. Die Auffüllung im Grundstücksbereich ist zwischen 1,4 und 5,9 m mächtig und setzt sich aus Fein- und Mittelsanden mit anthropogenen Beimengungen (Schlacke, Glas, Bauschutt, Asche, Teer u.a.) zusammen. In einigen Aufschlüssen wurde oberflächennah, in der Regel unmittelbar unterhalb der Betonbefestigung, eine wenige cm-mächtige, reine Schlackenlage angetroffen. Darüber hinaus wurden im oberen Teil der Auffüllung häufig Schlackenbeimengungen festgestellt.

Im Zuge von Neubauvorhaben sind aufgrund der im Oberboden nachgewiesenen hohen Schwermetallgehalte Maßnahmen zum Schutz vor dem direkten Kontakt (z.B. Beibehaltung der Oberflächenversiegelung oder ein Bodenaustausch) erforderlich.

Im Mai 1996 wurden die im Südwesten des Grundstücks Ottensener Straße 86 / Binsbarg 30-32 angetroffenen MKW- und HCH-Belastungen durch Bodenaustausch saniert. Dieser Bereich wird heute als Teilfläche Nr. 4 im Kataster geführt (s. u.).

Ottensener Straße (Altlast 5840-009/04)

Flurstück: 4419
Spezifizierung: Bauschuttdeponie
Schadstoffbelastungen: MKW, EOX, Hexachlorhexan (HCH)
Einstufung: Altlast, dekontaminiert teilweise

Bei der Altablagerung handelt es sich um eine durch Sandabbau entstandene Grube, die anschließend in den 70er Jahren mit Bauschutt sowie untergeordnet gewerblichen Abfällen verfüllt wurde. Untersuchungen aus 1994/95 und 1999 ergaben Auffüllungen aus Bodenmaterial, Bauschutt, Betonblöcken, Schlacken, Aschen sowie untergeordnet gewerblichen Abfällen wie Autoreifen, Drahtseile, Stahlfedern, Müll und Plastiktüten. Die Betonblöcke wiesen eine zentimetermächtige reine Hexachlorhexan (HCH)-Beschichtung auf. Analysen des Bodens ergaben stark erhöhte Gehalte insbesondere für extrahierbare organische Halogenverbindungen (EOX) und für Blei. In der Bodenluft wurden erhöhte Gehalte an LHKW und BTXE nachgewiesen.

Die Teilfläche -/04 wurde 1996 aufgrund der festgestellten MKW und HCH Belastungen im Bereich Ottensener Straße 86 / Binsbarg 30-32 durch Bodenaustausch saniert. Die Wiederverfüllung erfolgte bis 3 m u. GOK mit unbelastetem Füllsand, gefolgt von gesiebttem und wieder eingebautem Oberboden. Mit Ausnahme von PAK (13 mg/kg) lagen in dem wieder eingebauten Bodenmaterial alle Parameter unter den Werten gemäß LAGA Z 1.1. Im Süden erstreckt sich der belastete Bereich allerdings bis unter das Nachbargrundstück, so dass dort noch Belastungen im Untergrund verbleiben sind.

Ottensener Straße 90 (Altlast 6040-018/00)

Flurstück: 6247
Spezifizierung: Bauschuttdeponie
Schadstoffbelastungen: Schwermetalle, PAK, MKW
Einstufung: Handlungsbedarf bei Nutzungsänderung oder baulichen Änderungen

Der Bereich der Altablagerung und das weitläufige Umfeld war 1880 als „Kgr“ (Kiesgrube) gekennzeichnet und bis 1945 unbebaut. In den 50er Jahren wurde der Ostteil mit 3 Einfamilienhäusern bebaut, die in den 70er Jahren wieder abgerissen wurden. Der Westteil wurde über die gesamte Zeit überwiegend als Lagerfläche genutzt. Seit dem Jahr 2000 dient das Grundstück als Containerstellfläche.

Im Rahmen eines geplanten Verkaufs wurden 1999 Bodenuntersuchungen auf dem insgesamt ca. 5.200 m² großen Grundstück durchgeführt. Im Südwesten wurden gewachsene Böden, im Nordwesten die Restablagerung der grundstücksübergreifenden Altablagerung 5840-009/04 angetroffen.

In dem als Altlast 6040-018/00 gekennzeichneten Bereich wurden flächige Ablagerungen mit einer teilweise bitumenhaltigen Schotterlage oder Schlackeschicht, Bau- und Trümmerschutt, Sand und Boden sowie Ziegel und Steine bis in eine Tiefe von ca. 3 m u. GOK angetroffen. Lokal wurden bis zu 0,8 m mächtige Teer- bzw. Bitumenschichten, vereinzelt Hausmüllreste (Plastiktüten, Dosen, Unrat) sowie Asche ermittelt.

In der bauschutthaltigen Auffüllung wurden Belastungen durch PAK, MKW und Blei nachgewiesen. Die geringen Konzentrationen der im Eluat nachgewiesenen Schadstoffe lassen eine Schadstoffverlagerung durch Auslaugung nicht erwarten. Von den lokal angetroffenen hausmüllähnlichen Beimengungen geht kein Deponiegaspotential aus.

Im Zuge von Baumaßnahmen gelten die in Abschnitt 5.2.3 genannten Auflagen. Darüber hinaus ist bei einer gewerblichen Umnutzung mit unversiegelten Freiflächen darauf zu achten, dass die Freiflächen ausreichend mit unbelastetem Boden abgedeckt werden. Bei Nutzungsänderung hin zu einer sensibleren Nutzung (z.B. Hausmeisterwohnung, Betriebskindergarten) ist eine Untersuchung und Neubewertung nach dem BBodSchG erforderlich.

Ottenser Straße 126 (AvF 6038-037/00)

Flurstück: 5671 (nur nördlicher Teilbereich)
Spezifizierung: Herstellung von Speiseölen und Nahrungsfetten, Schlacken und Aschen
Schadstoffbelastungen: potentiell CKW, MKW, PAK und Schwermetalle
Einstufung: Handlungsbedarf bei Nutzungsänderung oder baulichen Änderungen

Das Grundstück wird seit ca. 1940 gewerblich u. a. durch Laborräume der ehemals ansässigen Fischmehlwerke, Baustofflager, Eigenverbrauchertankanlage und Lagerung von Schlacken gewerblich genutzt. Als nutzungsbedingte branchentypische Schadstoffe sind z.B. CKW und Leichtbenzine (Lösungsmittel für Fischextrakte), MKW (aus vermuteter Tankanlage, Tropfverluste aus Kraftfahrzeugen), Schwermetalle/PAK (aus Schlacken) zu vermuten. Aufgrund der weitgehenden Flächenversiegelung und der nur teilweisen gewerblichen Nutzung der Fläche (Laborräume) wurden Bodenuntersuchungen bislang nicht durchgeführt.

Im Zuge von Baumaßnahmen gelten die in Abschnitt 5.2.3 genannten Auflagen. Bei Nutzungsänderungen hin zu einer sensibleren Nutzung werden Bodenuntersuchungen erforderlich. Bei Erdarbeiten ist auf möglicherweise kontaminierten Boden zu achten.

Ottenser Straße 134 - 150 (Altlast 6038-036/00)

Flurstück: 5671
Spezifizierung: Herstellung von Speiseölen und Nahrungsfetten
Schadstoffbelastungen: potentiell Schwermetalle und Arsen, PAK
Einstufung: Handlungsbedarf bei Nutzungsänderung oder baulichen Änderungen

Das Grundstück wurde zwischen 1917 und 1990 durch eine Fischmehlfabrik genutzt. Als zeitweise Nutzungen sind z.B. eine Tischlerei, Fischräucherei und Fischkonservenherstellung vermerkt. Nach Abriss der alten Fabrikgebäude wurde das Gelände ab 1990 durch Firmen aus dem Bereich Maschinenbau und Kühltechnik neu bebaut.

Die Ergebnisse einer in 2004 durchgeführten Schadstofferkundung belegen im Grundstücksbereich eine zwischen ca. 1,5 m und 3,8 m mächtige Auffüllung aus Sanden mit Humus und Kies, wenig Schluff und reichlichen Anteilen an Bauschutt (Ziegelreste, Keramikstücke, Glas, Schlacke). Unter der Auffüllung steht in allen Bohrungen bis zur Endteufe von rd. 10 Metern ein Fein- bis Mittelsand an, der ab 8,5 m unter Gelände Grundwasser führt; lokal tritt ein Stauwasserhorizont bei 4,8 m unter Gelände auf.

Die Bodenproben aus dem Auffüllungshorizont bis maximal 2 m Tiefe zeigen deutliche Schadstoffanreicherungen mit Blei (max. 637 mg/kg TM), die aber unter dem Prüfwert der BBodSchV bleiben (2000 mg/kg TM bzgl. Industrie- u. Gewerbeflächen) sowie erhöhte Kupfer und Zinkgehalte. Alle anderen überprüften Parameter im Boden (MKW, EOX + BTEX/LHKW) ergaben unauffällige Werte. In der Bodenluft wurden teilweise erhöhte Tri- und Tetrachlorethengehalte von max. ca. 2,4 g/m³ gemessen. Im Grundwasser wurden im Ostteil der Fläche ebenfalls erhöhte Trichlorethengehalte von bis zu 53 µg/l gemessen.

Die festgestellte Grundwasserbelastung ist lokal eingegrenzt und wird von der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt überwacht. Im Zuge von Baumaßnahmen gelten die o.g. Auflagen. Bei Nutzungsänderung hin zu einer sensibleren Nutzung sind Bodenuntersuchungen erforderlich. Im Zuge von Baumaßnahmen ist mit erhöhten Kosten für die Entsorgung von Bodenaushub zu rechnen.

5.2.5 Sonstige Flächen für die Informationen vorliegen

Für die nachfolgend gelisteten Flächen ist keine Kennzeichnung im Bebauungsplan erforderlich.

Schnackenburgallee 155 (Fläche Nr.:5840-051/00)

Flurstück:	1716
Spezifizierung:	keine
Schadstoffbelastungen:	Bodenluftverunreinigungen mit LCKW und Benzol
Einstufung:	dekontaminiert vollständig

Auf dem Grundstück befand sich 1917 eine Lack- und Farbenfabrik. 1984 und 1988 wurden Bodenluftverunreinigungen durch LCKW nördlich an der Grenze zum Nachbargrundstück festgestellt. Im südlichen Teil an der Grenze zum "Spangenberg"-Gelände wurden 1986 hohe Kohlenwasserstoff- und Xylol-Konzentrationen bis in 8m Tiefe sowie hohe Schwermetall-Gehalte im oberflächennahen Bereich festgestellt.

Nach einem Überfüllschaden an einem Xylol-Tank wurde von Juni 1996 bis Januar 1997 eine Bodenluftsanierung dieses Schadens durchgeführt. Die Anlage wurde nach Abschluss umgesetzt und ein 1995 erneut festgestellter CKW-Schaden ab Mai 1997 bis Januar 1998 erfolgreich saniert.

Nach Erreichen des Sanierungszieles in der Bodenluft konnte die Fläche in die Nachsorge im Rahmen IGES mit den Messstellen 782, 786 und 5717 übernommen werden. Die letzten Messungen aus 2007/2008 zeigen im Brunnen 782 nur geringfügige Gehalte an LCKW (Summengehalt 1,1 µg/l) und an Benzol (max. 0,3 µg/l 2007).

Ausgehend von dieser Sachlage wird das Grundstück im Altlastenhinweiskataster als Fläche mit der Einstufung „dekontaminiert vollständig“ geführt. Bei derzeitiger Nutzung (Industrie) besteht kein weiterer Handlungsbedarf. Bei Nutzungsänderungen und baulichen Änderungen ist mit schadstoffbelastetem Boden / Bodenaushub zu rechnen (Schadstoffspektrum s.o., erhöhte Entsorgungskosten) zu rechnen. Bei Nutzungsänderung hinzu einer sensibleren Nutzung werden Bodenuntersuchungen erforderlich bzw. der Austausch des schadstoffbelasteten Oberbodens erforderlich.

Schnackenburgallee 120 (Fläche Nr.:5840-009/02)

Flurstück:	3726
Spezifizierung:	Tankstelle
Schadstoffbelastungen:	vermutet MKW
Einstufung:	erledigt

Das Grundstück wurde in den 1980er Jahre durch einen Autohandel mit Kfz-Werkstatt genutzt, wobei bis 1983 eine Farbspritzanlage betrieben wurde. Für die Zeit um 1993 ist eine Eigenverbrauchertankanlage vermerkt. Untersuchungen des Bodens und der Bodenluft liegen für das Gelände nicht vor. Der auf dem Betriebsgelände installierte Beobachtungsbrunnen zeigte 1986 weder für Aromaten noch für leichtflüchtige CKW nennenswerte Gehalte. Im Rahmen des Routineprogramms für das Industriegebiet Eidelstedt wird die vorhandene Grundwassermessstelle überwacht.

Unter Berücksichtigung der o.g. Historie, einer in 2004 durchgeführten Ortsbesichtigung und der weiterhin gewerblichen Nutzung, besteht aus Sicht des Boden- und Grundwasserschutzes kein weiterer Handlungsbedarf.

Bei Baumaßnahmen ist davon auszugehen, dass zumindest punktuell belastetes Bodenmaterial angetroffen wird, das zu Mehrkosten bei der Entsorgung führt.

Grundwasserschaden Schnackenburgallee (5840-G003)

Der Grundwasserschaden erstreckt sich westlich der Schnackenburgallee im überbauten Bereich des Grundstücks Schnackenburgallee 151 sowie östlich im Bereich der unbebauten Fläche des Grundstücks Schnackenburgallee 160. Der Grundwasserflurabstand beträgt ca. 3 m, Grundwasserfließrichtung Nord Nordost.

Zwischen 1999 und 2001 wurde eine hydraulische Sanierung des insbesondere mit BTEX belasteten Grundwassers durchgeführt, wobei maximale BTEX-Konzentrationen von ca. 2.000 µg/l in einem der Förderbrunnen ermittelt wurden.

Die in den Jahren 2003 bis 2006 im Rahmen des Grundwassermonitorings festgestellten Schadstoffkonzentrationen in den beiden Grundwasserbeschaffenheitsmessstellen an der östlichen Grundstücksgrenze zeigen nach Durchführung der Sanierung BTXE-Belastungen in einer Größenordnung zwischen 20 µg/l und 50 µg/l. Eine signifikante Verdriftung der Schadstoffe mit dem Grundwasserabstrom über die Grundstücksgrenze hinaus zeigt sich nicht. Weitere Sanierungsmaßnahmen sind daher nicht notwendig.

Im Bereich des Grundwasserschadens und dessen Abstrom ist eine Nutzung des ersten Wasserleiters aufgrund der Belastungssituation nicht genehmigungsfähig. Die Nutzung tieferer Grundwasserleiter ist möglich, allerdings mit erheblichen Mehrkosten aufgrund der hohen Anforderungen an die Abdichtung zum ersten Wasserleiter hin verbunden.

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), zuletzt geändert am 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154, 3159, 3198).

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 5/Bahrenfeld 28 vom 8. Februar 1971 (HmbGVBl. S. 17), zuletzt geändert am 4. November 1997 (HmbGVBl. S. 494), bestehen.

9 Flächen - und Kostenangaben

Das Gebiet der Änderung ist etwa 214.000 m² groß.

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

Anlage zu 5.2 Lageplan Altlasten

