

Begründung

Zur Änderung des Bebauungsplan Wandsbek 69/Tonndorf 29

Vom 11.01.2010

1.	Grundlagen und Verfahrensablauf.....	S. 2
2.	Anlass und Ziele der Planung.....	S. 2
3.	Planerische Rahmenbedingungen.....	S. 3
3.1	Rechtlich beachtliche Tatbestände.....	S. 3
3.1.1	Flächennutzungsplan.....	S. 3
3.1.2	Landschaftsprogramm.....	S. 3
3.2	Andere rechtlich beachtliche Tatbestände.....	S. 3
3.2.1	Bestehende Baustufenpläne.....	S. 3
3.2.2	Bestehender Bebauungsplan.....	S. 3
3.2.3	Erfordernis einer Umweltprüfung.....	S. 5
3.2.4	Baumschutz.....	S. 5
3.2.5	Altlasten / Altlastverdachtsflächen.....	S. 5
3.3	Andere planerisch beachtliche Tatbestände.....	S. 10
3.3.1	Programmplan-Entwurf Wandsbek.....	S. 10
3.3.2	Programmplan-Entwurf Jenfeld/Tonndorf.....	S. 10
3.4	Angaben zum Bestand.....	S. 10
4.	Umweltbericht.....	S. 11
5.	Planinhalt und Abwägung.....	S. 11
5.1	Art der baulichen Nutzung	S. 11
5.2	Bodenverunreinigungen.....	S. 13
6.	Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft.....	S. 14
7.	Aufhebung bestehender Pläne, Hinweise auf Fachplanungen.....	S. 15
8.	Flächen- und Kostenangaben.....	S. 15

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 24. Dezember 2008 (BGBl. I S. 3018, 3081). Die Änderung des Bebauungsplans wird nach dem vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt, weil die Grundzüge der Planung durch die Änderung nicht berührt und die Anforderungen des § 13 Absatz 1 Nummern 1 und 2 BauGB erfüllt werden.

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss W 01/09 vom 7. Januar 2009 (Amtl. Anz. S. 42) eingeleitet. Die öffentliche Auslegung der Änderung hat nach der Bekanntmachung vom 10. Juli 2009 (Amtl. Anz. S. 1304) vom 20. Juli bis 28. August 2009 stattgefunden.

Von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Absatz 1 des BauGB wurde nach § 13 Absatz 2 Nummer 1 gemäß Beschluss der Bezirksversammlung Wandsbek vom 5. Januar 2009 abgesehen.

Eine Planzeichnung erübrigt sich, da mit der Änderung des Bebauungsplans ausschließlich textliche Regelungen getroffen werden, deren räumlicher Bezug aus der „Anlage zur Verordnung zur Änderung der Verordnung über den Bebauungsplan Wandsbek 69/Tonndorf 29“ hervorgeht.

2. Anlass und Ziele der Planung

Ein erteilter Vorbescheid über eine Bordellnutzung im Plangebiet sowie die Möglichkeit weiterer Vorhaben ähnlicher Nutzung wurde zum Anlass genommen, ein Planänderungsverfahren einzuleiten. Städtebauliches Planungsziel ist die Sicherung von Gewerbe- und Industriegebietsflächen vorrangig für Betriebe des produzierenden und verarbeitenden Gewerbes sowie für Betriebe des Autohandels, die auf Grund ihres Warenangebotes oder der gebotenen Darbietungen und Leistungen typischerweise auf die vorhandenen gewerblichen Baugebiete und/oder die gegebene Lagegunst („Automeile“) angewiesen sind. Der geltende Bebauungsplan schließt zwar bereits Ausnahmen für Vergnügungsstätten im Gewerbegebiet aus – diese sind im Industriegebiet ohnehin unzulässig. Nach geltender Rechtsprechung werden Bordellbetriebe grundsätzlich jedoch als gewerbliche Nutzungen eingestuft und können daher, sofern Beschäftigte dort nicht auch wohnen, regelhaft unter die in den Gewerbe- und Industriegebieten allgemein zulässigen Betriebe im Sinne von "Gewerbebetrieben aller Art" subsumiert werden.

Um nunmehr insbesondere das vorhandene Gewerbe- bzw. Industriegebiet zu sichern, werden für das Plangebiet Bordelle und bordellartige Betriebe sowie Verkaufsräume und Verkaufsflächen, Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf den Verkauf von Artikeln, auf Darstellungen oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, ausgeschlossen.

3. Planerische Rahmenbedingungen

3.1 Rechtlich beachtliche Tatbestände

3.1.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt in der Fassung der Neubekanntmachung vom 22. Oktober 1997 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 485) stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans

gewerbliche Baufläche dar. Der Friedrich-Ebert-Damm ist als Haupt-verkehrsstraße hervorgehoben.

3.1.2 Landschaftsprogramm

Das Landschaftsprogramm für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 (HmbGVBl. S. 363) stellt den Bereich des Plangebiets als „Milieu Gewerbe/Industrie und Hafen“ sowie als „Entwicklungsbereich Naturhaushalt“ dar.

3.2 **Andere rechtlich beachtliche Tatbestände**

3.2.1 Bestehende Baustufenpläne

- Baustufenplan Wandsbek-Marienthal in der Fassung seiner erneuten Feststellung vom 14. Januar 1955 (Amtlicher Anzeiger Seite 61),
- Baustufenplan Tonndorf-Jenfeld in der Fassung seiner erneuten Feststellung vom 14. Januar 1955 (Amtlicher Anzeiger Seite 61).

Die Baustufenpläne weisen für die Fläche der Planänderung Industriegebiet aus.

3.2.2 Bestehender Bebauungsplan

Für das Planänderungsgebiet gilt der Bebauungsplan Wandsbek 69/Tonndorf 29 vom 11. August 1999 (HmbGVBl. S. 213). Dieser liegt wiederum im Geltungsbereich der Baustufenpläne Wandsbek-Marienthal und Tonndorf-Jenfeld. Für diese Baustufenpläne wurden Umstellungen aus Nutzungskategorien älteren Planungsrechts auf Baugebiete neueren Planungsrechts notwendig, da für sie noch Regelungen der Baupolizeiverordnung vom 8. Juni 1938 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 21 302-n) maßgebend sind und deshalb die Zulässigkeit von Nutzungen im Plangebiet neu zu regeln war. Diese Bereiche sind in einer dem Bebauungsplan beigegefügt Anlage jeweils mit einer schwarz gestrichelten Linie abgegrenzt und mit „GI“, „GE“ und „MI“ bezeichnet worden.

So gilt für den in dieser Anlage mit „GI“ bezeichneten Bereich in der zeichnerischen Darstellung des niedergelegten Baustufenplans Wandsbek-Marienthal in der Fassung seiner erneuten Feststellung vom 14. Januar 1955 (Amtlicher Anzeiger Seite 61) die Festsetzung „Industriegebiet“ als Festsetzung „Industriegebiet“ nach § 9 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (Bundesgesetzblatt I Seite 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (Bundesgesetzblatt I Seiten 466, 479).

Für den in der Anlage mit „GE“ bezeichneten Bereich gilt in der zeichnerischen Darstellung des niedergelegten Baustufenplans Wandsbek-Marienthal und des niedergelegten Baustufenplans Tonndorf-Jenfeld die Festsetzung „Industriegebiet“ als Festsetzung „Gewerbegebiet“ nach § 8 der Baunutzungsverordnung.

Für die in der Anlage mit „MI“ bezeichneten Bereiche gilt in der zeichnerischen Darstellung des niedergelegten Baustufenplans Tonndorf-Jenfeld die Festsetzung „Industriegebiet“ als Festsetzung „Mischgebiet“ nach § 6 der Baunutzungsverordnung.

Einzelhandelsbetriebe sind unzulässig. Einzelhandelsbetriebe, die mit Kraftfahrzeugen einschließlich Zubehör handeln sowie Läden, die der täglichen Versorgung der im Plangebiet arbeitenden Menschen dienen, sind ausnahmsweise zulässig. Auf den in der Anlage zum Bebauungsplan schraffiert dargestellten Flächen mit vorhandenem Einzelhandel sind Einzelhandelsbetriebe ausnahmsweise zulässig, wenn sie mit Kraftfahrzeugen, Booten, Möbeln, Teppichen und sonstigen flächenbeanspruchenden Artikeln einschließlich Zubehör oder mit Baustoffen,

Werkzeugen, Gartengeräten und sonstigem Bau- und Gartenbedarf handeln, diese Artikel ausstellen oder lagern.

Die im Plangebiet bereits vorhandenen, zentrenrelevanten Einzelhandels-betriebe mit (teilweise) nicht flächenbeanspruchenden Warensortimenten haben nur Bestandsschutz.

Auf den in der Anlage schraffierten Industrie-, Gewerbe- und Mischgebietsflächen, die bereits für den Einzelhandel mit sonstigen überwiegend flächenbeanspruchenden Waren genutzt werden, ist auch weiterhin der Einzelhandel mit besonders flächenbeanspruchenden Waren wie etwa Kraftfahrzeuge, Boote, Möbel, Teppiche oder Baustoffe ausnahmsweise zulässig, da er nicht in die bestehenden Zentren zu integrieren ist. In diesem Zusammenhang ist § 11 Absatz 3 der Baunutzungsverordnung beachtlich mit der Folge, daß ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb, der sich nicht nur unwesentlich auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung auswirkt, hier unzulässig wäre.

Läden, die der täglichen Versorgung der im Plangebiet arbeitenden Menschen dienen, können ausnahmsweise zugelassen werden.

Im Gewerbegebiet sind Büro- und Verwaltungsgebäude nur ausnahmsweise zulässig. Büronutzungen in Verbindung mit produzierendem Gewerbe sind hiervon nicht betroffen.

Im Gewerbegebiet sind Ausnahmen für Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Im Industriegebiet ist eine Regelung von Vergnügungsstätten nicht erforderlich, da sie hier ohnehin unzulässig sind.

Im gesamten Plangebiet sind gewerbliche Freizeiteinrichtungen (wie Squash- und Tennishallen, Bowlingbahnen) unzulässig. Im Zusammenhang mit kraftfahrzeugbezogenen Nutzungen können sie im Industrie- und Gewerbegebiet ausnahmsweise zugelassen werden.

Hinsichtlich der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten im Mischgebiet waren bislang die differenzierten Regelungen des § 6 der Baunutzungsverordnung ausreichend (siehe Pkt. 5.1).

3.2.3 Erfordernis einer Umweltprüfung

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

3.2.4 Baumschutz

Für den Geltungsbereich der Änderung gilt die Baumschutzverordnung vom 17. September 1948 (Sammlung des bereinigten Hamburgischen Landes-rechts I-791-i), zuletzt geändert am 2. Juli 1981 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 167).

3.2.5 Altlasten / Altlastverdachtsflächen

Im Gebiet der Planänderung wurden bereits im Laufe des Bebauungsplanverfahrens Wandsbek 69/Tonndorf 29 Ende der 90er Jahre über 30 Altlastverdachtsflächen identifiziert.

Hier befinden sich nach derzeitiger Kenntnis noch etwa 20 relevante Flächen und Grundwasserverunreinigungen gemäß Altlastenhinweiskataster, die nachfolgend

aufgeführt sind. Die planerischen Konsequenzen für bauliche Maßnahmen hinsichtlich der besonders schwerwiegenden Bodenverunreinigungen sind unter Pkt. 5.2 gesondert beschrieben.

Helbingtwiete 7-9, Flurstücke 432, 433 (Flächennummer 7240-004/00, 7240-G007): Im Bereich des Grundstücks sind Boden- und Grundwasser-kontaminationen, verursacht durch eine ehemals dort vorhandene chemisch-technische Fabrik, mit verschiedenen Schadstoffen (LCKW, BTEX, Terpenen und untergeordnet mit MKW) festgestellt worden. Die von dem Grundstück ausgehende Grundwasserfahne erstreckt sich entlang des Friedrich-Ebert-Damms (7240-G007). Da das Grundstück vollständig überbaut ist, wären Bodenuntersuchungen zur Eingrenzung der Belastungen sowie möglicher-weise erforderliche Bodensanierungsmaßnahmen erst bei Abriss der Gebäude möglich. Zurzeit wird eine hydraulische Grundwassersanierung durchgeführt (s.a. Pkt. 5.2).

Friedrich-Ebert-Damm 166, Flurstück 3051 (Flächennummer 7240-031/00): Das Grundstück wurde seit ca. 1946 gewerblich genutzt; auf einzelnen Grundstücksbereichen waren über die Jahre verschiedene Firmen (Metallverarbeitung, KFZ- Betrieb etc.) ansässig. Von ca. 1959 bis 1970 wurde ein Teil des Grundstücks von einem Betrieb zur Oberflächenveredelung von Aluminiumteilen genutzt (Galvanisierung).

Im Boden und in der Bodenluft wurden Kontaminationen mit LCKW festgestellt. Im Boden wurden LCKW-Belastungen bis zu 660 mg/kg OS nachgewiesen; die LCKW-Kontaminationen wurden bis zu mindestens ca. 8,8 m u Geländeoberkante (Endtiefe der Bohrungen) festgestellt. In der Bodenluft wurden ebenfalls LCKW-Kontaminationen bis zu 4.008 mg/m³ ermittelt. Darüber hinaus wurde im Grundwasser eine Grundwasserbelastung mit LCKW bis zu 3.956 µg/l nachgewiesen (s.a. Pkt. 5.2).

Helbingstraße 49, Flurstück 446 (Flächennummer 7238-105/00): Bis Mitte der 50er Jahre war die Fläche unbebaut und unterlag landwirtschaftlicher Nutzung. Seit ca. 1957 wird das Grundstück gewerblich-industriell genutzt (diverse Maschinenfabriken). Mit Ausnahme eines unterirdischen Heizöltanks (20 m³) ist keine Lagerung bzw. kein Einsatz wassergefährdender Stoffe dokumentiert. Da keine Hinweise auf einen Eintrag grundwassergefährdender Stoffe vorlagen, wurden keine Bodenuntersuchungen durchgeführt.

Helbingstraße 63, Flurstück 1502 (Flächennummer 7240-102/00): Die Fläche wurde zwischen ca. 1927 und 1969 als Lagerfläche für Sämereien und Düngemittel genutzt. Seit Anfang der 70er Jahre wurde das Grundstück durch Maschinenbaufirmen genutzt. Die Fläche ist nahezu komplett versiegelt und wird gewerblich genutzt. Da keine Hinweise auf einen Eintrag grundwasser-gefährdender Stoffe vorlagen, wurden keine Bodenuntersuchungen durchgeführt.

Helbingtwiete 5, Flurstück 1310 (Flächennummer 7240-014/03): Die Fläche wurde von ca. 1932 bis 1973 als Lagerfläche genutzt. Seit ca. 1974 waren dort eine Metallbaufirma und das Berufsbildungswerk ansässig. Die Fläche ist nahezu komplett versiegelt und wird gewerblich genutzt. Im Rahmen von orientierenden Bodenuntersuchungen wurden keine Schadstoffbelastungen im Boden festgestellt.

Helbingtwiete 2-4, Flurstücke 1704 bis 1707 (Flächennummer 7240-013/00): Die Fläche wurde ca. zwischen 1945 und 1955 von einer Maschinenfabrik genutzt. Seit ca. 1948 bis 1987 war ein Altmetallgroßhandel mit Metallschmelzerei ansässig, seit 1987 Altmetallhandel. Die Lage diverser Heizöltanks ist dokumentiert. Darüber hinaus wurde zeitweise eine Eigenbedarfstankstelle betrieben, deren Lage jedoch nicht bekannt ist.

Es wurden Bodenproben auf ihre Gehalte an Schwermetallen und Arsen, MKW, PAK, EOX, Phenolindex und LCKW bzw. BTEX untersucht. Die gemessenen Gehalte

überschreiten somit zumindest für den Parameter Blei deutlich den Prüfwert der BBodSchV für Industrie- und Gewerbegrundstücke. Die Gehalte an EOX und Mineralölkohlenwasserstoffen sowie der Phenolindex sind unauffällig, ebenso die Gehalte an LCKW und BTEX.

Helbingtwiete 6, Flurstück 428 (Flächennummer 7240-028/00): Die Fläche wurde von ca. 1927 bis ca. 1950 von einer Tischlerwerkstatt genutzt. Von ca. 1943 bis ca. 1987 war eine Drahtstiftfabrik mit angeschlossener Verzinkerei ansässig. Seit 1994 wurde das Gelände durch eine Kfz-Werkstatt genutzt. Im Rahmen von orientierenden Untersuchungen wurden Bodenproben auf ihre Gehalte an Schwermetallen und Arsen, MKW und EOX untersucht. Die gemessenen Gehalte liegen unterhalb der Prüfwerte der BBodSchV für Industrie- und Gewerbegrundstücke. Die Gehalte an EOX und Mineralölkohlenwasserstoffe sind unauffällig.

Friedrich-Ebert-Damm 112-114, Flurstücke 444, 1276 (Flächennummer 7240-136/00): Bei dieser Fläche handelt es sich um eine Tankstelle, deren Rückbau ungeklärt ist. Weitere Informationen liegen nicht vor. Es wird vermutet, dass die Tanks sich noch im Untergrund befinden.

Für die vorgenannten Flächen 7238-105/00 bis 7240-136/00 gilt, dass bei zukünftigen Nutzungsänderungen, baulichen Maßnahmen oder sonstigen Eingriffen in den Untergrund zu prüfen ist, ob ggf. weiterer Handlungsbedarf besteht, da bisher nicht erfasste Kontaminationen auf der Fläche nicht auszuschließen sind. Sofern diese Böden nicht wieder einbaubar wären, müssten sie entsprechend den dann geltenden Bestimmungen entsorgt werden, so dass ggf. Entsorgungsmehrkosten anfallen würden.

Helbingstraße 60/62, Flurstücke 436, 1524 (Flächennummer 7238-006/02, 7238-G002): Die Fläche wird seit den 20er Jahren bis heute (nur noch Verwaltung und Vertrieb) von einer Chemiefirma genutzt. Diese produziert unter Verwendung diverser organischer Grundstoffe und Chemikalien Bauten- und Holzschutzmittel. Neben dem Einsatz von Ölen, Xylenen, Ethylbenzol und Terpentin wurden auch Trichlorethen und Testbenzin gelagert und verwendet. Bei Bodenuntersuchungen wurden MKW bis zu 740 mg/kg TS nachgewiesen. Lokal wurden Belastungen durch PAK (290 mg/kg TS) und BTEX (1.541 mg/kg TS) nachgewiesen. Darüber hinaus wurden lokal erhöhte Gehalte an EOX (12,8 mg/kg TS) und LCKW (8,16 mg/kg OS) analysiert (s.a. Pkt. 5.2).

Friedrich-Ebert-Damm 105, Flurstück 403 (Flächennummer 7240-023/00): Die Fläche wird von ca. 1957 an von einer Firma zur Herstellung von Armaturen und Pumpen genutzt. Es wurden keine gezielten Untersuchungen auf diesem Grundstück durchgeführt. Es wurde lediglich eine geringe Belastung des Grundwassers mit LCKW festgestellt, deren Quelle im Anstrom des Grundstückes liegt.

Bei zukünftigen Nutzungsänderungen, baulichen Maßnahmen oder sonstigen Eingriffen in den Untergrund der vorgenannten Flächen 7238-006/02, 7238-G002 und 7240-023/00 ist zu prüfen, ob ggf. weiterer Handlungsbedarf besteht, da bisher nicht erfasste Kontaminationen auf der Fläche nicht auszuschließen sind. Sofern diese Böden nicht wieder einbaubar wären, müssten sie entsprechend den dann geltenden Bestimmungen entsorgt werden, so dass ggf. Entsorgungsmehrkosten anfallen würden.

Bei Baumaßnahmen mit Eingriffen in das Grundwasser wäre den hier vorhandenen Grundwasserbelastungen in geeigneter Form Rechnung zu tragen. Es werden u.a. Mehrkosten durch die erforderliche Wasseraufbereitung entstehen.

Usedomstraße 10, Flurstück 39 (Flächennummer 7240-011/00): Das Grundstück wurde von 1949 bis 1967 von zwei Hoch- und Tiefbauunternehmen genutzt und im Anschluss, von 1968 bis 1996, befand sich eine Batterie und Akkumulatorenfabrik auf dem Gelände. Diese Nutzung war Anlass für die Registrierung des Grundstücks als

altlastverdächtige Fläche. Das Grundstück ist nahezu komplett versiegelt und wird nach wie vor gewerblich genutzt.

Bei Nutzungsänderung, baulichen Maßnahmen oder sonstigen Eingriffen in den Boden muss der Altlastenverdacht weiter bearbeitet werden. Es ist nicht auszuschließen, dass sich bisher nicht erfasste Kontaminationen auf der Fläche befinden. Aufgrund der jahrelangen gewerblichen Nutzung kann es sein, dass ausgehobenes Bodenmaterial nicht wieder eingebaut werden darf und einer geregelten Entsorgung zugeführt werden muss.

Usedomstraße 11, Flurstück 2222 (Flächennummer 7240-033/00): Das Grundstück wurde, soweit bekannt, langjährig gewerblich genutzt. Es liegen keine detaillierten historischen Erkenntnisse über Art und Dauer der gewerblichen Nutzungen vor. Es gab Hinweise auf altlastenrelevante Tatbestände (Eigenverbrauchstankstelle, KFZ-Reparaturgrube, unregelmäßige Abfallablagerung). Durchgeführte Bodenuntersuchungen aus 2009 belegen, dass auf Basis der Erkenntnisse von keiner Gefährdung für Grundwasser oder Menschen für die gewerblich/industrielle Nutzung auszugehen ist. Das Grundstück ist im Fachinformationssystem – Altlasten – als „Fläche“ vermerkt.

Bei baulichen Maßnahmen oder sonstigen Eingriffen in den Boden muss mit Entsorgungsmehrkosten gerechnet werden. Bei Grund- oder Stauwasserhaltungen muss damit gerechnet werden, dass das Wasser eventuell nicht die Einleitbedingungen erfüllt und somit vor der Einleitung in das Siedl. aufbereitet werden muss.

Walddörferstraße 376, 376a, 376b + tlw. Usedomstraße 14, Flurstücke 2586, 2055, 2442 tlw. (Flächennummer 7240-026/00): In diesem Bereich befand sich von 1932 bis 1965 eine Gärtnerei und danach, bis heute, verschiedene Metall- und Oberflächenveredelungsbetriebe. Diese Nutzung war Anlass für die Registrierung des Grundstücks als altlastverdächtige Fläche. Die Fläche ist nahezu komplett versiegelt und wird nach wie vor gewerblich genutzt.

Bei Nutzungsänderung, baulichen Maßnahmen oder sonstigen Eingriffen in den Boden muss der Altlastenverdacht weiter bearbeitet werden. Es ist nicht auszuschließen, dass sich bisher nicht erfasste Kontaminationen auf der Fläche befinden. Aufgrund der jahrelangen gewerblichen Nutzung kann es sein, dass ausgehobenes Bodenmaterial nicht wieder eingebaut werden darf und einer geregelten Entsorgung zugeführt werden muss.

Altlastlagerung Friedrich-Ebert-Damm im Osten des Plangebiets (Flächen-nummer 7240-005/01, 7240-G008): Bei der Fläche handelt es sich um eine ca. 42.000 m² große bis zu ca. 13 m tiefe ehemalige Tongrube, die über den Zeitraum von ca. 1927 bis 1946 mit Hausmüll, Gewerbemüll, Bodenaushub und Bauschutt verfüllt wurde. Die Verfüllung der Grube ist nicht dokumentiert. Bei einer ehemaligen Grubenfläche von ca. 42.000 m² ergibt sich ein geschätztes Gesamtauf-füllungsvolumen von ca. 320.000 m³ (Hausmüll ca. 192.000 m³, Gewerbemüll ca. 32.000 m³, Bodenaushub/Bauschutt ca. 80.000 m³). Seit Anfang der 50er Jahre wird die Fläche gewerblich genutzt.

Im Auffüllungshorizont der Altlastlagerung wurden in unterschiedlichen Tiefen Verunreinigungen mit Schwermetallen, Arsen, PAK, MKW und BTEX nachgewiesen. Im Stauwasser der Altlastlagerung wurde eine Verunreinigung mit den deponietypischen Parametern, PAK und BTEX (Hauptschadstoff Benzol) festgestellt.

Ein Schadstoffaustrag ins oberflächennahe Grundwasser hat bereits stattgefunden. Darüber hinaus wurden im näheren Umfeld der Altablagerung eine Grundwasserbelastung mit LCKW festgestellt; diese Kontamination konnte nutzungsbezogen einem Störer zugeordnet werden.

Bei Eingriffen in den Boden muss bereichsweise mit massiv belasteten Böden gerechnet werden, die nicht wieder einbaufähig sind. Diese müssten entsprechend den geltenden Bestimmungen entsorgt werden, so dass somit Entsorgungskosten anfallen würden. Bei Baumaßnahmen mit Eingriffen in das Grundwasser wäre aufgrund der hier vorhandenen Grundwasserbelastungen in geeigneter Form Rechnung zu tragen. Es werden u.a. Mehrkosten durch die erforderliche Wasseraufbereitung entstehen.

Aufgrund des abgelagerten Materials (Müll), der Menge und Mächtigkeit der Auffüllung und der regelmäßigen Messungen an den Überwachungsmessstellen muss langfristig mit einer Bildung von Deponiegasen (Hauptbestandteile Methan und Kohlendioxid) im Ablagerungskörper gerechnet werden. Bei Messungen in allen baulichen Anlagen konnten bisher keine Deponiegase nachgewiesen werden (zum weiteren Umgang mit dem Deponiekörper siehe Pkt. 5.2).

Friedrich-Ebert-Damm 202 a, Flurstück 1821 (Flächennummer 7240-005/02): Die Fläche wurde u.a. von einer Firma zur Herstellung von Kunststoffen genutzt. Darüber hinaus liegt das Grundstück auf der Altablagerung Friedrich-Ebert-Damm (siehe Flächennummer 7240-005/01). Im Rahmen der Erkundung der Altablagerung sind auf dem Grundstück Untergrunduntersuchungen durchgeführt worden. In diesem Bereich ist die Auffüllung, die hier zum überwiegenden Teil aus Hausmüll besteht, von ca. 2 m bis 12 m mächtig. Der Auffüllungshorizont ist in unterschiedlichen Tiefen mit Schwermetallen, Arsen, PAK und MKW belastet. Das im Auffüllungshorizont anstehende Stauwasser sowie das Grundwasser ist mit den deponietypischen Parametern belastet (siehe Pkt. 5.2).

Helbingstraße 51-55, Flurstück 1424 tlw. (Flächennummer 7238-022/00, 7238-G003): Die Fläche 7238-022/00 teilt sich in einen nördlich und in einen südlich der Helbingstraße gelegenen Teil auf. Der nördliche Teil (Flurstück 1424) liegt im Plangebiet und wurde seit ca. 1953 durch eine Chemiefirma genutzt. Es wurden Halbfabrikate für die Lack- und Farbenproduktion hergestellt. Neben Fabrikationsanlagen wie Koch- und Reaktionskessel bzw. Lösekessel sind zahlreiche Lagertanks bzw. Tankfelder und Fasslager dokumentiert. Neben aromatischen Kohlenwasserstoffen wurden Mineralölkohlenwasserstoffe, Cyanide und Schwermetalle verarbeitet. Des Weiteren sind Kriegszerstörungen belegt. Auf dem Nordgelände ist die oberflächennahe Auffüllung mit Schwermetallen, insbesondere mit Blei (bis zu 3.180 mg/kg TS) und mit Zink (bis zu 1.730 mg/kg TS), belastet. Weiterhin wurde in der Auffüllung ein hoher Kohlenwasserstoffgehalt (47.000 mg/kg TS), ein hoher Phenolindex (104 mg/kg TS) sowie ein erhöhter Phenolgehalt von 27,6 mg/kg TS (Hauptschadstoff 4-tert-Butylphenol) ermittelt. In den tieferen Bodenschichten sind deutlich geringere Gehalte bzw. Gehalte unter der Nachweisgrenze ermittelt worden. Weiterhin sind in drei Bohrungen (z. T. im Grenzbereich des Grundstückes) auffällige bzw. erhöhte BTEX-Gehalte festgestellt worden. Als Höchstkonzentration wurde ein BTEX-Gehalt von > 410 mg/kg OS ermittelt; als Hauptschadstoffe finden sich hier Ethylbenzol und Xylole. Die von dem Grundstück ausgehende Grundwasserverunreinigung mit Aromaten wird seit dem Jahr 2007 saniert (7238-G003); s.a. Pkt. 5.2.

Weiterhin kann nach heutigem Kenntnisstand im Bereich des Planänderungsgebiets das Vorhandensein von Bombenblindgängern aus dem II. Weltkrieg nicht ausgeschlossen werden. Nach der Verordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung) ist vor Eingriffen in den Baugrund die Kampfmittelfrage zu klären.

3.3 Andere planerisch beachtliche Tatbestände

3.3.1 Programmplan-Entwurf Wandsbek (Stand 1974)

Es wird Gewerbegebiet mit einer Geschosßflächenzahl (GFZ) von 2,0 dargestellt, südlich der Helbingstraße Industriegebiet.

3.3.2 Programmplan-Entwurf Jenfeld/Tonndorf (Stand 1971)

Es wird Gewerbegebiet mit einer GFZ von 1,5 (nördlich Friedrich-Ebert-Damm) bzw. 2,0 (südlich Friedrich-Ebert-Damm) dargestellt.

3.4 Angaben zum Bestand

Fast das gesamte Plangebiet ist durch intensive industrielle und gewerbliche Nutzungen geprägt worden. Das städtebauliche Erscheinungsbild ist sehr heterogen.

Der Friedrich-Ebert-Damm und die Straße Am Stadtrand sind stark belastete Hauptverkehrsstraßen, die den überwiegenden Teil des Gewerbe- und Industriegebiets erschließen. Hier dominieren kraftfahrzeugorientierte Dienstleistungen wie Kfz-Handel und -werkstätten, Tankstellen, Autowaschanlage, Autovermietungen und -ausstatter sowie Schnellrestaurants. Am Friedrich-Ebert-Damm befinden sich auch ein Kino- sowie Fitness-Center, weiterhin Fachmärkte für Computer, Hifi und Telekommunikation, Beleuchtung und Fahrräder. Darüber hinaus sind hier ein Heim- und Freizeitmarkt mit einem größeren Anteil zentrenrelevanter Artikel, ein Hotel/Restaurant sowie ein Selbstbedienungs-Lagergebäude angesiedelt. Entlang der Straße Am Stadtrand befindet sich der größte Teil der Büronutzungen im Plangebiet. Die Bürogebäude sind fünf- bis siebengeschossig.

Der Bereich nördlich des Friedrich-Ebert-Damms ist außerdem geprägt durch großflächige Betriebe des produzierenden Gewerbes. Hier sind u.a. der Maschinen- und Metallbau (Pumpen, Mühlen, Lochbleche) sowie ein Unternehmen der Verpackungsindustrie vertreten, ferner Großhandelsbetriebe (Holz, Bodenbeläge, Tapeten). Größere Flächen, die brach liegen, werden derzeit für neue gewerbliche Nutzungen vorbereitet. Hier befanden sich ehemals u.a. Fabriken für Gabelstapler und Förderanlagen.

Im Bereich der Straße Helbingtwiete und der Helbingstraße südlich des Friedrich-Ebert-Damms befinden sich u.a. mehrere Betriebe des Maschinenbaus und zur Produktion chemischer Erzeugnisse sowie ein Gebrauchtwarenkaufhaus.

Im Bereich beiderseits der Usedomstraße haben sich hauptsächlich kleingewerbliche Betriebe aller Art niedergelassen. Die Palette der Nutzungen umfasst diverse Büronutzungen, Unternehmen der Anlagentechnik und des Metallbaus, mehrere Kfz-Werkstätten und ein Betonmischwerk. Teilflächen nördlich der Usedomstraße liegen brach.

Östlich der Fehmarnstraße befinden sich mehrere Wohngebäude und weitere kleingewerbliche Betriebe.

Über das Plangebiet verteilt befinden sich diverse Netzstationen der Vattenfall Europe Distribution Hamburg GmbH. Außerdem verläuft ein unterirdisches 110 kV-Kabel durch das Plangebiet. Im Geltungsbereich der Planänderung befinden sich ferner Niederdruck- und Hochdruck-Gasleitungen der E.ON Hanse AG sowie Kabel und Wärmeleitungen der E.ON Hanse Wärme GmbH.

Auf den Flurstücken 8 und 2101 der Gemarkung Tonndorf befindet sich ein landschaftsökologisch schützenswerter Teich, der im Biotopverbund mit den außerhalb des Plangebiets liegenden Pohlmannteichen steht. Die Zielsetzungen des Landschaftsprogramms und des Artenschutzprogramms, alle naturnahen Biotopelemente im Gewerbe- bzw. Industriegebiet zu erhalten, zu pflegen und zu entwickeln, sind besonders zu beachten.

4. Umweltbericht

Ein Umweltbericht ist nicht erforderlich (vgl. Ziffer 3.2.3).

5. Planinhalt und Abwägung

Die beigelegte „Anlage zur Verordnung zur Änderung der Verordnung über den Bebauungsplan Wandsbek 69/Tonndorf 29 wird der Verordnung hinzugefügt (Vgl. § 1 Nummer 1).

5.1 Art der baulichen Nutzung

Der Bereich des etwa seit 1925 entstandenen Industrie- und Gewerbegebiets am Friedrich-Ebert-Damm (zwischen Tilsiter Straße im Norden und Helbingstraße im Süden und unter Einbeziehung von Flächen östlich der Straße Am Stadtrand) wurde Anfang der 50er Jahre des 19. Jahrhunderts mit den Baustufenplänen Wandsbek-Marienthal und Tonndorf-Jenfeld als Industriegebiet gesichert. Auf der Grundlage dieser Pläne waren in dem obengenannten Bereich großflächige Einzelhandelsbetriebe zulässig. Deshalb haben sich hier vor allem seit Anfang der siebziger Jahre neben einer Vielzahl von Autohändlern auch sonstige großflächige Einzelhandelsbetriebe angesiedelt. Das Eindringen weiterer zentrenrelevanter Einzelhandels-nutzungen in das Gebiet seit Mitte der 90er Jahre führte zur Verabschiedung des Bebauungsplans (Textplan) Wandsbek 69/Tonndorf 29 vom 11.8.1999 (HmbGVBl. S. 213) mit der Zielsetzung,

- die Ansiedlung zentrengefährdender Einzelhandelsbetriebe zu unterbinden,
- die Zulässigkeit von Betrieben mit flächenbeanspruchenden Waren zu regeln
- und das Plangebiet für produzierendes Gewerbe zu sichern.

Diese Zielsetzungen sind noch heute gültig. Neueste Entwicklungen zeigen die Gefahr der Ansiedlung teilweise flächenbeanspruchender Bordell-nutzungen auf, wodurch der Zweckentfremdung von Flächen, die für gewerbe- und industriegebietstypische Nutzungen vorzuhalten sind, Vorschub geleistet würde. Daher wird der bestehende Bebauungsplan Wandsbek 69/Tonndorf 29 in § 2 geändert, indem folgende Festsetzung als Nummer 8 angefügt wird:

„Bordelle und bordellartige Betriebe sowie Verkaufsräume und Verkaufs-flächen, Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf den Verkauf von Artikeln, auf Darstellungen oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, sind ausgeschlossen.“ (vgl. § 1 Nummer 2)

Mit dieser zusätzlichen Festsetzung sollen die im Bebauungsplan Wandsbek 69/Tonndorf 29 festgesetzten Gewerbe- und Industriegebiete für produzierende, verarbeitende und sonstige gebietstypische Betriebe gesichert werden, um eine weitergehende Zweckentfremdung von Flächen für sexuelle Dienstleistungen aller Art zu vermeiden. Außerdem reagieren konventionelle Gewerbebetriebe, die sich typischerweise in Gewerbe- und Industriegebieten ansiedeln, in der Regel kritisch auf

die möglichen Bodenpreiseffekte einer Überformung dieser Baugebiete durch eher kerngebietstypische, bodenpreissteigernde Nutzungen und könnten durch diese in städtebaulich problematischer Weise verdrängt werden. Außerdem könnte ein „Trading-down-Effekt“, wie er bereits bei Ansiedlung weniger Betriebe des sexuellen Dienstleistungssektors möglich wäre, dazu führen, dass bestehende Gewerbebetriebe zur Abwanderung veranlasst werden. Dies würde auch der Sicherung und Entwicklung des Friedrich-Ebert-Damms als „Automeile“ mit seinen Betrieben des Kfz-Handels entgegenstehen. Mithin dient die Planänderung der Wahrung der allgemeinen Zweckbestimmungen der gewerblichen Baugebiete im Bereich des Friedrich-Ebert-Damms und berührt nicht die Grundzüge der Planung. Das wirtschaftliche Interesse einzelner potenzieller Bordell- oder bordellartiger Betriebe, sich auf den ggf. günstigeren Gewerbe- und Industrieflächen oder den Mischgebietsflächen im Plangebiet anzusiedeln, wiegt weniger schwer als das Interesse der Allgemeinheit an der Erreichung der unter 2. genannten Ziele.

Im Bereich der Planänderung zwischen Fehmarnstraße und Sylter Weg befindet sich auch ein kleineres Mischgebiet. Im mehr gewerblich geprägten, östlichen Teil war bisher die Ansiedlung von Vergnügungsstätten zulässig, im mehr durch Wohnnutzung geprägten westlichen Teil konnten sie nur ausnahmsweise zugelassen werden (vgl. § 6 BauNVO). Dem Mischgebiet westlich gegenüberliegend, an der Fehmarnstraße/Ecke Usedomstraße (außerhalb des Plangebiets) wurde zwischenzeitlich auf ehemals gewerblich genutzten Flurstücken eine kleinere Reihenhaussiedlung mit etwa 30 Wohneinheiten gemäß der ursprünglichen planerischen Zielsetzung (im Baustufenplan Tonndorf als Wohngebiet ausgewiesen) errichtet. Insbesondere zum Schutz der in diesem Bereich erheblich gestärkten Wohnfunktion wird nunmehr auch im Mischgebiet die Unzulässigkeit der vorgenannten und nachfolgend beschriebenen sexuellen Dienstleistungen klargestellt. Dies gilt auch für die als bordellartig einordbare Wohnungsprostitution, für die bei einem Verzicht auf eine entsprechende Regelung im Mischgebiet sonst in Einzelfällen möglicherweise Abgrenzungsfragen entstehen könnten.

Neben den Bordellen und bordellartigen Betrieben sollen auch Verkaufsräume und Verkaufsflächen, Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf den Verkauf von Artikeln, auf Darstellungen oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, ausgeschlossen werden. Hierbei handelt es sich um die sogen. „Sex-Shops“, die als Einzelhandelsbetriebe einzuordnen sind. Im Zusammenhang mit mehreren Video- und Filmkabinen sind sie Vergnügungsstätten.

Die „Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist“, stellen die sog. „Peep-Shows“ dar und werden planungsrechtlich als Vergnügungsstätten eingeordnet.

Nach dem geltenden Bebauungsplan Wandsbek 69/Tonndorf 29 sind zwar „Sex-Shops“ durch den Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben in § 2 Nummer 4 sowie „Peep-Shows“ durch den Ausschluss der Ausnahmen für Vergnügungsstätten im Gewerbegebiet (im Industriegebiet ohnehin nicht zulässig) gemäß § 2 Nummer 5 bereits jetzt unzulässig. Mit der o.g. Planänderung soll jedoch der Ausschluss aller sexuellen Dienstleistungen in einer Festsetzung eindeutig erfasst werden, um eine entsprechend klare Handhabung im Rahmen der Genehmigungspraxis zu gewährleisten.

Außerdem wird mit dem Ausschluss von Vergnügungsstätten mit sexuellem Charakter im Mischgebiet die im zu ändernden Textplan verfolgte Absicht der Beschränkung von Vergnügungsstätten nochmals bekräftigt und erweitert.

5.2 Bodenverunreinigungen

Wegen des hohen Versiegelungsgrades und der vergleichsweise unempfindlichen Nutzungen können die bereits im bestehenden Bebauungsplan von 1999 ausgewiesenen Industrie-, Gewerbe- und Mischgebietsausweisungen grundsätzlich weiter ausgeübt werden. Sofortmaßnahmen zum Schutz des Grundwassers oder der Menschen sind nach bisherigen Erkenntnissen nicht erforderlich. Dennoch ist hinsichtlich einer zukünftigen baulichen Nutzung in Teilbereichen des Planänderungsgebiets ein besonders sorgsames Vorgehen erforderlich. Teilweise sind bereits Sanierungsmaßnahmen im Gange oder werden geplant.

Um Gefahren, die sich insbesondere aus der Ansammlung von Deponiegasen im Bereich der Altablagerung zwischen Friedrich-Ebert-Damm, Sylter Weg und Usedomstraße (Flächennummer 7240-005/01, 7240-G008) ergeben könnten, zu vermeiden, sind für Neu-, Um-, und Anbauten auf der Altablagerungsfläche 7240-005/01 und im Nahbereich von 20 m bauliche Sicherungsmaßnahmen zur Verhinderung von Gasansammlungen und Gaseintritten zu berücksichtigen. Diese Maßnahmen bestehen im Wesentlichen aus:

- einer Sand-/Kiesfilterschicht unterhalb des Gebäudes sowie einer bis zur Geländeoberkante reichenden vertikalen Dränageschicht entlang der unterirdischen Gebäudewände zur Ableitung von evtl. anstehenden Gasen
- gasdichten Abdichtungen aller unterirdischen Leitungsführungen
- keine gefangenen Räume unterhalb der Sohlen zur Sicherstellung der Gaswegsamkeit.

Die detaillierten Sicherungsmaßnahmen werden von der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt, Amt für Umweltschutz, U 251 im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren festgelegt und gemeinsam mit den Bauherren an die Bauausführungen angepasst. Der Grundsatz der Verhältnismäßigkeit ist hierbei zu beachten.

Die Altablagerungsfläche 7240-005/01, die bereits in der Anlage zum Bebauungsplan Wandsbek 69/Tonndorf 29 gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB als Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gekennzeichnet war, wird daher in der Anlage zur Änderungsverordnung in leicht vergrößertem Umfang erneut gekennzeichnet.

Bei Eingriffen in den Boden auf den Flächen 7240-004/00 (Flurstücke 432, 433), 7240-031/00 (Flurstück 3051) sowie 7240-005/02 (Flurstück 1821) muss bereichsweise mit massiv belasteten Böden gerechnet werden, die nicht wieder einbaufähig sind. Diese müssten entsprechend den geltenden Bestimmungen entsorgt werden, so dass somit Entsorgungskosten anfallen würden. Bei Baumaßnahmen mit Eingriffen in das Grundwasser wäre aufgrund der hier vorhandenen Grundwasserbelastungen in geeigneter Form Rechnung zu tragen. Es werden u.a. Mehrkosten durch die erforderliche Wasseraufbereitung entstehen.

Die beiden erstgenannten Flächen werden daher in der Anlage zur Änderung des Bebauungsplans Wandsbek 69/Tonndorf 29 gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB als Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gekennzeichnet.

Die Fläche 7240-005/02 (Flurstück 1821) ist gleichzeitig Bestandteil der zu kennzeichnenden Deponiefläche (siehe oben). Eine gesonderte Kennzeichnung erübrigt sich daher.

Weiterhin muss bei Eingriffen in den Boden auf der Fläche 7238-022/00 (Flurstück 1424 tlw.) mit belasteten Böden gerechnet werden, die nicht wieder einbaufähig sind. Diese müssten entsprechend den geltenden Bestimmungen entsorgt werden, so dass Entsorgungskosten anfallen würden. Bei Baumaßnahmen mit Eingriffen in das Grundwasser wäre aufgrund der hier vorhandenen Grundwasserbelastungen in

geeigneter Form Rechnung zu tragen. Es werden u.a. Mehrkosten durch die erforderliche Wasseraufbereitung entstehen.

Die Fläche war bereits in der Anlage zum Bebauungsplan Wandsbek 69/Tonndorf 29 gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB als Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gekennzeichnet. Sie wird daher in der Anlage zur Änderungsverordnung in etwas vergrößertem Zuschnitt erneut gekennzeichnet.

Die auf der Fläche 7238-006/02 (Flurstücke 436, 1524) vorhandenen Bodenluftkontaminationen mit LCKW und Aromaten wurden zwischenzeitlich saniert. Die Sanierung der von dem Grundstück ausgehenden großflächigen Grundwasserverunreinigung mit LCKW ist in Planung (7240-G002).

Die Fläche war bereits in der Anlage zum Bebauungsplan Wandsbek 69/Tonndorf 29 gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB als Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gekennzeichnet. Da die Sanierung noch nicht abgeschlossen ist, wird die Kennzeichnung in die Anlage zur Änderungsverordnung übernommen.

6. Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft

Mit der Änderung des Bebauungsplans Wandsbek 69/Tonndorf 29 werden naturschutzrechtlich keine Eingriffe vorbereitet.

7. Aufhebung bestehender Pläne/Hinweise auf Fachplanungen

Für den Geltungsbereich der Änderung bleiben im Übrigen die bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Wandsbek 69/Tonndorf 29 vom 11. August 1999 (HmbVGBl. S. 213) bestehen.

8. Flächen- und Kostenangaben

Das Gebiet der Änderung ist etwa 600.000 m² groß.

Der Freien und Hansestadt Hamburg entstehen keine Kosten.

