

Alsterdorf 8  
1.12.69

# Archiv

## Begründung

Der Bebauungsplan Alsterdorf 8 ist auf Grund des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (Bundesgesetzblatt I Seite 341) entworfen worden. Er hat nach der Bekanntmachung vom 20. Dezember 1968 (Amtlicher Anzeiger Seite 1533) öffentlich ausgelegen.

### II

Der nach § 1 der Verordnung über die Bauleitplanung nach dem Bundesbaugesetz (3. DVO/BBauG) vom 24. Mai 1961 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 173) als Flächennutzungsplan fortgeltende Aufbauplan der Freien und Hansestadt Hamburg vom 16. Dezember 1960 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 463) weist das Plangebiet überwiegend als Wohnbaugebiet aus. Die Grundstücke beiderseits der Alsterdorfer Straße zwischen Carl-Cohn-Straße und Heubergredder sind für Arbeitsstätten vorgesehen. Flächen an der U-Bahnlinie Innenstadt — Garstedt und an der Hindenburgstraße sind in die Grünflächen und Außengebiete einbezogen.

### III

Der größte Teil des Plangebiets ist mit ein- bis dreigeschossigen Wohnhäusern bebaut. An der Alsterdorfer Straße liegen Ladengeschäfte sowie kleinere und mittelgroße Gewerbebetriebe. An der Hindenburgstraße zwischen Bebelallee und Alsterdorfer Straße steht die evangelisch-lutherische Martin-Luther-Kirche mit Pastorat und Gemeinderäumen. Ein weiteres dazugehöriges Pastorat mit Gemeinderäumen befindet sich Ecke Hindenburgstraße/Rathenaustraße. Zwischen der Bilser Straße und den Bahnanlagen liegt ein Sportplatz. Am Bilser Stieg haben die Hamburgischen Electricitätswerke ein Umspannwerk errichtet. Eine Fläche westlich vom Bilser Stieg wird kleingärtnerisch genutzt.

Durch den Bebauungsplan sollen die städtebauliche Ordnung des Plangebiets und die für den Verkehr erforderlichen Flächen gesichert werden.

Die Ausweisung der Wohngebiete erfolgte überwiegend dem Bestand entsprechend. In Entwicklung aus dem Aufbauplan werden Grundstücke auf der Westseite der Straße Heubergredder, auf denen sich vorwiegend Wohnhäuser befinden, mit in das Wohngebiet einbezogen. Das Ladengebiet an der Alsterdorfer Straße/Ecke Heubergredder ist für die Bevölkerung der Umgebung notwendig. Im übrigen werden die im Aufbauplan für Arbeitsstätten vorgesehenen Flächen nördlich und südlich der Alsterdorfer Straße als Gewerbegebiet mit zwei- bis dreigeschossiger Nutzungsmöglichkeit ausgewiesen. Sie sind u. a. zur Aufnahme von Betrieben, die der Versorgung der Umgebung dienen, bestimmt.

Die Martin-Luther-Kirche an der Hindenburgstraße dient der kirchlichen Betreuung des Kirchspiels Alsterdorf. Zur Verbesserung der Grundstücksverhältnisse und zur besseren Gestaltung des Verkehrsablaufs im Einmündungsbereich Hindenburgstraße/Alsterdorfer Straße wird das Kirchengelände nach Südosten erweitert. Das Umspannwerk der Hamburgi-

schen Electricitätswerke AG am Bilser Stieg dient der Stromversorgung des Gebietes; das südlich davon geplante Unterwerk der Hamburger Hochbahn AG soll den Strombedarf für den zu erwartenden verstärkten U-Bahnbetrieb auf der U-Bahnlinie Innenstadt — Garstedt im Raum Alsterdorf decken. Die Ausweisung im Bebauungsplan ersetzt gemäß § 28 Absatz 3 Satz 1 des Personenbeförderungsgesetzes vom 21. März 1961 (Bundesgesetzblatt I Seite 241) die nach diesem Gesetz erforderliche Planfeststellung. Entschädigungen bestimmen sich nach § 29 Absatz 6 des Personenbeförderungsgesetzes in Verbindung mit den §§ 40 und 41 des Bundesbaugesetzes.

Die Alsterdorfer Straße ist die Haupteerschließungsstraße des Gebietes und hat neben dem Durchgangsverkehr erheblichen Zielverkehr zu den gewerblich genutzten Grundstücken aufzunehmen. Für den ruhenden Verkehr müssen zusätzliche Haltespuren und Parkstreifen angelegt werden. Daher soll die Straße auf 27,0 m, im Bereich der Gewerbebetriebe auf 31,0 m verbreitert werden. Die 57,0 m breite Hindenburgstraße hat nördlich der Alsterdorfer Straße Richtungsfahrbahnen und dazwischen einen Grünstreifen, welcher der Auflockerung des Orts- und Straßenbildes dient und als Straßenbegleitgrün erhalten bleiben soll. Südlich der Alsterdorfer Straße bis zur U-Bahn soll die Hindenburgstraße in derselben Weise ausgebaut werden.

Die Sportanlage am Heubergredder dient dem Vereins-sport. Sie genügt nicht mehr den heutigen Bedürfnissen und soll daher nach Westen entlang der U-Bahn bis an die Carl-Cohn-Straße ausgedehnt werden. Auf der Erweiterungsfläche sind u. a. auch für den Sportbetrieb notwendige Stellplätze unterzubringen. Durch das Anpflanzungsgebot soll das Wohngebiet von den Sportanlagen abgeschirmt werden.

### IV

Das Plangebiet ist etwa 317 400 qm groß. Hiervon werden für Straßen etwa 76 000 qm (davon neu etwa 3 500 qm), für die Bahnanlagen etwa 8 300 qm (davon neu für das Unterwerk der HHA etwa 1 000 qm), für den Sportplatz etwa 33 600 qm (davon neu etwa 12 800 qm) benötigt. Das Grundstück für das Umspannwerk der Hamburgischen Electricitätswerke ist etwa 1 800 qm groß. Auf die Wasserfläche des Skagerrakkanals entfallen etwa 9 300 qm.

Bei der Verwirklichung des Plans müssen für die Verbreiterung der Alsterdorfer Straße und für Eckabschrägungen an anderen Straßen etwa 3 300 qm durch die Freie und Hansestadt Hamburg erworben werden. Die neuen Straßenflächen sind größtenteils unbebaut. Freigelegt werden müssen etwa 300 qm; von der Freilegung werden drei Gebäude mit neun Wohnungen und drei Läden betroffen. Für die Sportplatzverbreiterung sind sechs Behelfwohnheime zu beseitigen. Weitere Kosten werden durch den Straßenbau entstehen.

### V

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

# FREIE UND HANSESTADT HAMBURG

Begründung

zur

Änderung des Bebauungsplans

Alsterdorf 8

**Begründung zur Änderung des  
Bebauungsplans Alsterdorf 8**

<b>1</b>	<b>Anlass und Ziel der Planung</b> .....	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Grundlage und Verfahrensablauf</b> .....	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>Planerische Rahmenbedingungen</b> .....	<b>4</b>
<b>3.1</b>	<b>Rechtlich beachtliche Tatbestände</b> .....	<b>4</b>
3.1.1	Flächennutzungsplan .....	4
3.1.2	Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutz .....	4
<b>3.2</b>	<b>Andere rechtlich beachtliche Tatbestände</b> .....	<b>4</b>
3.2.1	Bestehende Bebauungspläne .....	4
3.2.2	Altlastenverdächtige Flächen .....	4
3.2.3	Kampfmittelverdachtsflächen .....	8
3.2.4	Baumschutz .....	8
<b>3.3</b>	<b>Andere planerisch beachtliche Tatbestände</b> .....	<b>8</b>
3.3.1	Fachtechnische Untersuchungen und Gutachten .....	8
3.3.2	Übergeordnete Programm- und Entwicklungspläne .....	8
3.3.3	Leitlinien für den Einzelhandel .....	8
<b>3.4</b>	<b>Angaben zum Bestand</b> .....	<b>9</b>
3.4.1	Lage des Plangebietes .....	9
3.4.2	Gegenwärtige Nutzung .....	9
3.4.3	Ver- und Entsorgung .....	9
<b>4</b>	<b>Erfordernis einer Umweltprüfung</b> .....	<b>9</b>
<b>5</b>	<b>Planinhalt und Abwägung</b> .....	<b>10</b>
<b>6</b>	<b>Maßnahmen zur Verwirklichung/Bodenordnung</b> .....	<b>12</b>
<b>7</b>	<b>Fortgelten bestehender Pläne</b> .....	<b>12</b>
<b>8</b>	<b>Flächen- und Kostenangaben</b> .....	<b>12</b>

## 1 Anlass und Ziel der Planung

In den letzten Jahren ist zunehmend das Eindringen von Einzelhandelsnutzungen in verkehrsgünstige Lagen von Gewerbe-, Industrie-, Misch- und Kerngebieten zu beobachten. Diese Entwicklung führt zum sukzessiven Verlust insbesondere der knappen Arbeitsstättenflächen in innerstädtischen Lagen Hamburgs und zu einer Verschiebung des Bodenpreisgefüges.

Es besteht weiterhin ein großer Bedarf an gewerblichen Bauflächen, welcher durch regelmäßige Anfragen nach verfügbaren, erschlossenen Gewerbeflächen bei der Wirtschaftsförderung nachgewiesen ist. Dem steht ein hoher Nachfragedruck nach Standorten für Einzelhandelsbetriebe wie beispielsweise Discounter auf diesen gewerblichen Bauflächen gegenüber, der durch regelmäßige Anfragen bzw. Bauvoranfragen bei der Verwaltung deutlich wird.

Auf Grund veränderter Standortkriterien gewinnen hierbei insbesondere nicht zentrenintegrierte, verkehrsorientierte Lagen an Bedeutung. Bevorzugt in Gewerbegebieten ist infolgedessen ein Verdrängungsprozess von gewerblichen Nutzungen durch Einzelhandelsnutzungen insbesondere durch Lebensmitteldiscounter festzustellen.

Diese Entwicklung führt zum sukzessiven Verlust der knappen gewerblichen Bauflächen in innerstädtischen Lagen Hamburgs und zu einer Verschiebung des Bodenpreisgefüges. Da die Bodenpreise für Gewerbegebiete um etwa 50 % unter den Preisen für Wohnbauflächen und teilweise um 70 % bis 90 % unter denen für Kerngebiete, aber auch um 50 % bis 70 % unter denen für Sondergebiete für Läden liegen, sind Gewerbegebiete für den Einzelhandel hoch attraktiv, zumal zunehmend selbst auf kurzer Entfernung mit Kraftfahrzeugen eingekauft wird und in Gewerbegebieten regelmäßig ausreichend Stellplätze angeboten bzw. tatsächlich gebaut werden dürfen.

Wegen der höheren Flächenproduktivität des Einzelhandels erhöhen sich bei einem entsprechenden Wettbewerb tendenziell die Bodenpreise in Gewerbegebieten. Dadurch verschlechtern sich die Ansiedlungschancen für produzierendes Gewerbe, Handwerksbetriebe und andere Gewerbebetriebe.

Ziel der Planänderung ist es, über den weitgehenden Ausschluss von Einzelhandel eine, vorrangige Sicherung von Arbeitsstättenflächen für Handwerks- und Gewerbebetriebe im engeren Sinne (produzierendes und dienstleistendes Gewerbe), die auf einen Standort in Gewerbegebieten angewiesen sind, zu erreichen. Grundlage hierfür ist ein Gutachten aus 2010, welches die Gefahr des Eindringens von Einzelhandel in diese Flächen festgestellt hat und das den Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen mit dem Mittel der verbindlichen Bauleitplanung empfiehlt.

Durch die Planänderung wird in den Gebieten der Änderung des Bebauungsplans Alsterdorf 8 die Zulässigkeit des Einzelhandels auf Grundlage der BauNVO von 1990 neu geregelt. In den Gebieten der Änderung befindet sich der zentrale Versorgungsbereich des D1-Nahversorgungszentrums Alsterdorf. Diese durch starken Einzelhandelsbesatz geprägten Flächen sollen von der Planänderung ausgenommen werden, um ihre Versorgungsfunktion langfristig zu sichern.

## 2 Grundlage und Verfahrensablauf

Grundlage für die Änderung des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2415), zuletzt geändert am 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722, 1731).

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss N 2/14 vom 22. August 2014 (Amtl. Anz. S. 1564) eingeleitet und im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. Auf die Durchführung einer Umweltprüfung und die Erstellung eines Umweltberichtes wurde deshalb verzichtet.

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit und die öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 5. August 2011 (Amtl. Anz. S. 1795) und vom 09. September 2014 (Amtl. Anz. S. 1776), stattgefunden.

Eine Planzeichnung erübrigt sich, da ausschließlich textliche Regelungen getroffen werden, deren Bezug zur Gebietsabgrenzung aus der Anlage zur Verordnung zur Änderung des Gesetzes über den Bebauungsplan Alsterdorf 8 hervorgeht. Dargestellt sind die beiden Teilbereiche des Gebietes der Änderung des Bebauungsplanes.

Der Regelungsinhalt im Rahmen des Bebauungsplanänderungsverfahrens wird bewusst auf die Regelung von Einzelhandel, Bordellen, bordellartigen Betrieben sowie von Vergnügungsstätten beschränkt, um eine Konzentration auf den dringenden Schutz der Gewerbegebiete zu ermöglichen.

### **3 Planerische Rahmenbedingungen**

#### **3.1 Rechtlich beachtliche Tatbestände**

##### **3.1.1 Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan der Freien und Hansestadt Hamburg in der Fassung der Neubekanntmachung vom 22. Oktober 1997 stellt die Änderungsbereiche als Gemischte Bauflächen dar. Der Flächennutzungsplan stellt somit einen anderen Gebietstyp dar als der bestehende Bebauungsplan. Das Gebiet der Änderung hat eine Fläche von 3,6 ha.

##### **3.1.2 Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutz**

Das Landschaftsprogramm der Freien und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 stellt alle Änderungsbereiche als Milieu Verdichteter Stadtraum dar.

Das Arten- und Biotopschutzprogramm als Teil des Landschaftsprogramms stellt für alle Änderungsbereiche den Biotopentwicklungsraum Geschlossene und sonstige Bebauung mit sehr geringem Grünanteil (13a) dar.

Eine Änderung der Darstellungen im Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutzprogramm ist nicht erforderlich.

#### **3.2 Andere rechtlich beachtliche Tatbestände**

##### **3.2.1 Bestehende Bebauungspläne**

Im Plangebiet gilt der Bebauungsplan Alsterdorf 8 vom 1. Dezember 1969 (HmbGVBl. S. 229). Der Bebauungsplan setzt im Geltungsbereich dieser Verordnung in beiden Teilbereichen ein Gewerbegebiet mit einer GRZ von 0,6 und einer GFZ von 1,2 bis 1,6 fest. Es sind höchstens zwei Geschosse in geschlossener Bauweise zulässig bzw. in Teilen drei Geschosse in geschlossener Bauweise zwingend vorgeschrieben.

##### **3.2.2 Altlastenverdächtige Flächen**

Im hamburgischen Fachinformationssystem Bodenschutz / Altlasten sind innerhalb des Geltungsbereichs der Planänderung die Flächen 6642-017/00, 6642-128/00 (beide als „Flächen“ eingestuft), 6642-013/00 (als „Altlastverdachtsfläche“ eingestuft) und 6642-014/00 (als „Altlast“ eingestuft) verzeichnet.

Für diese Flächen ergibt sich folgender Sachstand:

6642-017/00 Alsterdorfer Straße 268, Spezifizierung chemische Reinigung

Chemische Reinigung (Kleidung, nur Waschbenzin) von ca. 1919 bis 1964. Als „erledigt“ eingestuft.

6642-128/00 Alsterdorfer Straße 267, Spezifizierung: Tankstelle

Nach der historischen Erkundung befand sich auf dem Standort nur eine Wäscherei (normale Waschvorgänge / wässrige Reinigung) von ca. 1925 bis 2003. Keine Reinigungsmaschinen aktenkundig. Als „erledigt“ eingestuft.

6642-013/00 Alsterdorfer Straße 266, Spezifizierung: Gummi, Asbest und Kaltleim (Herstellung)

Frühere Nutzung: 1940-1943 Internationale Asbest-, Gummi- und Kaltleimindustrie GmbH

Die Luftbildauswertung umfasst Aufnahmen aus den Jahren 1952, 1967 und 1990. Größere Veränderungen an den Gebäuden oder der Hoffläche sind in den Bildern nicht zu erkennen.

Das gesamte Grundstück (Vorderhaus, 2-stöckig mit Heizungskeller, und der Gartenbereich sowie die alten Fabrikgebäude im Süden, Nordgebäude unterkellert) werden heute von einem Bildhauer als Wohnstätte und Werkstatt genutzt. Der Ziergarten mit Teich und Rasenfläche dient teilw. als Ausstellungsareal für Kunstobjekte. Im Erdreich sind bisher keine Verunreinigungen aufgefallen. Die alten Fabrikhallen sind renoviert, asbesthaltige Materialien (im Verputz, als alte Welldächer o.ä.) sind nicht erkennbar.

*Bewertung:*

Laut Luftbildauswertung sind im Hofbereich keine relevanten Nutzungen festzustellen, die lange zurückliegende Nutzung als "Kaltleimfabrik" ist somit auf die Gebäude (Werkstattgebäude im Südteil) beschränkt. Diese sind noch vorhanden und restauriert. Sie werden in neuerer Zeit als Ateliers eines Bildhauers genutzt. Das Vorderhaus an der Straße war und ist Wohnhaus (früher auch Büro). Die o.a. geringe Nutzungen und die o.a. geologischen Gegebenheiten lassen eine Schadstoffbelastung des Bodens und - in eingeschränktem Maße - des Grundwassers kaum möglich erscheinen. Weitere Maßnahmen erscheinen daher nicht notwendig.

*Gefährdungspotential*

Das Risiko für Boden und Grundwasser wird pfadbezogen wie folgt beurteilt:

*Wirkungspfad „Boden-Mensch“:*

Die alte Fabrikfläche weist teilweise Wohnnutzung auf: Im Innenhof besteht eine Rasenfläche mit Anpflanzungen und einem Zierteich. Der Bewohner benutzt diesen Gartenteil als Ruhezone und als Ausstellungsareal für seine Skulpturen. Eine besonders sensible Nutzung im engeren Sinne ist nicht gegeben, so dass kein weiterer Handlungsbedarf besteht. Bei baulichen Änderungen (z.B. Abriss der alten Fabrikgebäude und Entsiegelung) ist eventuell mit verunreinigtem Boden zu rechnen.

Einstufung: Handlungsbedarf bei Nutzungsänderung bzw. baulichen Änderungen im Sinne einer geordneten Behandlung und Entsorgung der verunreinigten Böden.

*Wirkungspfad Boden-Nutzpflanze“:*

Ein Nutzpflanzenanbau liegt nicht vor.

Einstufung: erledigt

*Wirkungspfad „Boden-Grundwasser“:*

Bohrdaten des GLA aus den 60er Jahren im nahen Umfeld westlich und östlich der AVF zeigen, dass bis 10 m unter Gelände durchgehend Sande anstehen. In diesen ist bei 2,8 m bzw. 4,2 m u. Ansatz ein Grundwasserstand festgestellt worden. Die Bohransätze lagen bei 7,4 - 7,6 m ü. NN /Gefälle nach

WSW. Entgegen der vorliegenden Zuordnung in der Inflaex-Akte (GWE 1) ist die Fläche somit dem Grundwasser-Empfindlichkeitsbereich Geest/4 zuzuordnen, da ein oberer Grundwasserhorizont ausgebildet und nicht abdeckt ist. Hydraulische Verbindungen zu tieferen Aquiferen sind nicht bekannt.

Einstufung: Handlungsbedarf bei Nutzungsänderung bzw. baulichen Änderungen

*Wirkungspfad „Deponiegas/Bodenluft“:*

Es sind keine potentiell deponiegasbildende Altablagerungen nachgewiesen.

Einstufung: erledigt.

*Wirkungspfad „Oberflächengewässer“:*

Entfernung des nächsten Oberflächengewässers: Alster (Skagerrakkanal), 290 m.

Einstufung: erledigt.

*Wirkungspfad „Kampfmittel“:*

Kriegsschäden sind nicht dokumentiert, können aber grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden (z.B. Blindgänger).

Einstufung: Restverdacht auf Blindgänger / Handlungsbedarf bei Nutzungsänderungen / baulichen Änderungen.

#### 6642-014/00 Heubergredder 10, Spezifizierung: organische Grundstoffe, Chemikalien und Pharmaka (Herstellung und Lagerung)

Historische Recherchen haben ergeben, dass auf der Fläche seit ca. 1915 eine gewerbliche/industrielle Nutzung stattfindet. Sie konzentriert sich allerdings bis heute auf den Innenhofbereich (Anbauten), für die straßenseitigen Häuser lässt sich keine oder nur eine kleinräumige umweltrelevante Nutzung feststellen. Heute ist im Innenhof von Grundstück Heubergredder 2 (2a) eine kleine Klempnerei ansässig, die übrigen Abschnitte werden als Wohngrundstücke mit kleinen Gärten bzw. Verandas genutzt. Aufgrund der o.a. ehemaligen Nutzungen ist mit folgenden branchentypischen Schadstoffen zu rechnen: Wäscherei/Färberei: Reinigungsmittel (auf Benzinbasis, evtl. CKW) Chem.-techn. Produktion: Diverse (z.B. Lösemittel, Schwermetalle, Cyanide u.a.).

Die aktuelle Nutzung ist von untergeordneter Bedeutung (Haustechnik sowie Außendienst und Planung). In Akten dokumentierte Schadstoffe: keine.

Aufgrund der o.a. vielfältigen Nutzungen seit 1915 und der o.a. geologischen Gegebenheiten (ungeschützte wasserführende Sande im Süden der Avf) konnte eine Schadstoffbelastung des Boden- und Grundwasserpfades nicht ausgeschlossen werden. Die Grundstücke weisen lt. Karten- und Luftbildauswertung eine bis heute kaum veränderte Baustruktur auf (keine großen Umgestaltungsmaßnahmen oder Bodenbewegungen). Da die inneren Bereiche (Höfe, Gärten) sehr eng sind, wurde beschlossen, im West-/Nordwestteil (Gewerbehof) Sondierungen mit Boden- und Grundwasserbeprobungen durchzuführen.

In 2007 sind insgesamt 2 Rammkernsondierungen am Altstandort Heubergredder 10 zur Entnahme von Boden- und Bodenluftproben in relevanten Abschnitten der Fläche abgeteuft worden. Im Einzelnen handelt es sich um folgende Bohrpunkte im Bereich der hier untersuchten AVF:

- KRB 1 (Tiefe 2,2 m , Abteufung an der Südseite des Anbaus Heubergredder 10 / ehem. Produktionsstandort),
- KRB 2 (Tiefe 2,2 m, Abteufung an der Westseite des o.a. Objekts).

### *Bewertung*

Die organische Verunreinigung in KRB 1 unterhalb der Auffüllungsschicht (KRB 1/2) ist bezüglich des EOX-Gehaltes von rd. 60 mg/kg TM sehr auffällig und potentiell sanierungsrelevant. Qualitativ nachgewiesene Komponenten dieser Verunreinigung sind PCB, Hexachlorbenzol und nicht genau identifizierbare chlororganische Substanzen von harzähnlicher Struktur, die ihren Ursprung vermutlich in der Altstandortnutzung haben. Da aber die Probenentnahme KRB 1/3 unterhalb dieser belasteten Schicht keine Verunreinigungen aufweist (EOX nur 1,0 mg/kg TM) und auch die Proben aus KRB 2 weitgehend unauffällig sind, ist bei derzeitiger Nutzung kein Handlungsbedarf bezüglich des Boden-/Grundwasserpfades gegeben. Zudem ist der fragliche Bereich überbaut bzw. versiegelt (Parkplatz, Garage, Betriebshof). Bei Nutzungsänderung mit Entsiegelung oder baulichen Änderungen ist mit kontaminiertem Boden/Bodenaushub entsprechend den o.a. Befunden im Bereich von KRB 1 und evtl. auch im näheren nördlichen bis östlichen Umfeld zu rechnen.

### *Gefährdungspotential*

Das Risiko für Boden und Grundwasser wird nach Durchführung der Phase 2 pfadbezogen wie folgt beurteilt:

#### *Wirkungspfad „Boden-Mensch“:*

Ein Teil der AVF wird als Wohngartenbereich genutzt (Heubergredder 8 u. 10, Ziergärten mit Plattenwegen und Verandas). Eine Nutzung durch Kleinkinder ist nicht dokumentiert. Daher erscheinen weitere Untersuchungen oder Maßnahmen derzeit nicht notwendig. Bei Oberflächenentsiegelung ist auf teilweise kontaminierten Boden zu achten (s. u.).

Einstufung: Handlungsbedarf bei Nutzungsänderung oder baulichen Änderungen im Sinne einer geordneten Behandlung und Entsorgung der verunreinigten Böden.

#### *Wirkungspfad „Boden-Nutzpflanze“:*

Ein Nutzpflanzenanbau liegt nicht vor.

Einstufung: erledigt (Verdacht ausgeräumt)

#### *Wirkungspfad „Boden-Grundwasser“:*

Die Verunreinigung in KRB 1 unterhalb der Auffüllungsschicht durch EOX ist potentiell sanierungsrelevant (56 - 60 mg/kg TM an EOX). Da die festgestellten und vermuteten chlororganischen Verbindungen nicht leicht mobilisierbar sind, die Probenentnahme unterhalb dieser Schicht keine besonderen Verunreinigungen aufweist und auch die Proben aus KRB 2 weitgehend unauffällig sind, ist bei derzeitiger Nutzung kein Handlungsbedarf bezüglich des Boden-/Grundwasserpfades gegeben. Zudem ist der fragliche Bereich überbaut bzw. versiegelt.

Einstufung: Handlungsbedarf bei Nutzungsänderung oder baulichen Änderungen.

#### *Wirkungspfad „Deponiegas/Bodenluft“:*

Eine potentiell gasbildende Altablagerung ist nicht nachgewiesen.

Einstufung: erledigt (Verdacht ausgeräumt)

#### *Wirkungspfad „Oberflächengewässer“:*

Entfernung des nächsten Oberflächengewässers: 160m, Alster (Skaggerakkanal).

Einstufung: erledigt (Verdacht ausgeräumt)

#### *Wirkungspfad „Kampfmittel“:*

Kriegsschäden sind nicht dokumentiert, können aber grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden (z.B. Blindgänger).



Einstufung: Mit Untersuchungsbedarf (vor Bohr- bzw. Tiefbauarbeiten)

### **3.2.3 Kampfmittelverdachtsflächen**

Nach dem heutigen Kenntnisstand kann das Vorhandensein von Bombenblindgängern aus dem 2. Weltkrieg nicht ausgeschlossen werden. Bei geplanten Bauvorhaben ist der Kampfmittelräumdienst zu kontaktieren.

### **3.2.4 Baumschutz**

Für die im Änderungsbereich vorhandenen Bäume und Hecken gilt die Baumschutzverordnung vom 17. September 1948 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts 791-i), zuletzt geändert am 11. Mai 2010 (HmbGVBl, S. 350, 359, 369).

## **3.3 Andere planerisch beachtliche Tatbestände**

### **3.3.1 Fachtechnische Untersuchungen und Gutachten**

Im Vorwege wurde im Auftrag des Bezirks Hamburg-Nord ein Gutachten zur Sicherung von Arbeitsstättenflächen gegen eindringenden zentrenschädigenden Einzelhandel erarbeitet. Als Ergebnis der Untersuchung wurden mehrere Gebiete ermittelt, für die eine Änderung der Verordnung bzw. des Gesetzes erforderlich ist, um die Flächen für Arbeitsstätten zu sichern und eine weitere Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben stärker steuern zu können, hierunter auch der Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung.

### **3.3.2 Übergeordnete Programm- und Entwicklungspläne**

Es liegt kein Programmplan oder Entwicklungskonzept für den Geltungsbereich vor.

### **3.3.3 Leitlinien für den Einzelhandel**

Die Senatskommission für Stadtentwicklung und Wohnungsbau hat die „Hamburger Leitlinien für den Einzelhandel – Ziele und Ansiedlungsgrundsätze“ vom 23. Januar 2014 beschlossen. Die vorgenannten Leitlinien enthalten eine Konzeption für die Ansiedlung nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe, auch zur Deckung des täglichen oder periodischen Grundbedarfs, sowie Konkretisierungen der Stadtteilzentren und der Ortsteilzentren.

Eine einheitliche Hamburger Sortimentsliste als Bestandteil der Leitlinien soll die Abgrenzung zwischen zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten definieren und für Unternehmen gleiche und verlässliche Rahmenbedingungen bei der Standortwahl im Hamburger Stadtgebiet liefern. Es handelt sich damit um eine abschließende und verbindliche Konzeption, in der die Kriterien für eine verträgliche Ansiedlung von Einzelhandel benannt, und auch die Voraussetzungen für Ausnahmen von diesen Regeln definiert werden. Dabei werden auch die besonderen Erfordernisse zur Deckung des täglichen oder periodischen Grundbedarfs berücksichtigt. Einheitliche Kriterien für die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben sorgen für eine, auch von der jüngeren Rechtsprechung wiederholt geforderte, Gleichmäßigkeit der Anwendung von § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO für die Zulässigkeit von baulichen Nutzungen.

### **3.4 Angaben zum Bestand**

#### **3.4.1 Lage des Plangebietes**

Das Plangebiet des geltenden Bebauungsplans Alsterdorf 8 liegt im Bezirk Hamburg-Nord, Stadtteil Alsterdorf (Ortsteilnummer 407). Der Geltungsbereich wird durch die Rathenaustraße, die Hindenburgstraße, die Bahnanlagen der U- und Fernbahn, die Carl-Cohn-Straße, sowie den Alsterdorfer Damm begrenzt.

Das Gebiet der Änderung umfasst die beiden Gewerbegebiete nördlich und südlich der Alsterdorfer Straße (Teilbereiche 1 und 2).

Der Teilbereich 1 (Nord) umfasst die Flurstücke 320, 1507, 1689, 1690, 344, 1631, 1619, 1620, 1621, 1622, 251, 1757, 1758, 250, 225, 256, 44, 1508, 20, 40, 337 der Gemarkung Alsterdorf.

Der Teilbereich 2 (Süd) umfasst die Flurstücke 226, 229, 230, 197, 193, 199, 232, 253, 233, 1466 und 236 der Gemarkung Alsterdorf.

Die Grenzen des Plangebiets und des Geltungsbereichs der Änderung des Bebauungsplans sind der Anlage zur Verordnung zur Änderung des Gesetzes über den Bebauungsplan Alsterdorf 8 zu entnehmen.

#### **3.4.2 Gegenwärtige Nutzung**

Die Gebiete der Änderung waren zum Zeitpunkt der Kartierung im März 2010 vollständig bebaut und durch Gewerbebetriebe und durch Wohnen genutzt.

In den Gewerbegebieten sind die Flächen im Kreuzungsbereich Alsterdorfer Straße / Carl-Cohn-Straße sowie entlang der Alsterdorfer Straße im Bereich der straßenbegleitenden (Vorderhaus-) Bebauung durch eine starke Durchmischung von Wohnen und Gewerbe (vorwiegend Einzelhandel) geprägt. Hier hat sich ein Nahversorgungszentrum entwickelt, das als Nahversorgungszentrum Alsterdorf (D1) durch den Fachplan Zentren (Zentrale Standorte nach FNP und Bestand der Nahversorgungszentren) erfasst ist. Die Realnutzung in diesen Flächen entspricht also eher einem Mischgebiet bzw. Versorgungsbereich.

Die mit (A) bezeichneten rückwärtigen Flächen der Gewerbegebiete sind aber überwiegend durch Handwerks- und Gewerbebetriebe intensiv genutzt. In diesen Flächen befindet sich eine eingestreute Handelsnutzung. Es handelt es sich hierbei um einen Sportartikelhandel (Flurstück 233 der Gemarkung Alsterdorf, Alsterdorfer Straße 274).

#### **3.4.3 Ver- und Entsorgung**

Das Plangebiet ist voll erschlossen. Durch die Änderung des Bebauungsplans erfolgt keine Änderung der Erschließungssituation.

### **4 Erfordernis einer Umweltprüfung**

Im Vereinfachten Verfahren gemäß § 13 Absatz 3 BauGB wird von einer 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.

Die Änderung des Bebauungsplans führt zu keiner zusätzlichen Versiegelung von bebaubaren Grundstücksflächen oder sonstigen Eingriffen in Natur und Landschaft. Es sind keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen des Naturhaushalts im Änderungsgebiet zu erwarten.

## 5 Planinhalt und Abwägung

Die Änderung des Bebauungsplans Alsterdorf 8 beinhaltet vorrangig den Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen im Gebiet der Änderung. Damit erfolgt eine Sicherung der Nutzung durch Gewerbebetriebe im engeren Sinne (produzierendes, verarbeitendes und dienstleistendes Gewerbe), die auf einen Standort im Gewerbegebiet angewiesen sind. Auch wenn sich in Teilen des Gebietes der Änderung auch vereinzelt untergeordnete Wohnnutzungen angesiedelt haben, wird in diesem Verfahren die Änderung des Planinhaltes auf Regelungen zum Einzelhandel bzw. zu Vergnügungsstätten beschränkt.

### Allgemeiner Ausschluss von Einzelhandel in den Gewerbegebieten

*„5.1 In den Gewerbegebieten sind Einzelhandelsbetriebe unzulässig. Ausgenommen hiervon sind die in der Anlage zur Verordnung mit „(A)“ bezeichneten Flächen.“*

Die Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen in den Gewerbegebieten stellt mit Blick auf die Zielstellung der Arbeitsstättenversicherung eine Fehlentwicklung dar. Es erfolgt deshalb mit dieser Festsetzung ein Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen.

Über den Ausschluss des Einzelhandels in den Gewerbegebieten soll eine weitere Ausbreitung von Einzelhandelsnutzungen verhindert werden. So werden die Arbeitsstättenflächen für Betriebe, die auf die Ausweisung eines Gewerbegebietes angewiesen sind, gesichert.

Der vorhandene Einzelhandelsbetrieb im Bereich der Planänderung (Sportartikelhandel auf Flurstück 233 der Gemarkung Alsterdorf, Alsterdorfer Straße 274) genießt Bestandsschutz und kann sich im Rahmen der genehmigten Nutzung weiter entwickeln. Unter Abwägung mit den grundrechtlichen Gewährleistungen insbesondere aus Art. 12 Abs. 1 GG und Art. 14 Abs. 1 GG werden aber eine Wiederaufnahme bzw. der Wiederaufbau einer aufgegebenen Nutzung durch die Planänderung unterbunden.

Für die bestehenden Gewerbestrukturen wird durch den Ansiedlungsausschluss von Einzelhandelsbetrieben sichergestellt, dass den ansässigen Betrieben auch zukünftig Flächen, insbesondere im produzierenden Bereich sowie im Handwerk oder ähnlichem, vorbehalten bleiben. Gleichzeitig bedeutet dies zuverlässige Planungs- und Nutzungssicherheit für bestehende sowie neue Betriebe und schützt deren Belange hinsichtlich Investitions- bzw. Entwicklungsmöglichkeiten.

Auf Grundlage des vorliegenden Gutachtens zur Sicherung von Arbeitsstättenflächen im Bezirk Hamburg-Nord von 2010 wird dem Interesse der Allgemeinheit einer Erreichung der Planungsziele, wie in Kapitel 2 beschrieben, Vorrang vor den Eigentümerinteressen gegeben.

Die Regelungen zum Einzelhandelsausschluss folgen auch den „Hamburger Leitlinien für den Einzelhandel – Ziele und Ansiedlungsgrundsätze“ vom 23.01.2014. Die vorgenannten Leitlinien stellen in Verbindung mit Festsetzungen des Flächennutzungsplans ein städtebauliches Entwicklungskonzept nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB dar.

Im Gebiet der Änderung wird grundsätzlich auf eine bestandssichernde Festsetzung im Sinne einer ausnahmsweisen Zulässigkeit der ausgeschlossenen Nutzungen nach § 1 Abs. 10 BauNVO verzichtet.

Die in der Anlage zur Verordnung mit (A) bezeichneten Flächen mit einem starken Nutzungsbesatz durch Einzelhandel nördlich und südlich der Alsterdorfer Straße werden von den Regelungen ausgenommen.

Mit dieser Ausnahmeregelung werden die im Bestand existierenden Einzelhandelsstrukturen des Nahversorgungszentrums Alsterdorf, überwiegend mit Betrieben mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment vom Einzelhandelsausschluss ausgenommen. Damit erfolgt eine langfristige Sicherung der bestehenden Nahversorgungsfunktion für den Stadtteil. Den Bewohnerinnen und Bewohnern wird so die Möglichkeit gegeben, in angemessener Entfernung zu ihrem Wohnort ihre Grundbedarfe zu decken. Außerdem wird damit die Fläche und der Gestaltungsspielraum für notwendige und den heutigen Anforderungen an einen Nahversorgungsstandort entsprechende Modernisierungs- und Erweiterungsinvesti-

tionen gesichert. Der Zielsetzung der „Leitlinien für den Einzelhandel“, eine wohnortnahe Grundversorgung zu gewährleisten, wird damit entsprochen.

*„5.2 Ausnahmsweise können Verkaufsstätten zugelassen werden, die in einem unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit einem Gewerbe- oder Handwerksbetrieb stehen (Werksverkauf), wenn die jeweilige Summe der Verkaufs- und Ausstellungsfläche nicht mehr als zehn vom Hundert der Geschossfläche des Betriebs beträgt.“*

Durch diese Regelung wird es den Gewerbe- und Handwerksbetrieben ermöglicht ihre Produkte auch Endverbrauchern zu präsentieren und an diese zu vertreiben. Insbesondere die Einrichtung von Show-Rooms stellt eine moderne Form der Präsentation von Handwerks- und Gewerbebetrieben dar. Dies soll aber nur in deutlich untergeordnetem Umfang zum eigentlichen Betriebszweck erfolgen, weshalb eine Beschränkung der Verkaufs- und Ausstellungsfläche auf zehn von Hundert der Geschossfläche des Betriebs erfolgt. Einer schleichenden Verfestigung und Ausbreitung der Einzelhandelsnutzung soll so vorgebeugt werden.

#### Ausschluss von Bordellen, bordellartigen Betrieben und von Vergnügungsstätten in den Gewerbegebieten

*„5.3 In den Gewerbegebieten sind Bordelle und bordellartige Betriebe unzulässig.“*

Gemäß Baunutzungsverordnung 1990 können Bordelle als normaler Gewerbebetrieb eingestuft werden und sind deshalb in einem Gewerbegebiet allgemein zulässig. Um jedoch eine städtebauliche Fehlentwicklung in den Gewerbegebieten im Plangebiet zu verhindern, werden Bordelle und bordellartige Betriebe ausgeschlossen.

Städtebauliche Zielsetzung im Plangebiet ist es, die Flächen für Gewerbebetriebe im engeren Sinne (produzierendes, verarbeitendes und dienstleistendes Gewerbe), die auf einen Standort im Gewerbegebiet angewiesen sind, zu sichern.

Weiteres städtebauliches Ziel ist es, den regelmäßig mit der Ansiedlung solcher Betriebe verbundenen negativen Einfluss auf die Standortbedingungen im Sinne einer Abwertung zu unterbinden. Außerdem führt die Ansiedlung solcher Betriebsarten regelhaft zu einer Störung der zulässigen Nutzungen in kleineren Gewerbegebieten und in Gemengelagen sowie zu Nachbarschaftskonflikten, auch in benachbarten oder umliegenden Wohngebieten durch An- und Abfahrten und durch Lärmbelastigungen insbesondere nachts und an Sonn- und Feiertagen.

Gegebenenfalls vorhandene Betriebe im Bereich der Planänderung genießen Bestandsschutz und können sich im Rahmen der genehmigten Nutzung weiter entwickeln. Eine Wiederaufnahme bzw. der Wiederaufbau einer aufgegebenen Nutzung wird aber durch die Planänderung unterbunden.

*„5.4 In den Gewerbegebieten sind Ausnahmen für Vergnügungsstätten unzulässig.“*

Mit dieser Festsetzung wird die Ansiedlung von in den Gewerbegebieten gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulassungsfähigen Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Dieser Ausschluss erfolgt mit dem städtebaulichen Ziel, die Flächen für Gewerbebetriebe im engeren Sinne (produzierendes, verarbeitendes und dienstleistendes Gewerbe), die auf einen Standort im Gewerbegebiet angewiesen sind, zu sichern.

Des Weiteren führt die Ansiedlung solcher Betriebsarten regelhaft zu einer Störung der Wohnruhe wie etwa Nachbarschaftskonflikten in benachbarten oder umliegenden Wohngebieten durch An- und Abfahrten und durch Lärmbelastigungen insbesondere nachts und an Sonn- und Feiertagen.

Gegebenenfalls vorhandene Vergnügungsstätten im Bereich der Planänderung genießen Bestandsschutz und können sich im Rahmen der genehmigten Nutzung weiter entwickeln. Eine Wiederaufnahme bzw. der Wiederaufbau einer aufgegebenen Nutzung wird aber durch die Planänderung unterbunden.

Andere städtebauliche Regelungsinhalte wie die Überprüfung der Planausweisung als Gewerbegebiet im Bereich des Nahversorgungszentrums oder sich aus der vorhandenen Gemengelage von Wohnen und Gewerbe ergebende Konflikte im Plangebiet des Bebauungsplans sollen nach Maßgabe der städtebaulichen Erforderlichkeit und Prioritäten in einem späteren Planverfahren bewältigt werden, um sich in diesem Planverfahren auf den dringend notwendigen Schutz der Gewerbegebiete konzentrieren zu können.

#### Keine Beeinträchtigungen des Naturhaushalts

Gegenüber dem bestehenden Planrecht und der bestehenden Bebauung sind keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen des Naturhaushalts im Änderungsgebiet zu erwarten. Die vorgesehenen Festsetzungen lösen kein naturschutzrechtliches Ausgleichserfordernis aus, da die möglichen Eingriffe bereits auf der Grundlage des bisher geltenden Planrechtes zulässig waren.

#### **6 Maßnahmen zur Verwirklichung/Bodenordnung**

Die Planung umfasst für die Änderungsbereiche ausschließlich Einschränkungen in der Art der baulichen Nutzung. Für die Verwirklichung der Planung sind bauliche und bodenordnerische Maßnahmen nicht erforderlich.

#### **7 Fortgelten bestehender Pläne**

Für den Geltungsbereich der Änderung gemäß Anlage der Verordnung zur Änderung des Gesetzes über den Bebauungsplan Alsterdorf 8 bleiben im Übrigen die bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Alsterdorf 8 vom 1. Dezember 1969 (HmbGVBl. 229) bestehen.

Für das Gebiet der Änderung mit den Teilbereichen 1 und 2 erfolgt eine Umstellung auf die Baunutzungsverordnung 1990. Außerhalb des Gebietes der Änderung gilt die Baunutzungsverordnung von 1968 fort.

#### **8 Flächen- und Kostenangaben**

Das Gebiet der Planänderung umfasst eine Größe von ca. 3,6 ha. Davon sind ca. 2,0 ha von den Regelungen zum Einzelhandel ausgenommen. Es resultieren aus der Planänderung keine Veränderungen der Flächengrößen der Baugebiete sowie der angrenzenden Verkehrsflächen.