

**Begründung  
zur Änderung des Gesetzes über den  
Bebauungsplan Eidelstedt 30**

<b>1</b>	<b>Grundlage und Verfahrensablauf .....</b>	<b>2</b>
<b>2</b>	<b>Anlass und Ziele der Planung.....</b>	<b>2</b>
<b>3</b>	<b>Planerische Rahmenbedingungen .....</b>	<b>3</b>
3.1	Rechtlich beachtliche Tatbestände.....	3
3.1.1	Flächennutzungsplan .....	3
3.1.2	Landschaftsprogramm.....	3
3.1.3	Bestehende Bebauungspläne.....	3
3.1.4	Erfordernis einer Umweltprüfung .....	4
3.1.5	Baumschutz .....	4
3.1.6	Kampfmittelverdachtsflächen.....	4
3.1.7	Geplantes Wasserschutzgebiet .....	4
3.2	Planerisch beachtliche Tatbestände.....	5
3.2.1	Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept Eimsbüttel .....	5
3.2.2	Gutachten zur Attraktivitätssteigerung des Zentrums Eidelstedt .....	5
3.2.3	Darstellung in Programm- und Entwicklungsplänen.....	5
3.2.4	Bezirkentwicklungsplanung.....	6
3.2.5	Hinweise aus dem Fachinformationssystem Bodenschutz / Altlasten .....	6
3.2.6	Lärmtechnische Untersuchung .....	7
3.2.7	Luftschadstoffuntersuchung.....	7
3.3	Angaben zum Bestand.....	7
3.3.1	Lage des Plangebietes .....	7
3.3.2	Gegenwärtige Nutzung.....	7
3.3.3	Ver- und Entsorgung .....	8
<b>4</b>	<b>Planinhalt und Abwägung.....</b>	<b>8</b>
4.1	Art der Nutzung: Mischgebiet .....	8
4.2	Immissionsschutz.....	10
4.2.1	Lärmtechnische Untersuchung .....	10
4.2.2	Luftschadstoffuntersuchung.....	13
<b>5</b>	<b>Flächen- und Kostenangaben.....</b>	<b>13</b>

## **1 Grundlage und Verfahrensablauf**

Grundlage für die Änderung des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (Bundesgesetzblatt I Seite 2415), zuletzt geändert am 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss E 7/08 vom 22. August 2008 (Amtl. Anz. 2008, S. 1936) eingeleitet und im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.

Die frühzeitige öffentliche Unterrichtung der Öffentlichkeit und die öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 13. März 2009 und 15. Juli 2011 (Amtl. Anz. 2009 S.494 und 2011 S. 1652), 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 unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird (§ 13 Absatz 1 Nummer 1 BauG) und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen (§ 13 Absatz 1 Nummer 2 BauGB).

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 Eidelstedt 30“ hervorgeht.

## **2 Anlass und Ziele der Planung**

Das Änderungsgebiet liegt nördlich des Bezirksentlastungszentrums Eidelstedt und umfasst die nördlich des Rungwisch im Bebauungsplan Eidelstedt 30 als Mischgebiet festgesetzten Flächen. Zum Schutz des Zentrums Eidelstedt soll die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben beschränkt werden.

Weiterer Anlass für die Änderung des Bebauungsplans Eidelstedt 30 in diesem Teilbereich ist das in den letzten Jahren zunehmende Eindringen von Einzelhandelsnutzungen in gemischt genutzte Quartiere oder sonstige Arbeitsstättenflächen an nicht zentrenintegrierten Standorten. Auf Grund veränderter Standortkriterien gewinnen diese stark verkehrsorientierten Lagen zunehmend an Bedeutung. Bevorzugt in Gewerbe- und Mischgebieten ist infolgedessen ein Verdrängungsprozess von gewerblichen Nutzungen durch Einzelhandelsnutzungen, hier insbesondere durch den Lebensmitteleinzelhandel, festzustellen.

Aufgrund der höheren Flächenproduktivität des Einzelhandels erhöhen sich bei einem entsprechenden Wettbewerb die Bodenpreise in den betroffenen Gebieten. Durch diese Verschiebung des Bodenpreisgefüges verschlechtern sich die Ansiedlungschancen insbesondere für kleinere, nicht wesentlich störende Handwerks- und Gewerbebetriebe in Mischgebieten, was den sukzessiven Verlust dieser ohnehin knappen, gemischten Bauflächen in innerstädtischen Lagen für diese Betriebstypen als Ansiedlungsstandort bedeutet. Aus diesem Grund soll im Änderungsgebiet auch der nicht-zentrenrelevante Einzelhandel weitgehend ausgeschlossen werden.

### 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 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 485) stellt für das Plangebiet *Wohnbauflächen* dar. Die Straßen Eidelstedter Platz und Holsteiner Chaussee sind als *Sonstige Hauptverkehrsstraßen* dargestellt.

Darüber hinaus stellt das Beiblatt zum o. g. Flächennutzungsplan als Nachrichtliche Übernahme die Kennzeichnung der Lage in einem geplanten Wasserschutzgebiet dar.

##### System der zentralen Standorte im Flächennutzungsplan

Grundlage für die Versorgung der Hamburger Wohnbevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen ist ein räumlich und qualitativ breit gefächertes polyzentrales System, das auf historisch gewachsenen Zentren sowie ergänzenden, neu gebauten Einkaufszentren basiert. Das Konzept der Zentrenhierarchie von großen, übergeordneten und kleineren, nachgeordneten Standorten ist gemeinsam mit dem Prinzip der Siedlungs- und Landschaftsachsen konstituierendes Element der Hamburger Stadtentwicklungsplanung. Es findet sich daher im Flächennutzungsplan als planerisches Instrument für die gesamtstädtische Entwicklung wieder. Das Eidelstedter Zentrum ist hier als Bezirksentlastungszentrum ausgewiesen.

##### 3.1.2 Landschaftsprogramm

Das Landschaftsprogramm der Freien und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 (HmbGVBl. S. 363) stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Eidelstedt 30 das Milieu *Etagenwohnen* sowie die milieuübergreifende Funktion *Entwicklungsbereich Naturhaushalt* dar. Die Straßen Eidelstedter Platz und Holsteiner Chaussee sind als Milieu *Sonstige Hauptverkehrsstraße* dargestellt.

Die Karte Arten- und Biotopschutz stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Eidelstedt 30 den Biotopentwicklungsraum *Städtisch geprägte Bereiche teils geschlossener, teils offener Wohn- und sonstiger Bebauung mit mittlerem bis geringem Grünanteil (12)* dar. Die Straßen Eidelstedter Platz und Holsteiner Chaussee sind als Biotopentwicklungsraum *Hauptverkehrsstraßen (14e)* dargestellt.

##### 3.1.3 Bestehende Bebauungspläne

Im Plangebiet gilt der Bebauungsplan Eidelstedt 30 vom 25. Juni 1997 (HmbGVBl. S. 289), zuletzt geändert am 1. Dezember 1997 (HmbGVBl. S. 524). Nördlich der Straße Rungwisch weist dieser im westlichen Bereich und entlang der Holsteiner Chaussee *Mischgebiet in drei- bis viergeschossiger Bauweise (GRZ 0,6, GFZ 1,2)*, im rückwärtigen Bereich *Mischgebiet in zweigeschossiger Bauweise (GRZ 0,6, GFZ 0,8)* aus. Östlich daran anschließend ist zwischen Rungwisch und Oortskamp *Reines Wohngebiet in ein- bis dreigeschossiger offener Bauweise (GRZ 0,3 bis 0,6, GFZ 0,6 bis 1,2)*, sowie für die beiden westlichsten Flurstücke

am Oortskamp *Allgemeines Wohngebiet in zweigeschossiger offener Bauweise (GRZ 0,4)* ausgewiesen.

Südlich der Straße Rungwisch ist entlang der Holsteiner Chaussee *Allgemeines Wohngebiet in zwingend viergeschossiger geschlossener Bauweise plus zwingend ein Staffelgeschoß (GRZ 0,6)* sowie *Allgemeines Wohngebiet in viergeschossiger geschlossener Bauweise (GRZ 0,4)* festgesetzt. Entlang des Eidelstedter Platzes ist *Mischgebiet in viergeschossiger Bauweise (GRZ 0,6, GFZ 1,2)*, entlang der Eidelstedter Dorfstraße *Mischgebiet in dreigeschossiger Bauweise (GRZ 0,6, GFZ 1,2)*, im rückwärtigen Bereich *Mischgebiet in zweigeschossiger Bauweise (GRZ 0,6, GFZ 0,8)* ausgewiesen. Die übrigen Flächen zwischen Rungwisch und Eidelstedter Dorfstraße sind als *Reine Wohngebiete in zwei- bis zwingend viergeschossiger offener und geschlossener Bauweise (GRZ 0,4 bis 0,6, teilweise GFZ 1,2), teilweise mit Staffelgeschossen*, festgesetzt.

In den Übergangsbereichen zwischen Misch- und Wohngebieten sind *Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern* festgesetzt.

### **3.1.4 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.

### **3.1.5 Baumschutz**

Für die im Änderungsbereich vorhandenen Bäume und Hecken 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).

### **3.1.6 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.

### **3.1.7 Geplantes Wasserschutzgebiet**

Das Gebiet der Änderung des Bebauungsplans Eidelstedt 30 liegt im geplanten Wasserschutzgebiet Eidelstedt / Stellingen - Schutzzone III. Das Wasserschutzgebiet ist derzeit noch nicht räumlich festgesetzt, jedoch können sich aus einer künftigen Festlegung Verbote, Nutzungsbeschränkungen und Duldungspflichten ergeben, Dadurch können zusätzliche Schutzmaßnahmen für das Grundwasser in Abhängigkeit von der jeweiligen Nutzung erforderlich werden. Für den Fall einer nachträglichen Vornahme ist nicht auszuschließen, dass

Kosten der Erfüllung der dann geltenden Schutzanforderungen entstehen, die bei sofortiger Berücksichtigung nicht anfallen.

## **3.2 Planerisch beachtliche Tatbestände**

### **3.2.1 Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept Eimsbüttel**

Am 16. Dezember 2010 wurde das Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept für den Bezirk Eimsbüttel durch die Bezirksversammlung beschlossen. Im Rahmen dieses Konzeptes wurden Untersuchungen der bezirksspezifischen Zentrenlandschaft und lokalen Zentrencharakteristika vorgenommen sowie Entwicklungsziele erarbeitet.

Das Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept beinhaltet eine umfassende Bestandserhebung des Einzelhandelsangebotes im Bezirk Eimsbüttel. Sowohl die Angebotsseite als auch die Nachfrageseite wurde untersucht und einer städtebaulichen Bewertung unterzogen. Des Weiteren wurden ein absatzwirtschaftlicher und räumlicher Entwicklungsrahmen für das bezirkliche Zentrenkonzept als auch für das Nahversorgungskonzept erarbeitet.

Aufgrund des förmlichen Beschlusses durch die Bezirksversammlung des Bezirks Eimsbüttel ist das Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept gemäß § 1 Absatz 6 Nummer 11 BauGB bei der Aufstellung von Bebauungsplänen und ihrer Änderung zu berücksichtigen. Somit sind die Ergebnisse und Zielformulierungen des Einzelhandels- und Nahversorgungskonzeptes Eimsbüttel bei der Abwägung der Inhalte der Planänderung einzustellen und entsprechend zu berücksichtigen.

### **3.2.2 Gutachten zur Attraktivitätssteigerung des Zentrums Eidelstedt**

Für das Zentrum wurde von 2006 bis 2007 mit einer Projektgruppe aus Geschäftsleuten, Akteuren vor Ort und Politikvertretern gemeinsam ein städtebauliches Gutachten zur Attraktivitätssteigerung des Stadtteilzentrums Eidelstedt erarbeitet (Attraktivitätssteigerung Stadtteilzentrum Eidelstedt, Mai 2007).

Im Rahmen des Gutachtens zur Attraktivitätssteigerung des Eidelstedter Zentrums wurde auch eine Einzelhandelsexpertise erstellt (Einzelhandelsexpertise Stadtteilzentrum Eidelstedt, City Concult, November 2006) die ausdrücklich auf das Risiko verweist, dass das Zentrum bei erhöhter Kundenmobilität durch Discounter- und/ oder Fachmarktstandorte an Ausfallstraßen weiter geschwächt werden könnte. Diesen Tendenzen gilt es planungsrechtlich entgegen zu wirken.

Derzeit gibt es Bestrebungen, das Bezirksentlastungszentrum Eidelstedt durch Modernisierung des Eidelstedt-Centers sowie dessen Erweiterung um rd. 4.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zu stärken und den Standort nachhaltig wettbewerbsfähig zu halten. Um die planungsrechtlichen Voraussetzung für eine Umsetzung dieses Erweiterungsvorhabens zu schaffen, befindet sich derzeit der Bebauungsplan *Eidelstedt 71* in Aufstellung.

### **3.2.3 Darstellung in Programm- und Entwicklungsplänen**

Der Programmplan-Entwurf Eidelstedt von 1978 (mit Fortschreibungen bis 1987) stellt für das Plangebiet bis zum Oortskamp *Gewerbe für Nahversorgung (GFZ 0,8)* dar. Für den öst-

lich daran anschließenden Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Eidelstedt 30 zwischen Rungwisch und Oortskamp ist *Reines Wohngebiet (GFZ 0,4)* dargestellt.

Außerhalb des Änderungsgebietes, im südlichen Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Eidelstedt 30 zwischen Eidelstedter Dorfstraße und Rungwisch, stellt der Programmplan überwiegend *Gewerbegebiet (GFZ 1,0)* dar. Für einen ca. 30 m breiten Streifen entlang des Eidelstedter Platzes ist *Kerngebiet (GFZ 1,4)* dargestellt. Im südöstlichen Bereich ist für das Flurstück 4203 *Reines Wohngebiet (GFZ 0,7)* dargestellt.

Entlang der östlichen Grenze des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Eidelstedt 30 ist im Programmplan zwischen Eidelstedter Dorfstraße und Oortskamp eine *Fußwegverbindung* dargestellt.

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans Eidelstedt 30 liegt mit Entfernungen zwischen 300 und 600 m im Einzugsbereich der Schnellbahnstation (AKN).

### **3.2.4 Bezirksentwicklungsplanung**

Die Bezirksentwicklungsplanung (BEP) Eimsbüttel legt verschiedene Leitziele für die bezirkliche Entwicklung fest, von denen mit Blick auf die Inhalte der Planänderung insbesondere folgende Ziele von Bedeutung sind:

1. Sicherung und Stärkung der Zentren
2. Wirtschaftsstandort Eimsbüttel stärken und profilieren

Zur Sicherung und Stärkung der Zentren sind ergänzend folgende Leitprojekte formuliert:

- Attraktivitätssteigerung des Stadtteilzentrums Eidelstedt (siehe auch 3.2.2),
- Vorbereitung für ein Business Improvement District (BID) Osterstraße,
- Neue Mitte Stellingen: Entwicklung einer zentralen Versorgung mit Einzelhandel und Dienstleistung am südlichen Sportplatzring und
- Schnelsen-Süd Center: Entwicklung einer familienfreundlichen Nahversorgung.

### **3.2.5 Hinweise aus dem Fachinformationssystem Bodenschutz / Altlasten**

Im hamburgischen Fachinformationssystem Bodenschutz / Altlasten ist innerhalb des Plangebietes für das Grundstück Holsteiner Chaussee 32 – 34 die Fläche mit der AHKF Nummer 6042-102/00 verzeichnet.

Holsteiner Chaussee 32 – 34 Spezifizierung keine - AHKF-Nr 6042-102/00

Aus der Historie sind für das Grundstück von 1965 bis 1975 die Nutzung durch eine Tankstelle, ab 1975 die Autohilfe Meyer und ab 1980 Werkstatt und Lagerräume für Feinmechanik und Werkzeugbau bekannt. Die Erdtanks der Tankstelle wurden 1975 ausgebaut.

Ausgehend von diesem Sachstand ist die Fläche im Fachinformationssystem Bodenschutz / Altlasten aus Sicht der Boden- und Grundwasserschutzes als erledigt eingestuft. Eine Kennzeichnung als Fläche die erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist, ist somit nicht erforderlich.

Für zukünftige Baumaßnahmen sind jedoch folgende Hinweise zu beachten:

Aufgrund der o.g. Nutzung ist nicht auszuschließen, dass bei Baumaßnahmen zumindest punktuell Böden angetroffen werden, die nicht als unbelasteter Bodenaushub entsorgt werden können und bei der Entsorgung zu Mehrkosten führen.

Für sensibel genutzte Bereiche wie z.B. Kinderspielflächen oder Hausgärten ist sicher zu stellen, dass der Oberboden keine Prüfwertüberschreitungen gemäß Bundesbodenschutz und Altlastenverordnung (BBodSchV) aufweist. Bei Baumaßnahmen ist daher entweder eine Oberbodenuntersuchung durchzuführen oder ein Bodenaustausch bzw. Bodenauftrag (Mächtigkeit mindestens 0,35 m) vorzunehmen.

### **3.2.6 Lärmtechnische Untersuchung**

Zur Prüfung der Vereinbarkeit der geplanten Nutzung im Gebiet der Planänderung mit den vorhandenen und prognostizierten Immissionsbelastungen aus dem Verkehrslärm wurde im Juni 2009 eine lärmtechnische Berechnung durchgeführt.

### **3.2.7 Luftschadstoffuntersuchung**

Zur Prüfung der Vereinbarkeit der geplanten Nutzung mit den vorhandenen und prognostizierten Luftschadstoffbelastungen wurde im November 2010 eine Luftschadstoffuntersuchung erarbeitet.

## **3.3 Angaben zum Bestand**

### **3.3.1 Lage des Plangebietes**

Das Plangebiet des geltenden Bebauungsplans Eidelstedt 30 liegt im Bezirk Eimsbüttel im Stadtteil Eidelstedt (Ortsteilnummer 320) und wird im Westen durch die Holsteiner Chaussee, im Norden durch den Oortskamp, im Osten durch den Wiebischenkamp und im Süden durch die Eidelstedter Dorfstraße begrenzt.

Das Änderungsgebiet umfasst den Teilbereich des Bebauungsplans Eidelstedt 30 zwischen der Straße Holsteiner Chaussee, der Nord- und Ostgrenze des Flurstücks 6304, der Nordgrenze des Flurstücks 1264, der Nord- und Ostgrenze des Flurstücks 2667 der Gemarkung Eidelstedt und der Straße Rungwisch.

Die Grenzen des Plangebietes und des Änderungsbereiches sind der Anlage zur Verordnung zur Änderung des Gesetzes über den Bebauungsplan Eidelstedt 30 zu entnehmen.

### **3.3.2 Gegenwärtige Nutzung**

Im Planänderungsgebiet befinden sich entlang der Holsteiner Chaussee ein- bis dreigeschossige Wohngebäude, eine Kfz-Werkstatt, ein Gebrauchtwagenhandel, ein Handwerksbetrieb sowie, rückwärtig, ein Werkzeugbaubetrieb. Entlang des Rungwisch ist ein größeres Wohnungsbauvorhaben genehmigt, das die Errichtung von Geschoss- sowie Reihenhauswohnungen vorsieht. Es befindet sich derzeit in Realisierung.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Eidelstedt 30 befinden sich außerhalb des Änderungsbereichs entlang der Holsteiner Chaussee und am Eidelstedter Platz u.a. Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe. In den oberen Geschossen sowie im

rückwärtigen Bereich des Eidelstedter Platzes sind Arztpraxen, eine Krankengymnastikpraxis sowie ein Einzelhandelsbetrieb vorhanden.

In der Eidelstedter Dorfstraße 7 sind ein Glasereibetrieb sowie ein großflächiger Kfz-Betrieb mit Kundenzentrum, Service, Gebrauch- und Neuwagenhandel ansässig. Auf den übrigen Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Eidelstedt 30 befinden sich ein- bis viergeschossige Wohngebäude.

### **3.3.3 Ver- und Entsorgung**

Alle Ver- und Entsorgungsleitungen liegen im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche unterirdisch an. Sie sind von den Planungen nicht betroffen. Im Einzelnen handelt es sich um Leitungen der Medien Gas, Wasserversorgung, Regen- und Schmutzwasser sowie Elektrizität. In der Holsteiner Chaussee und im Rungwisch befinden sich Hochdruck- sowie Niederdruckleitungen zur Gasversorgung.

## **4 Planinhalt und Abwägung**

### **4.1 Art der Nutzung: Mischgebiet**

Übergeordnetes planerisches Ziel ist, das benachbarte Zentrum Eidelstedt langfristig zu sichern und zu stärken und deshalb die Zulässigkeit von Einzelhandelsansiedlungen in dem Mischgebiet des Planänderungsbereiches zu beschränken.

Das Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept für den Bezirk Eimsbüttel grenzt den zentralen Versorgungsbereich des B2-Zentrums Eidelstedter Platz ab und definiert die Hauptlage des Einzelhandels um das Eidelstedt Center, die Nebenlagen des Einzelhandels im Bereich der Lohkampstraße und den funktionalen Ergänzungsbereich um den Eidelstedter Platz. Ferner werden für das Zentrum Eidelstedter Platz Handlungsempfehlungen gegeben.

Die Sicherung und die Weiterentwicklung der bestehenden Zentren zu ermöglichen ist die Aufgabe des Einzelhandels- und Nahversorgungskonzepts Eimsbüttel. Aus diesem Grund sollen Einzelhandelsbetriebe mit einem zentrenrelevanten Hauptsortiment grundsätzlich in den Zentren (i. S. v. zentralen Versorgungsbereichen) angesiedelt sein. Damit können die Zentren in ihrer heutigen Attraktivität gesichert und weiter ausgebaut werden. Gleichzeitig wird eine räumliche Streuung solcher wichtiger Einzelhandelsangebote und ein Ungleichgewicht der sonstigen Standorte gegenüber den Zentren sowie die potenzielle Gefährdung der Attraktivität der zentralen Versorgungsbereiche verhindert.

Aufgrund der hohen Bedeutung, die die nahversorgungsrelevanten Sortimente als Kundenmagnet und für die Besucherfrequenz in den zentralen Versorgungsbereichen haben, sollen groß- als auch kleinflächige Einzelhandelsvorhaben mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment ebenso primär in den zentralen Versorgungsbereichen angesiedelt werden.

Neuansiedlungen außerhalb zentraler Versorgungsbereiche sollen lediglich zur Behebung identifizierter Ausstattungsdefizite verfolgt werden. Da die umgebenden Stadtteile sowie das Plangebiet im Bestand bereits über eine gute Ausstattung mit Nahversorgungsangeboten verfügen, besteht kein Bedarf zur Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment.



Da das Planänderungsgebiet des Bebauungsplans Eidelstedt 30 in nördlicher Richtung außerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs liegt, gilt es somit zum Schutz und zur Weiterentwicklung insbesondere des zentralen Versorgungsbereichs Eidelstedter Platz sowie basierend auf den städtebaulichen Grundsätzen zur gesamtbezirklichen Steuerung des Einzelhandels, Betriebe mit zentren- sowie nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsangeboten planungsrechtlich auszuschließen.

Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevantem Hauptsortiment sollen ebenso nicht an dem Standort zulässig sein, sondern an den gemäß Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept Eimsbüttel empfohlenen Sonderstandorten angesiedelt werden. Hierdurch sollen Angebote kundenfreundlich räumlich gebündelt, einer Dispersion des Einzelhandelsstandortgefüges auch im Interesse der Standortsicherung für Produktions- und Handwerksbetriebe entgegengewirkt und eine mögliche (schleichende) Nutzungsveränderung durch Einzelhandel ausgeschlossen werden.

Unter Berücksichtigung der bestehenden Nutzungen soll ausnahmsweise der Einzelhandel in Verbindung mit Handwerksbetrieben und produzierendem Gewerbe zugelassen werden, weil unter heutigen wirtschaftlichen Bedingungen Handwerksbetriebe Möglichkeiten benötigen, in einem nachrangigen Umfang Güter, die mit ihrer handwerklichen Tätigkeit in Verbindung stehen, auszustellen und auch zu verkaufen. Jedoch sind diese Verkaufsstellen nur zulässig, wenn ein unmittelbarer räumlicher und betrieblicher Zusammenhang mit dem Hauptbetrieb gegeben ist und nicht mehr als 20% der überbauten Fläche der Betriebsgebäude als Verkaufsfläche in Anspruch genommen wird. Hierdurch werden eine deutliche Unterordnung zum Hauptbetrieb sowie die Nachrangigkeit des Einzelhandels gegenüber dem Handwerk oder dem Gewerbe gewährleistet.

Auf Grund der geringen Flächengröße des Planänderungsgebietes von ca. 1,4 ha und des Wohnanteiles im Mischgebiet, ist auch bei einer Bündelung dieser nachrangigen Handelsnutzungen in Verbindung mit Handwerksbetrieben und produzierendem Gewerbe eine strukturelle Schwächung der zentralen Versorgungsbereiche nicht zu erwarten. Insofern kann die Möglichkeit der Ansiedlung solcher Gewerbebetriebe mit nachrangigen Einzelhandelsnutzungen hingenommen werden.

Aus den oben beschriebenen Gründen wird für das Gebiet der Planänderung im § 2 des Gesetzes über den Bebauungsplan Eidelstedt 30 folgende Nummer 9 angefügt, in der unter 9.1 folgendes gilt:

*„Im Mischgebiet sind Einzelhandelsbetriebe unzulässig. Ausnahmsweise sind Einzelhandelsnutzungen zulässig, die in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Handwerks- oder produzierenden Gewerbebetrieben stehen und deren Fläche nicht mehr als 20 vom Hundert der mit Betriebsgebäuden überbauten Fläche beträgt.“*

## 4.2 Immissionsschutz

### 4.2.1 Lärmtechnische Untersuchung

Zur Prüfung der Vereinbarkeit der geplanten Nutzung im Gebiet der Planänderung mit den vorhandenen und prognostizierten Immissionsbelastungen aus dem Verkehrslärm wurde im Juni 2009 eine lärmtechnische Berechnung durchgeführt.

An der Holsteiner Chaussee werden die Schallpegel (tags < 64 dB(A) und nachts < 54 dB(A)) der 16. BImSchV für Mischgebiete durch den Verkehrslärm teils deutlich überschritten. So liegen beispielsweise die Pegel an dem Wohngebäude Holsteiner Chaussee 30 tags bei ca. 70 dB(A) und nachts bei ca. 63 dB(A). Ähnlich sieht es bei dem Gebäude Holsteiner Straße 22 aus. An der Fassade des Gebäudes Rungwisch 9, das sich in einer Entfernung von ca. 100 m zur Holsteiner Chaussee befindet, werden die Schallpegel (tags < 64 dB(A) und nachts < 54 dB(A)) der 16. BImSchV für Mischgebiete durch den Verkehrslärm eingehalten.

An den lärmzugewandten Seiten der Gebäude an der Holsteiner Chaussee ist mit Werten oberhalb 70 dB(A) tags/ 60 dB(AB) teilweise eine Belastungssituation gegeben, ab der eine Gesundheitsgefährdung nicht mehr ausgeschlossen werden kann. In den rückwärtigen Bereichen werden die Pegel von 54 dB(A) durchgängig eingehalten.

Die Umsetzung aktiver Lärmschutzmaßnahmen zur Reduzierung der Verkehrslärmimmissionen von der Holsteiner Chaussee wie Lärmschutzwände, eine Untertunnelung o.ä., scheiden aus städtebaulichen Gründen sowie Gründen der Stadtbildgestaltung in diesem Umfeld aus. Eine geänderte Trassenführung der Holsteiner Chaussee oder die Umlenkung der Verkehre zur Minderung der Verkehrsbelastung ist auf Grund der Hauptverkehrsstraßenfunktion ebenfalls nicht vertretbar.

Vor dem Hintergrund der bestehenden hohen Tag- und Nachtbelastung durch den Straßenverkehrslärm insbesondere der Holsteiner Chaussee sind Schallschutzmaßnahmen erforderlich, um in der Planumsetzung künftig gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherzustellen.

Aus diesen Gründen werden gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Rahmen der Bauleitplanung über passive Schallschutzmaßnahmen gegen den Verkehrslärm sichergestellt. Diese gelten sowohl für die stark belasteten Bereiche entlang der Holsteiner Chaussee sowie für den Bereich entlang des Rungwisch, in dem laut Schallschutzuntersuchung die relevanten Werte der 16. BImSchV eingehalten werden. Sie zielen vor allem auf die Einhaltung der nach aktueller Rechtsprechung geltenden Werte der Schwelle zur Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts ab. Ihre Anwendung wird durch den Hamburger Leitfaden Lärm sichergestellt, der entsprechende Regelungen zur planungsrechtlichen Umsetzung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse vorsieht. Für Wohnnutzungen in lärmbelasteten Bereichen wird der Lärmschutz über die Festsetzung einer geeigneten Grundrissgestaltung erreicht, die die Orientierung von Wohn- und Schlafräumen sowie Kinderzimmern zu der lärmabgewandten Gebäudeseite vorsieht. Unempfindlichere Räume wie Küchen, Bäder, Abstellräume oder Flure hingegen, sollen zu den lärmzugewandten Seiten orientiert werden. Verbleibende Aufenthaltsräume, die zur Lärmquelle ausgerichtet sind, müssen darüber hinaus passiv geschützt werden.

Aus diesem Grund wird für das Gebiet entlang des Rungwisch im § 2 des Gesetzes über den Bebauungsplan Eidelstedt 30 Nummer 9 angefügt, in der unter 9.2 folgendes gilt:

*„Entlang des Rungwisch sind durch Anordnung der Baukörper oder durch geeignete Grundrissgestaltung die Wohn- und Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Sofern eine Anordnung aller Wohn- und Schlafräume einer Wohnung an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, sind vorrangig die Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Für die Räume an den lärmzugewandten Gebäudeseiten muss ein ausreichender Schallschutz durch bauliche Maßnahmen an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden. Wohn-Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.“*

Für den Bereich an der Holsteiner Chaussee werden aufgrund der erhöhten Belastung weitere, verschärfte Regelungen getroffen. Da hier laut Schallschutzuntersuchung auch Werte von über 70 dB(A) tags auftreten, werden zusätzliche Regelungen zum baulichen Schallschutz an den lärmzugewandten Seiten getroffen. Dazu gehören u.a. verglaste Loggien oder Wintergärten. Zusätzlich sind in dem belasteten Bereich an der Holsteiner Chaussee die Außenbereiche der schützenswerten Wohnnutzungen, wie etwa Balkone, Terrassen oder Loggien, zu schützen. Durch die Festsetzung im Bebauungsplan wird sichergestellt, dass die hier maßgeblichen Tagpegel von 65 dB(A) durch bauliche Maßnahmen eingehalten werden.

Aus diesem Grund wird im Änderungsgebiet für den Bereich entlang der Holsteiner Chaussee im § 2 des Gesetzes über den Bebauungsplan Eidelstedt 30 Nummer 9 angefügt, in der unter 9.4 die Festsetzung des § 2 Nummer 3 wie folgt ersetzt wird:

*„Entlang der Holsteiner Chaussee sind Schlafräume zur lärmabgewandten Gebäudeseite zu orientieren. Wohn-Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen. Wird an Gebäudeseiten ein Pegel von 70 dB(A) am Tag erreicht oder überschritten, sind an den Fenstern der zu dieser Gebäudeseite orientierten Räume bauliche Schallschutzmaßnahmen in Form von verglasten Vorbauten (zum Beispiel verglaste Loggien, Wintergärten) oder vergleichbare Maßnahmen vorzusehen.*

*Für einen Außenbereich einer Wohnung ist entweder durch Orientierung an lärmabgewandten Gebäudeseiten oder durch bauliche Schallschutzmaßnahmen, wie zum Beispiel verglaste Loggien mit teilgeöffneten Bauteilen, sicherzustellen, dass durch diese baulichen Maßnahmen insgesamt eine Schallpegelminderung erreicht wird, die es ermöglicht, dass in dem der Wohnung zugehörigen Außenbereich ein Tagpegel von kleiner 65 dB(A) erreicht wird.“*

Darüber hinaus gilt für das Gebiet der Planänderung auch ein Lärmschutz für Aufenthaltsräume von gewerblichen Nutzungen. Mit dieser Regelung, die ebenfalls eine Grundrissorientierung fordert, sollen gesunde Arbeitsverhältnisse gesichert werden. Falls eine solche Orientierung nicht möglich ist, müssen die Aufenthaltsräume ebenfalls passiv geschützt werden.

Aus diesem Grund wird für das Gebiet entlang des Rungwisch im § 2 des Gesetzes über den Bebauungsplan Eidelstedt 30 Nummer 9 angefügt, in der unter 9.3 folgendes gilt:

*„Aufenthaltsräume von gewerblichen Nutzungen – hier insbesondere die Pausen- und Ruheräume – sind durch geeignete Grundrissgestaltung den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Soweit die Anordnung an den von Verkehrslärm abgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, muss für diese Räume ein ausreichender Schallschutz an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude durch bauliche Maßnahmen geschaffen werden.“*

Ergänzend zu den im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zum Schallschutz werden auf Baugenehmigungsebene regelhaft hohe Anforderungen an den passiven Schallschutz für Außenbauteile von Gebäuden, z.B. Wände oder Fenster, gestellt. Diese hohen Ausbaustandards gelten auch für Vorhaben unterhalb der für eine potenzielle Gesundheitsgefährdung maßgeblichen Schwelle von 70 dB(A) tags bzw. 60 dB(A). Sie sind im Bauordnungsrecht verankert und ihre Einhaltung gilt unabhängig von planungsrechtlich getroffenen Lärmschutzfestsetzungen.

Maßgabe für diese im Baugenehmigungsverfahren auf der Grundlage des § 18 Absatz 2 der Hamburgischen Bauordnung vom 14. Dezember 2005 (HmbGVBl. S. 525, 563), geändert am 11. Mai 2010 (HmbGVBl. S. 350, 370) zu stellenden baurechtlichen Anforderungen ist die als technische Baubestimmung – Schallschutz - vom 10. Januar 1991 mit der Änderung vom 28. September 1993 (Amtl. Anz. 1991, S. 281, 1993, S. 2121) eingeführte DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau). Hiernach müssen Gebäude einen ihrer Nutzung entsprechenden Mindestschallschutz gegen Innen- und Außenlärm aufweisen. Dies gilt sowohl bei Neubebauungen als auch bei Lärmsanierungen im Bestand (siehe hierzu auch weiter unten „Lärmsanierung im Bestand“). In der DIN 4109 werden konkrete Werte und Maße als technische Regeln für den passiven Schallschutz baulicher Anlagen benannt, die für Gebäude einzuhalten sind. Sie sind baurechtlich als Anforderungs- und Bewertungsgrundlage allgemein verbindlich.

### **Lärmsanierung im Bestand**

Auch für bestehende Gebäude im Gebiet der Planänderung an der Holsteiner Chaussee ist die Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse anzustreben, wenngleich dies nicht im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu gewährleisten ist.

Die Freie und Hansestadt Hamburg bemüht sich im Rahmen der Strategischen Lärmaktionsplanung um Maßnahmen der Lärmsanierung. Gemäß Hamburger Leitfaden Lärm ist in Bestandsgebieten an Hauptverkehrsstraßen ggf. die Durchführung einer Lärmsanierung erforderlich.

Die Beurteilung hierfür richtet sich nach § 42 BImSchG i.V.m. der 16. BImSchV und der 24. BImSchV. Für die im Sanierungsfalle zu erreichenden Lärmpegelwerte ist ebenfalls die DIN 4109 als Maßgabe für das Erreichen eines Mindestschallschutzes auch für Bestandsbebauung einschlägig.

Für das Plangebiet wird vor dem Hintergrund der bestehenden Verkehrslärmimmissionen, die gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in den zur Straßenseite orientierten Bereichen in Frage stellen, seitens der Verwaltung die Aufstellung eines Lärminderungskonzeptes im

Rahmen der Strategischen Lärmaktionsplanung geprüft. Darüber hinaus können sich für die betroffenen Gebäude Förderansprüche für passive Schallschutzmaßnahmen aus Landes- und Bundesförderprogrammen ergeben. Zeitpunkt, Art und Umfang derartiger Bezuschussungen unterliegen jedoch haushaltstechnischen und förderpolitischen Erwägungs- und Entscheidungsprozessen, so dass nicht sichergestellt ist, dass Fördermittel zur Verfügung stehen.

Die Umsetzung von Maßnahmen der Lärmaktionsplanung bzw. von passiven Schallschutzmaßnahmen ist jedoch nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens, da der Lärmsanierungsstatbestand nicht ursächlich der Planung zuzurechnen ist.

#### **4.2.2 Luftschadstoffuntersuchung**

Zur Prüfung der Vereinbarkeit der geplanten Nutzung mit den vorhandenen und prognostizierten Luftschadstoffbelastungen wurde im Herbst 2010 ein Gutachten vorgelegt. Beurteilungsgrundlage ist die 39. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Verordnung über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen - 39. BImSchV). Im Ergebnis werden die Immissionsgrenzwerte (Mittelwert eines Kalenderjahres) für  $\text{NO}_2$  ( $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$ ),  $\text{PM}_{10}$  ( $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$ ) und  $\text{PM}_{2,5}$  ( $25 \mu\text{g}/\text{m}^3$ ) (jeweils Summe aus städtischer Hintergrundbelastung und Zusatzbelastung aus dem Straßenverkehr) für das Bezugsjahr 2010, die Nullvariante (2015) und die Planvariante (2015) eingehalten.

Auch der Stundenmittelgrenzwert für  $\text{NO}_2$  ( $200 \mu\text{g}/\text{m}^3$  bei max. 18 Überschreitungen im Kalenderjahr) und der Tagesmittelimmissionsgrenzwert für  $\text{PM}_{10}$  ( $50 \mu\text{g}/\text{m}^3$  bei max. 35 zugelassenen Überschreitungen pro Kalenderjahr) werden eingehalten. (Abschätzung aus den Jahresmittelwerten und der Anzahl an Überschreitungen an Hamburger Messstationen).

Ergänzend wird auf die zu Grunde gelegten Berechnungsparameter verwiesen. Den Berechnungen liegen Verkehrsbelastungsprognosen unter Berücksichtigung der Verkehrssteigerungen durch die Ansiedlung von Möbel Höffner zu Grunde sowie auch eine abweichend von der Festsetzung im Plangebiet beidseitig geschlossene Bebauung der Holsteiner Chaussee. Beeinträchtigung von Natur und Landschaft sind aus der Änderung des Bebauungsplans nicht zu erwarten, da die Änderung des Bebauungsplans zu keiner zusätzlichen Versiegelung von bebaubaren Grundstücksflächen führt.

### **5 Flächen- und Kostenangaben**

Das Gebiet der Planänderung umfasst eine Größe von ca. 1,3 ha. Es resultieren aus der Planänderung keine Veränderungen der Flächengrößen des Mischgebietes oder der angrenzenden Verkehrsflächen.

Der Freien und Hansestadt Hamburg entstehen durch die Realisierung der Planung keine Kosten.