

**Begründung  
zur Änderung  
des Bebauungsplans Eppendorf 7**

Vom 26.01.2004

**Inhaltsverzeichnis:**

1. <u>Grundlage und Verfahrensablauf</u> .....	2
2. <u>Anlass der Planung</u> .....	2
3. <u>Planerische Rahmenbedingungen</u> .....	3
3.1. <u>Rechtlich beachtliche Tatbestände</u> .....	3
3.1.1. <u>Flächennutzungsplan</u> .....	3
3.1.2. <u>Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutzprogramm</u> .....	3
3.1.3. <u>Andere rechtlich beachtliche Tatbestände</u> .....	3
3.2. <u>Andere planerische beachtliche Tatbestände</u> .....	4
3.3. <u>Angaben zum Bestand</u> .....	4
4. <u>Umweltbericht</u> .....	5
5. <u>Planinhalt und Abwägung</u> .....	5
5.1. <u>Gewerbegebiet</u> .....	5
5.2. <u>Straßenverkehrsflächen</u> .....	6
5.3. <u>Fachinformationssystem Boden</u> .....	7
5.4. <u>Bauschutzbereich</u> .....	9
6. <u>Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft</u> .....	9
7. <u>Maßnahmen zur Verwirklichung</u> .....	9
8. <u>Flächen- und Kostenangaben</u> .....	9

**1. Grundlage und Verfahrensablauf**

Grundlage für die Änderung des Bebauungsplans Eppendorf 7 ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. 1997 I S. 2142, 1998 I S. 137), zuletzt geändert am 23. Juli 2002 (BGBl. I S.2850, 2852).

Das Verfahren zur Planänderung wurde durch den Aufstellungsbeschluss N 4/02 am 20. Februar 2002 (Amtl. Anz. S. 881) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung und die öffentliche Auslegung haben nach den Bekanntmachungen vom 12. August 2002 und 6. März 2003 (Amtl. Anz. 2002 S. 3361, 2003 S. 1115) stattgefunden.

Eine Planzeichnung erübrigt sich, da ausschließlich textliche Regelungen getroffen werden, deren Bezug zur Gebietsabgrenzung aus der "Anlage zur Verordnung zur Änderung der Verordnung über den Bebauungsplan Eppendorf 7" hervorgeht.

**2. Anlass der Planung**

Mit der Änderung des Bebauungsplans Eppendorf 7 soll das Gewerbegebiet nördlich der Osterfeldstraße gegliedert werden. Insbesondere sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben im Gewerbegebiet geschaffen und die Zulässigkeit von Betrieben mit flächenbeanspruchenden Waren geregelt werden.

Städtebauliche Zielsetzung ist, die Flächen gewerblichen Nutzungen vorzuhalten und das Bezirkszentrum an der Eppendorfer Landstraße sowie das Stadtteilzentrum an der Borsteier Chaussee vor Beeinträchtigungen zu schützen. Bauvorhaben, die diesen Zielen widersprechen, aber nach bisher geltendem Recht in dem Gewerbegebiet genehmigungsfähig wären, sollen verhindert werden.

Außerdem ist für das Gewerbegebiet eine Umstellung auf die aktuelle Baunutzungsverordnung geplant. Des Weiteren soll eine Verbreiterung der Osterfeldstraße um 5 m gesichert werden.

### **3. Planerische Rahmenbedingungen**

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

##### **3.1.1. Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg in der Fassung der Neubekanntmachung vom 22. Oktober 1997 (HmbGVBl. S. 485) stellt für den Geltungsbereich der Planänderung gewerbliche Bauflächen dar. Die Osterfeldstraße/Lokstedter Weg und die Straße Nedderfeld sind als Hauptverkehrsstraßen hervorgehoben.

##### **3.1.2. Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutzprogramm**

Das Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutzprogramm für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 (HmbGVBl. S. 363) stellt für den Geltungsbereich im Landschaftsprogramm das Milieu "Gewerbe/Industrie und Hafen" und die milieuübergreifende Funktion "Entwicklungsbereich Naturhaushalt" sowie im Arten- und Biotopschutzprogramm den Biotopentwicklungsraum „Industrie-, Gewerbe- und Hafenflächen“ (14a) dar.

##### **3.1.3 Andere rechtlich beachtliche Tatbestände**

- Der Bebauungsplan Eppendorf 7 vom 20. Dezember 1977 (HmbGVBl. S. 417), für den die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 26. November 1968 (BGBl. I 1968 S. 1238, 1969 S. 11) gilt, weist für den Bereich der Planänderung Gewerbegebiet aus.

##### **- Erfordernis einer Umweltverträglichkeitsprüfung:**

Für das Vorhaben besteht keine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) gemäß §§ 3b bis 3f des Gesetzes über die Um-

weltverträglichkeitsprüfung (UVP) in der Fassung vom 5. September 2001 (BGBl. I S. 2351), zuletzt geändert am 18. Juni 2002 (BGBl. I S. 1914, 1921).

- Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Flughafens Fuhlsbüttel.

### **3.2. Andere planerische beachtliche Tatbestände**

Im Plangebiet sind zwei Altlastverdachtsflächen 6440-003/01 (Deponie Nedderfeld, nur tlw. betroffen) und 6440-003/05 (Produktion und Lagerung von Lacken und Farben) sowie drei Tankstellenstandorte 6440-150/00, 6440-152/00 und 6440-153/00 im Fachinformationssystem Boden registriert.

### **3.3. Angaben zum Bestand**

Im Gebiet der Änderung sind, mit Ausnahme der Flurstücke 3454 und 2933 der Gemarkung Eppendorf, folgende gewerbliche Nutzungen vorhanden:

Lebensmittelmarkt (Flurstück 2934), Verkauf von Betten + Zubehör (Flurstück 2934), Lager und Verwaltung für Modeartikel (Flurstück 2934), Tankstelle (Flurstück 2935), Autohandel (Flurstück 2937), Aufzüge (Flurstück 2936), Lager und Verwaltung für Modeartikel (Flurstück 2938), Schneiderei, Zimmerei (Flurstück 2939), Innenkartbahn (Flurstück 2930), Motorradhändler (Flurstück 2930), Bürogebäude (Flurstück 3433), Betriebs-Parkplatz (Flurstück 3205), Möbel (Flurstück 3206).

Auf den Flurstücken 3454 und 2933 (Osterfeldstraße 42, 46, 48) befinden sich 3 Wohngebäude.

Außerdem sind bauliche Einrichtungen (z.B. Rohrleitungen) der Hamburger Wasserwerke GmbH sowie diverse Netzstationen der Hamburgischen Electricitätswerke AG mit zu- und abführenden Kabeln vorhanden.

#### **4. Umweltbericht**

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht erforderlich (siehe Ziffer 3.1.3).

#### **5. Planinhalt und Abwägung**

##### **5.1. Gewerbegebiet**

Die uneingeschränkte Zulassung von Einzelhandel auf den Gewerbegebietsflächen nördlich der Osterfeldstraße würde insbesondere die Entwicklung und den Bestand des Bezirkszentrums an der Eppendorfer Landstraße gefährden sowie für das Stadtteilzentrum an der Borsteler Chaussee eine Schwächung bedeuten und damit zu einer städtebaulichen Fehlentwicklung führen. Deshalb wird mit der neuen Nummer 2.1. des § 2 festgesetzt, dass in den Gewerbegebieten Einzelhandelsbetriebe unzulässig sind, soweit sie nicht 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. Maßgebend ist die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I Seite 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466, 479). Der Handel mit den oben genannten Artikeln erfordert erhebliche Kapazitäten für Lager- sowie Ausstellungsflächen und ist deshalb üblicherweise nicht in Einkaufszentren vertreten. Deshalb lassen Einzelhandelsbetriebe, die mit flächenbeanspruchenden Artikeln handeln, keine negativen Auswirkungen auf die Entwicklung der umliegenden Einkaufszentren erwarten. Städtebauliches Ziel des Ausschlusses von Einzelhandelsbetrieben in dem Gewerbegebiet ist darüber hinaus, dass die Fläche gewerblichen Nutzungen vorbehalten bleibt und damit die Gewerbebetriebe in ihrer Entwicklung geschützt und Arbeitsstätten erhalten werden. Des Weiteren soll ein Beitrag geleistet werden, um in Eppendorf dem Mangel an Flächen für gewerbliche Nutzungen und nicht erheblich störende Dienstleistungsbetriebe entgegenzuwirken.

Der an der Osterfeldstraße 30 auf dem Flurstück 2934 ansässige Lebensmittelmarkt hat Bestandsschutz. Damit erhält der Eigentümer die Befugnis, sein Gebäude weiter zu nutzen, instand zu setzen und in engen Grenzen auch bauliche Veränderungen vorzunehmen. Eine isolierte Ausweisung für Einzelhandel ist angesichts der Lage des Grundstücks inmitten des Gewerbegebietes nicht zu vertreten. Der Betrieb soll jedoch in der bestehenden Form weitergeführt werden können, weil er auch die Funktion der täglichen Versorgung der im Plangebiet arbeitenden Bevölkerung übernommen hat. Im Übrigen ist davon auszugehen, dass sich eine Einrichtung dieser Art nicht negativ auf den Verkehr oder auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche auswirkt.

Mit der Umstellung auf die aktuelle Baunutzungsverordnung von 1990 soll insbesondere erreicht werden, dass in den Gewerbegebieten sowohl die Ansiedlung von Einkaufszentren als auch von großflächigen Einzelhandels- und auf Endverbraucher ausgerichtete Handelsbetrieben entsprechend § 11 Absatz 3 der Baunutzungsverordnung 1990 verhindert wird.

In der neuen Nummer 2.2. des § 2 wird festgesetzt, dass auf der mit "A" bezeichneten Fläche luftbelastende und geruchsbelästigende Betriebe unzulässig sind. Mit dieser Festsetzung sollen Störungen und Belästigungen durch Luftschadstoffe auf die östlich angrenzenden Wohngebiete (außerhalb des Plangebiets) vermieden werden. Soweit es sich um lärmelästigende Betriebe handelt, ist darauf hinzuweisen, dass Betriebe und Anlagen so herzustellen sind, dass schädliche Lärmeinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes für die benachbarte Wohnnutzung ausgeschlossen sind.

## **5.2. Straßenverkehrsflächen**

In der neuen Nummer 2.3. des § 2 wird entlang der Osterfeldstraße auf einer 5 m breiten Fläche nördlich der Straßenbegrenzungslinie Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Die Straßenbegrenzungslinie wird entsprechend nach Norden verschoben. Die Verbreiterung der Osterfeldstraße ist für die Anlage eines kombi-

nierten Park- und Baumstreifens, ausreichend breite Geh- und Radwege einschließlich Schutzstreifen und ggf. die Anlage von Abbiegespuren erforderlich. Die Osterfeldstraße ist Bestandteil des Hauptradverkehrsnetzes.

Falls auf den großen Gewerbegebietsflächen weitere öffentliche Erschließungsflächen notwendig werden sollten, z.B. um bei Grundstücksteilungen eine Belegenheit an einer öffentlichen Straßenverkehrsfläche zu sichern, ist in der neuen Nummer 2.4. des § 2 geregelt, dass für die Erschließung der Fläche noch weitere örtliche Verkehrsflächen erforderlich werden können. Ihre genaue Lage bestimmt sich nach der beabsichtigten Bebauung. Sie werden gemäß § 125 Absatz 2 des Baugesetzbuchs hergestellt.

### **5.3. Fachinformationssystem Boden**

Im Fachinformationssystem Boden sind im Bereich des Bebauungsplans Eppendorf 7 die Altlastverdachtsflächen 6440-003/01 (Deponie Nedderfeld) und 6440-003/05 (Produktion und Lagerung von Lacken und Farben) sowie drei Tankstellenstandorte 6440-150/00, 6440-152/00 und 6440-153/00 registriert.

Bei der Deponie Nedderfeld 6440-003/01 (Teilflächen der Flurstücke 2934, 2930 und 3453) handelt es sich um eine ehemalige Haus- und Sperrmülldeponie, die zunächst zwischen 1951 und 1952 mit Haus- und Sperrmüll verfüllt wurde; hieran schloss sich bis 1960 eine Verfüllung mit Bauschutt und Aushubböden an. Aufgrund der Ablagerungsbestandteile und der Ergebnisse früherer Untersuchungen ist mit erhöhten Belastungen durch Schwermetalle, Mineralölkohlenwasserstoffen (MKW) und polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) zu rechnen. Deponiegasbildung im Ablagerungskörper wurde nachgewiesen. Für Neubauprojekte im Bereich der Ablagerungsfläche ergeben sich somit folgende Konsequenzen:

Für Neu-, Um- und Anbauten auf der Verdachtsfläche sind bauliche Sicherungsmaßnahmen zur Abwehr von Gefahren durch Deponiegaseintritte vorzusehen.

Um eine ordnungsgemäße Planung und Durchführung dieser Maßnahmen sicherzustellen ist die Behörde für Umwelt und Gesundheit (BUG)–W251- an den einzelnen Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen. Da eine Wanderung der Deponiegase aus der Ablagerungsfläche in den benachbarten Untergrund nicht auszuschließen ist, können ebenfalls im 100 m Umkreis der Verdachtsfläche (mithin im gesamten Plangebiet) deponiegasspezifische Sicherungsmaßnahmen erforderlich sein. Zur Prüfung und Festlegung solcher Maßnahmen ist auch hier die BUG – W251- im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen. Aufgrund des belasteten Auffüllungshorizontes ist bei Tiefgründungen von Gebäuden das Pfahlgründungsverfahren mit der BUG –W23- abzustimmen.

Untersuchungen der Verdachtsfläche 6440-003/05 (Flurstück 2934) ergaben auch hier eine Belastung der Auffüllung, wobei sich die Fläche in einen südlichen und einen nördlichen Teilbereich gliedert. Beim nördlichen Teilbereich scheint es sich um einen „Ausläufer“ der o.g. Deponie Nedderfeld zu handeln, hier ist eine Überschreitung der Prüfwerte der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554) in der bis zu 9 m mächtigen Auffüllung festzustellen, die jedoch einer Nutzung der Fläche als Gewerbegebiet nicht entgegen steht. Hinsichtlich der Deponiegasproblematik ist dieser Teilbereich analog zur vorgenannten Deponie Nedderfeld zu behandeln. Im südlichen Teilbereich ist die Belastung der ca. 2 m mächtigen Auffüllung geringer, Prüfwertüberschreitung sind nur vereinzelt für den Parameter PAK festzustellen. Diese beruhen auf Beimengungen von Bauschutt und Schlacke in der Auffüllung und stehen einer Nutzung der Fläche nicht entgegen.

Aufgrund der z.T. erheblichen Schwermetall- und PAK-Belastungen der Auffüllung und der potentiellen Deponiegasbildung werden die Verdachtsflächen 6440-003/01 und der nördliche Teilbereich von 6440-003/05 in der Anlage zur Verordnung als „Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“ gekennzeichnet.

Hinweise auf mögliche Verunreinigungen auf den registrierten ehemaligen Tankstellenstandorten (Flurstücke 3433, 2938 und 2935) liegen derzeit nicht vor. Soll-



ten hier jedoch Bauvorhaben geplant werden, so sind vorherige Bodenuntersuchungen anzuraten.

#### **5.4. Bauschutzbereich**

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Flughafens Fuhlsbüttel. Für alle baulichen Vorhaben gelten die Einschränkungen des Luftverkehrsgesetzes in der Fassung vom 27. März 1999 (BGBl. I S. 551), zuletzt geändert am 29. Dezember 2003 (BGBl. I S. 3093). Die sich aus dem Luftverkehrsgesetz ergebenden Beschränkungen hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung werden durch die getroffenen planerischen Festsetzungen berücksichtigt.

#### **6. Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft**

Die Grundstücke in dem Gewerbegebiet sind bereits bebaut. Die Planänderung wirkt sich nicht auf den Versiegelungsgrad von Grundstücksflächen aus, da es sich hierbei lediglich um eine Gliederung der Nutzung handelt. Dadurch sind keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen des Naturhaushalts oder des Landschaftsbildes zu erwarten.

#### **7. Maßnahmen zur Verwirklichung**

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

#### **8. Flächen- und Kostenangaben**

Das Plangebiet ist etwa 90.000 m<sup>2</sup> groß. Hiervon entfallen auf Straßenverkehrsflächen neu etwa 2 000 m<sup>2</sup>.

Durch die Planänderung entstehen der Freien und Hansestadt Hamburg Kosten durch den Grunderwerb für Straßenverkehrsflächen sowie für den Straßenbau.

10  
11  
12  
13  
14

15

16