

**Begründung
zur Änderung
des Bebauungsplans Wilhelmsburg 70**

Inhalt	Seite
1. Grundlage und Verfahrensablauf.....	2
2. Anlass der Planänderung	2
3. Planerische Rahmenbedingungen.....	3
3.1 Rechtlich beachtliche Tatbestände	3
3.1.1 Flächennutzungsplan.....	3
3.1.2 Landschaftsprogramm einschl. Arten- und Biotopschutzprogramm.....	3
3.2 Andere rechtlich beachtliche Tatbestände	4
3.2.1 Bestehender Bebauungsplan.....	4
3.2.2 Altlastenverdächtige Flächen.....	4
3.2.3 Kampfmittelverdachtsflächen.....	4
3.3 Andere planerisch beachtliche Tatbestände	5
3.3.1 Programmplanung	5
3.3.2 Erneuerungskonzept.....	5
3.3.3 Hafenuerspanne	6
3.4 Angaben zum Bestand	6
4. Planinhalt und Abwägung	7
5. Bodenverunreinigungen	10
5.1 Innerhalb des Änderungsbereichs	11
5.2 Außerhalb des Änderungsbereichs.....	14
6. Beeinträchtigung von Natur und Landschaft.....	18
7. Flächen- und Kostenangaben	19

1. Grundlage und Verfahrensablauf

Grundlage für die Änderung des Bebauungsplans Wilhelmsburg 70 vom 10. September 1985 (HmbGVBl. S. 263), zuletzt geändert am 4. November 1997 (HmbGVBl. S. 494, 505, 507), ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. 1997 I S. 2142, 1998 I S. 137), geändert am 19. Juni 2001 (BGBl. I S. 1149, 1168).

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss H 1/99 vom 20. Januar 1999 (Amtl. Anz. S. 276) mit der Ergänzung vom 12. September 2000 (Amt. Anz. S. 3178) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung und die öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 4. März 1999 und 16. Oktober 2000 (Amtl. Anz. 1999 S. 645, 2000 S. 3442) 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 Wilhelmsburg 70“ hervorgeht.

2. Anlass der Planänderung

Für einen Teilbereich des Sanierungsgebiets Wilhelmsburg S 1 ist zur Durchsetzung der im Bebauungsplan Wilhelmsburg 70 festgesetzten städtebaulichen Ziele im Jahre 1985 ein Umlegungsverfahren (U 320) eingeleitet worden. Das Verfahren erfaßte im wesentlichen das Gebiet zwischen Vogelhüttendeich, Georg-Wilhelm-Straße, Ernst-August-Kanal und der Straße Schipperort.

Der im westlichen Teil des Umlegungsgebiets ansässige Kfz-Betrieb war durch das Erneuerungskonzept für das Sanierungsgebiet und den Bebauungsplan Wilhelmsburg 70 in seinem Bestand gesichert. Die hier zunächst angestrebte Umlegungsregelung zielte auf eine Konsolidierung der Betriebsstätte.

Im Verlauf des Sanierungsverfahrens haben sich die betrieblichen Bedingungen für den Kfz-Handel und Reparaturbetrieb, der seit 1966 seinen Standort im hinteren Blockbereich hat, verändert. Zum Erhalt der Wirtschaftlichkeit des Betriebs hat die Firmenleitung eine Erweiterung vorgesehen, die am derzeitigen Standort nicht mehr möglich ist. Der Betrieb wird zurzeit verlagert. Ein adäquater Nachfolgebetrieb konnte nicht gefunden werden. Das neue Konzept sieht für diesen Bereich Wohnungsbau und eine Einzelhandelsfläche vor.

Mit der Änderung des Bebauungsplans Wilhelmsburg 70 sollen daher die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Schaffung von Wohnungsbau auf der

bisher zur gewerblichen Nutzung vorgesehenen Fläche ermöglicht werden. Für diesen Teilbereich des Sanierungsgebiets Wilhelmsburg S 1 bildet das fortgeschriebene, im Sanierungsarbeitskreis abgestimmte Erneuerungskonzept vom 30. Oktober 1997 die planerische Grundlage. Dieses Konzept wurde im Laufe des Bebauungsplanverfahrens weiter überarbeitet.

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 Änderungsbereich des Bebauungsplans Wohnbauflächen dar.

3.1.2 Landschaftsprogramm einschl. Arten- und Biotopschutzprogramm

Das Landschaftsprogramm (LAPRO) einschließlich Artenschutzprogramm (APRO) für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 (HmbGVBl. S. 363) stellt für das Änderungsgebiet im Landschaftsprogramm das Milieu „Verdichteter Stadtraum“ dar, das von dem ergänzenden Inhalt „Entwicklungsbereich Naturhaushalt“ überlagert wird. Da die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes in diesem stark verdichteten Bereich stark eingeschränkt ist, wird das hervorzuhebende Entwicklungsziel der Wiederherstellung von Mindestqualitäten der natürlichen Medien vorgegeben, was u.a. durch die Erhöhung des Grünvolumens und durch Entsiegelungen erreicht werden soll.

Unmittelbar nördlich grenzt das Milieu „Parkanlage“ im Umfeld des Ernst-August-Kanals an. Dieser wichtige, gewässerprägende Grünzug ist Bestandteil der Landschaftsachse, die sich nach Osten hin über den Dove-Elbe-Raum fortsetzt.

Das Arten- und Biotopschutzprogramm stellt das Plangebiet als Biotopentwicklungsraum „Geschlossene und sonstige Bebauung“ mit sehr geringem Grünanteil (13 a) dar. Hierfür formuliert das APRO u.a. die Entwicklungsziele der Verbesserung des sehr geringen Grünflächenanteils und der Biotopausstattung. Als mögliche Maßnahmen werden z. B. die Anpflanzung von Bäumen und Gehölzen, der Rückbau von versiegelten Flächen und Dach- und Fassadenbegrünungen benannt.

3.2 Andere rechtlich beachtliche Tatbestände

3.2.1 Bestehender Bebauungsplan

Der Bebauungsplan Wilhelmsburg 70 vom 10. September 1985 (HmbGVBl. S. 263), zuletzt geändert am 4. November 1997 (HmbGVBl. S. 494, 505, 507), weist für den Änderungsbereich Gewerbeflächen mit folgenden Festsetzungen aus:

Westlicher Bereich: Gewerbegebiet, zweigeschossig, Grundflächenzahl 0,7, Geschossflächenzahl 1,4, Gebäudehöhe 8,0 m

Östlicher Bereich: Gewerbegebiet, eingeschossig, Grundflächenzahl 0,6, Geschossflächenzahl 1,0

Für die Dierksstraße ist allgemeines Wohngebiet, eine Durchfahrt am Vogelhüttendeich und ein Geh- und Fahrrecht festgesetzt. Darüber hinaus ist in der Dierksstraße eine vorhandene unterirdische Abwasserleitung gekennzeichnet, die über das Flurstück 310 in Richtung Ernst-August-Kanal verläuft. Westlich der Dierksstraße ist allgemeines Wohngebiet (Anzahl der Vollgeschosse: I + I UG) ausgewiesen. Entlang des Vogelhüttendeiches ist eine Baukörperausweisung mit vier Vollgeschossen und einer Bautiefe von 13 m festgesetzt.

3.2.2 Altlastenverdächtige Flächen

Im Bebauungsplangebiet Wilhelmsburg 70 befinden sich mehrere Flächen, für die aufgrund der bis in das letzte Jahrhundert zurückreichenden industriellen und gewerblichen Nutzung der Verdacht auf Bodenverunreinigungen besteht. Eine Bodenuntersuchung wurde 1998 /1999 durchgeführt (siehe Ziffer 5.).

3.2.3 Kampfmittelverdachtsflächen

Für das Planänderungsgebiet bestehen keinerlei Hinweise auf nicht beseitigte Bombenblindgänger oder vergrabene Munition, Waffen bzw. Kampfstoffe etc., sodass keine Sondierungen durch den Kampfmittelräumdienst eingeleitet werden müssen.

Für den übrigen Geltungsbereich des Bebauungsplans Wilhelmsburg 70 besteht grundsätzlich Verdacht auf Bombenblindgänger. Vor Bauaktivitäten ist sicherzustellen, dass die zuständige Stelle (Kampfmittelräumdienst) diesen Bereich prüft und gegebenenfalls saniert.

Bei den Flurstücken 312 und 316 handelt es sich um Kriegstrümmergrundstücke. Als Sicherheitsauflage ergeht für diese Flurstücke: Bei Tiefbauarbeiten ist der Erdaushub sorgfältig zu beobachten. Beim Auftreten von unbekanntem Eisenteilen oder

erkennbaren Munitionsteilen muss die Arbeit sofort eingestellt und die Feuerwehr benachrichtigt werden.

3.3 Andere planerisch beachtliche Tatbestände

3.3.1 Programmplanung

Gemäß Programmplan vom Juni 1983 liegt das Planänderungsgebiet im Sanierungsgebiet Wilhelmsburg S1. Entlang des Vogelhüttendeiches sieht der Programmplan allgemeines Wohngebiet mit Bestandssicherung vor. Im rückwärtigen Bereich ist Gewerbegebiet mit Bestandssicherung dargestellt.

3.3.2 Erneuerungskonzept

Grundlage für die Änderung des Bebauungsplans bildet das fortgeschriebene Erneuerungskonzept vom Oktober 1997, das im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens weiter entwickelt wurde.

Das Konzept sieht für den Änderungsbereich Wohnungsbau mit insgesamt 70 Wohnungen sowie eine Einzelhandelsfläche vor.

Nach Norden und Westen wird eine klare bauliche Kante gebildet. Der westlich angrenzende Block erhält ein harmonisches Gegenüber, nach Norden wird ein neuer Blockrand gebildet. Die rückwärtige Bebauung bezieht sich auf die Planungen des östlich angrenzenden Blocks und öffnet sich zu diesem.

Der Neubau im rückwärtigen Bereich (Teilfläche „2“) besteht aus drei Vollgeschossen plus Dachgeschoss. Das "Kopfgebäude" der Bebauung am Grünzug setzt sich von der übrigen Bebauung durch ein weiteres Geschoss ab (IV + Dach). Die Erschließung der Häuser am Schipperort erfolgt von der Straße aus, die Häuser des nördlichen Blockrands haben ihre fußläufige Belegenheit am Uferwanderweg auf der Nordseite. In diesem Bereich befinden sich insgesamt 42 Wohnungen.

Der Wohnungsneubau an der westlichen Seite der Dierksstraße (Teilfläche „3“) besteht aus vier Vollgeschossen plus Dach- bzw. Staffelgeschoss mit 28 Wohnungen. Im Erdgeschoss ist eine Einzelhandelsfläche von 850 m² Bruttogeschossfläche vorgesehen, die sich als eingeschossige Bebauung in den Innenhof erstreckt. Der Zugang zu der Einzelhandelsfläche - einschließlich der Anlieferung - erfolgt direkt vom Vogelhüttendeich. Damit wird ein Beitrag zum Sanierungsziel "Erhalt und Stärkung der typischen Einzelhandelsstruktur am Vogelhüttendeich" geleistet. Durch die Erschließung vom Vogelhüttendeich wird der Blockinnenbereich weitestgehend vor Störungen geschützt.

3.3.3 Hafenquerspange

Die Baubehörde, Tiefbauamt, betreibt das Verfahren zur Vorbereitung der Linienbestimmung für die Bundesautobahn A 252 (Hafenquerspange) nach § 16 des Bundesfernstraßengesetzes in der Fassung vom 19. April 1994 (BGBl. I S. 855), geändert am 18. Juni 1997 (BGBl. I S. 1452). Eine der untersuchten Trassenvarianten, die sogenannte Nordtrasse, verläuft in circa 300 m Entfernung zum Änderungsgebiet. Der favorisierten Nordtrasse wird eine Realisierungschance eingeräumt. Die Baubehörde hat in diesem Zusammenhang ein Lärmschutzgutachten erstellt. Die überschlägigen Berechnungen haben ergeben, dass für den Lärmumfang aus der Hafenuerspange im Bebauungsplangebiet die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S. 1036) durch aktive Lärmschutzmaßnahmen eingehalten werden. Die Immissionsgrenzwerte betragen für reine und allgemeine Wohngebiete 59 dB(A) am Tag und 49 dB(A) bei Nacht.

3.4 Angaben zum Bestand

Das Änderungsgebiet wird bislang von einem Kfz-Betrieb genutzt. Auf dem Flurstück 310 (privat) befinden sich eine große Kfz-Reparaturhalle und ein Bürogebäude. Die Flurstücke 318 und 9723 (FHH) werden von dem Betrieb als Stellplatz genutzt. Auf dem Flurstück 312 (privat) befindet sich ein Teil einer überdachten Verkaufsfläche. Das Flurstück 316 (FHH) bildet ein Teilstück der Dierksstraße.

Nördlich des Änderungsgebiets verläuft eine 110 kV-Hochspannungsleitung der Hamburgischen Electricitätswerke AG (HEW). Weiter befinden sich im Änderungsgebiet auf dem Flurstück 318 zwei Netzstationen der HEW. Eine zu den Netzstationen führende Hauptversorgungsleitung verläuft über die Flurstücke 316, 318 und 9723.

Von der Dierksstraße über das Flurstück 310 verlaufen ein Schmutz- und ein Regenwassersiel bis zum Ernst-August-Kanal. Das Regenwassersiel mündet über ein Auslaufbauwerk in den Ernst-August-Kanal.

4. Planinhalt und Abwägung

Das Erneuerungskonzept von 1984 stellte am Vogelhüttendeich eine Blockrandschließung mit Wohnen und eine Überbauung der Dierksstraße dar. Für den rückwärtigen Bereich war zu erhaltendes Gewerbe vorgesehen.

Das fortgeschriebene Erneuerungskonzept vom Oktober 1997 wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens weiter entwickelt. Für den Bereich Dierksstraße zwischen Vogelhüttendeich, Schipperort und Ernst-August-Kanal sieht das Erneuerungskonzept anstelle der Gewerbenutzung Wohnungsbau sowie eine Einzelhandelsfläche am Vogelhüttendeich vor. Dieses Konzept bildet die Grundlage für den Bebauungsplanentwurf, es stellt jedoch nur eine Bebauungsmöglichkeit dar. Durch die vorgesehenen Flächenausweisungen sind auch andere bauliche Lösungen, wie zum Beispiel verdichtete Reihenhäuser und / oder Stadtvillen, möglich.

Zur Umsetzung des städtebaulichen Zieles der Schaffung von Wohnungsbau wird als neue Nummer 16 in § 2 folgendes festgesetzt: „Die Ausweisung „Gewerbegebiet“ auf den Flurstücken 310, 311, 316, 318 und 9723 (alt: 319) der Gemarkung Wilhelmsburg sowie die Festsetzungen hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung werden aufgehoben“. Gemäß § 1 Nummer 2.1 wird die alte Nummer 12 gestrichen. In Nummer 12 war festgesetzt, dass auf dem Flurstück 310 der Gemarkung Wilhelmsburg die zum allgemeinen Wohngebiet ausgerichteten Wände geschlossen auszubilden und mit Rankgewächsen zu begrünen sind. Diese Festsetzung kann entfallen, da die Ausweisung Gewerbegebiet für das Flurstück 310 aufgehoben wurde.

„Auf der mit „2“ bezeichneten Fläche wird allgemeines Wohngebiet, viergeschossig als Höchstmaß in geschlossener Bauweise mit einer Grundflächenzahl von 0,5 festgesetzt. Maßgebend ist die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466, 479)“ (vgl. neue Nummer 18 in § 2).

Die Grundflächenzahl von 0,5 und die Geschossigkeit beruhen auf einer gründerzeitlichen Bebauungsstruktur, die hier aufgegriffen wird und dem Charakter eines innerstädtischen Quartiers entspricht. Die Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung wurde überschritten, um das Maß der baulichen Nutzung dem Maß der umliegenden Nutzungen und damit dem Gestaltungskonzept für die angrenzenden Blöcke anzugleichen. Die höhere Grundflächenzahl für diesen Block lässt sich auf die Möglichkeit der Unterbringung einer Tiefgarage im Blockinneren zurückführen. Als

Ausgleich ist das Dach der Tiefgarage als begrünter Dachgarten für die Bewohner auszugestalten.

Es handelt sich um ein Wohngebiet, welches vom Durchgangsverkehr nicht berührt wird. Notwendige Freiflächen stehen auch in der angrenzenden Parkanlage zur Verfügung. Das Wohngebiet befindet sich in unmittelbarer Nähe zu Arbeitsstätten; gute Verkehrsanbindungen sind vorhanden. Damit ist sichergestellt, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden. Sonstige öffentliche Belange stehen ebenfalls nicht entgegen.

Die Umsetzung der vorgegebenen Tiefgaragenbegrünung sorgt infolge von Beschattung und Verdunstung für eine Minderung der durch die versiegelten Flächen bedingten Aufheizeffekte, verzögert den Wasserabfluss und verstärkt damit die Regenwasserverdunstung und schafft durch die so ermöglichten Vegetationsflächen eine verbesserte Staub- und Schadstoffausfilterung aus der Luft.

Die geforderten Mindeststärken für eine durchwurzelbare Überdeckung sollen gewährleisten, dass zum einen den Pflanzen Raum für eine ausreichende Verankerung im Boden gegeben wird und dass zum anderen – aufgrund der erhöhten Wasserspeicherkapazität – auch über längere Trockenperioden hinweg an der Vegetation keine nachhaltigen Schäden auftreten.

Deshalb wird unter der neuen Nummer 22 in § 2 festgesetzt: „Tiefgaragen sind mit einem mindestens 50 cm starken, durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und zu begrünen. Für anzupflanzende Bäume muss auf einer Fläche von 12 m² je Baum die Schichtstärke mindestens 1 m betragen.“

„Auf der mit „3“ bezeichneten Fläche werden anstelle der Festsetzung über die Zahl der Vollgeschosse von I + I UG vier Vollgeschosse als Höchstmaß und eine Grundflächenzahl von 1,0 festgesetzt“ (vgl. neue Nummer 19 in § 2). An dieser Stelle soll die Möglichkeit für die Unterbringung einer Einzelhandelsfläche im Erdgeschoss geschaffen werden. Städtebauliches Ziel ist die Stärkung des Einzelhandelsstandortes und die Belebung der Erdgeschosszonen in diesem Bereich.

Es wurde keine Erschließungsstraße ausgewiesen, um für die spätere Bebauung einen möglichst großen Gestaltungsspielraum zu belassen. Für die innere Erschließung des Planänderungsgebiets werden noch weitere Flächen benötigt. In der neuen Nummer 21 in § 2 wird deshalb festgesetzt: „Für die Erschließung der Flurstücke 310 bis 312, 318 und 9723 der Gemarkung Wilhelmsburg sind noch weitere örtliche Verkehrsflächen erforderlich. Ihre genaue Lage bestimmt sich nach der beabsichtigten Bebauung. Sie werden gemäß § 125 Absatz 2 des Baugesetzbuchs hergestellt“. Diese Festsetzung ist erforderlich, weil insbesondere

die Lage einer erforderlichen Kehre zum Zeitpunkt der Planaufstellung noch nicht bekannt ist. Dies muss im Rahmen des Erschließungsverfahrens geklärt werden.

Im Verlauf der Dierksstraße und dem Flurstück 310 liegen ein Schmutz- und ein Regenwassersiel, die im Bebauungsplan Wilhelmsburg 70 gekennzeichnet wurden. Im Bereich dieser vorhandenen Siele ist ein Streifen von 6 m Breite und einer lichten Höhe von 4,5 m von jeglicher Bebauung und von Bäumen freizuhalten. Sie müssen jederzeit mit Sielfahrzeugen (260 KN) anfahrbar sein. Die Bepflanzung ist im Baugenehmigungsverfahren zu klären. Nutzungen, welche die Herstellung und Unterhaltung beeinträchtigen können, sind unzulässig. Die zu planenden Verkehrsflächen sollten nach Möglichkeit über den vorhandenen Sielen verlaufen. Die Dierksstraße sollte daher als Erschließung erhalten bleiben, auch um den ursprünglichen Stadtgrundriss zu bewahren. Darüber hinaus ist dies die sparsamste Erschließungslösung. Sie entspricht auch den vorhandenen Baugrenzen.

„Auf der mit „4“ bezeichneten Fläche wird das Geh- und Fahrrecht aufgehoben“ (vgl. neue Nummer 20 in § 2), da dieses aufgrund der festgesetzten Erschließungsklausel nicht mehr notwendig ist. Dementsprechend wird in § 1 Nummer 2.1 die alte Nummer 14 in § 2, in der ein Geh- und Fahrrecht festgesetzt wurde, gestrichen.

„Auf der mit „1“ bezeichneten Fläche wird öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage ausgewiesen. Die im Bebauungsplan ausgewiesene nördliche Baugrenze wird um 5 m nach Süden verlegt“ (vgl. neue Nummer 17 in § 2). Die vorherige gewerbliche Nutzung stellte bisher einen Riegel für die im Norden vorgesehene weitgehend bereits realisierte Parkanlage dar. Zukünftig kann an dieser Stelle die im Norden Wilhelmsburgs einzige durchgängige Rad- und Wanderwegverbindung in West-Ost-Richtung – in der hierfür notwendigen Mindestflächenausdehnung – geschlossen werden. Auf diese Weise kann die Durchgängigkeit dieser überregional wichtigen Wegeverbindung, die bis in den Dove Elbe Raum reicht, stark verbessert werden.

Die Umwandlung von Gewerbe- in Grünfläche dient somit auch der Umsetzung der übergeordneten Zielsetzung des Landschaftsprogramms, an dieser Stelle ein zusammenhängendes Milieu „Parkanlage“ zu schaffen.

Als Ergebnis der Abwägung zwischen der bestehenden 110 kV-Hochspannungsleitung und der Sicherung gesunder Wohnverhältnisse im Sinne einer vorsorgenden Gefahrenabwehr vor den von der Hochspannungsleitung ausgehenden Induktionsspannungen, ist ein Schutzabstand einzuhalten. Nach der geltenden sechszwanzigsten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (26. BImSchV) vom 16. Dezember 1996 (BGBl. I S. 1966)

über elektromagnetische Felder ist keine konkrete Abstandsregelung zu oberirdischen Elektrizitätsleitungen vorgeschrieben, sondern lediglich die Einhaltung bestimmter Grenzwerte für niederfrequente elektrische und magnetische Felder. Diese Grenzwerte würden selbst bei einer Unterbauung einer 110 kV-Freileitung eingehalten. Aus Gründen des vorsorglichen Gesundheitsschutzes der Wohnbevölkerung vor den wissenschaftlich nicht auszuschließenden Risiken und gesundheitlichen Folgen niederfrequenter elektrischer und magnetischer Felder wird neuesten Erkenntnissen zur Folge in Bezug auf das Wohnen unter Hochspannungsleitungen von einem Schutzabstand von 20 m bei 110 kV, gemessen vom jeweils äußeren Leiter, ausgegangen.

Deshalb wird unter der neuen Nummer 23 in § 2 folgende Festsetzung getroffen: „In einem Abstand von 20 m zu den äußeren Leitern der in der Planzeichnung gekennzeichneten oberirdischen Elektrizitätsleitungen sind Wohnungen unzulässig“.

5. Bodenverunreinigungen

Allgemeines

Im Plangebiet Wilhelmsburg 70 befinden sich sechs Altlastverdachtsflächen sowie diverse weitere mit Bodenverunreinigungen belastete Flächen. Auf der gesamten Fläche des Plangebiets muss mit belasteten Bodenpartien gerechnet werden. Einige Bereiche weisen sogar erhebliche Bodenbelastungen auf. Die geplanten bzw. bestehenden Ausweisungen auf diesen Flächen stehen unter der Maßgabe, dass vor Beginn der entsprechenden Nutzung eine Sanierung bzw. Absicherung des belasteten Oberbodens im Hinblick auf die Möglichkeit eines Direktkontakts erfolgreich durchgeführt wurde.

Auf allen Freiflächen des Plangebiets sind bei vorhandenen Oberbodenbelastungen im Fall von Baumaßnahmen Vorkehrungen zur Beseitigung des Gefährdungspotentials zu treffen wie Oberbodenabtrag, -abdeckung oder/ und -versiegelung. Dies gilt insbesondere für Flächen im direkten Wohnumfeld, den Grünflächen und geplanter Kinderspielflächen. Die Gestaltung von Kinderspielflächen und Freiflächen ist mit dem Gesundheits- und Umweltamt Harburg abzustimmen.

Bei Erdbaumaßnahmen ist mit kontaminiertem Auffüllungsmaterial zu rechnen. Wenn Erdbaumaßnahmen Hinweise auf belastetes Material ergeben, ist die zuständige Behörde einzuschalten. Tatsächlich belastetes Material ist fachgerecht zu behandeln. Der Beginn von Erdbaumaßnahmen im B-Plangebiet ist rechtzeitig dem Gesundheits- und Umweltamt Harburg mitzuteilen, damit eine Baugrubenbesichtigung stattfinden

kann. Selbige Dienststelle ist unverzüglich zu informieren, sobald besondere Auffälligkeiten im Untergrund festgestellt werden sollten.

Für geplante Pfahlgründungen im Plangebiet sind Verfahren zu wählen, die eine Verschleppung von Schadstoffen aus der Auffüllung durch die Kleinschicht in den obersten Hauptwasserleiter verhindert. Das Pfahlgründungsverfahren ist mit der Umweltbehörde –W 23 – abzustimmen.

Im Rahmen der Neuausweisung wurde 1998 /1999 für das gesamte Plangebiet Wilhelmsburg 70 eine verkürzte historische Aktenrecherche und für den Bereich der geplanten Änderung zusätzlich eine detailliertere Bodenuntersuchung durchgeführt. Im Untersuchungsgebiet wurden seit Jahrhunderten großflächig Geländeerhöhungen vorgenommen. Die jetzige Geländehöhe liegt mit 2 - 3 m über Normalnull (NN) um ca. 1 - 2 m höher als die ursprüngliche. Die Auffüllungen bestehen im Allgemeinen aus Fein- und Mittelsanden, seltener mit höheren Schluffanteilen und enthalten meist unterschiedliche Anteile an Bauschutt.

5.1 Innerhalb des Änderungsbereichs

Im Bebauungsplan werden nach § 9 Absatz 5 Nummer 3 des Baugesetzbuchs die Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gekennzeichnet. Im Einzelnen handelt es sich um folgende Flächen:

Nördlicher Bereich der Flurstücke 318 und 9723

Im nördlichen Teil der o.g. Flurstücke, im Bereich des ehemaligen Fassreinigungs- und Reparaturbetriebs, wurden sowohl in den Bohrungen als auch in den Oberbodenproben sehr hohe Konzentrationen an Mineralölkohlenwasserstoffen (MKW) und polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) festgestellt. Auch die Gehalte an chlorierten Kohlenwasserstoffen (CKW), Schwermetallen (Blei und Zink) sowie Arsen, extrahierbaren organischen Verbindungen (EOX), Phenolen und polychlorierten Biphenylen (PCB) sind vereinzelt erhöht. Damit wird der Prüfwert der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554) für Benzo(a)pyren für Industrie- und Gewerbegrundstücke und der Prüfwert für PCB für Wohngebiete überschritten. Zudem liegt eine Überschreitung der Hamburger Leitwerte zum Grundwasserschutz von MKW, PAK und Benzo(a)pyren sowie des Prüfwerts G durch Schwermetalle vor. Der Prüfwert G kennzeichnet gemäß Bürgerschafts-Drucksache 13/5693 vom 20.03.1990 „Bodenbelastung mit Schwermetallen in Hamburg“ Schadstoffkonzentrationen im Boden, bei deren Überschreitung unter bestimmten Voraussetzungen das Grundwasser gefährdet sein kann. Eine Untersuchung des Schichtwassers ergab, dass MKW sowie Benzol, Ethylbenzol, Toluol und Xylol (BTEX) bereits in erhöhten Konzentrationen im

Schichtwasser gelöst sind und die Hamburger Leitwerte zum Grundwasserschutz überschreiten. Aufgrund der ähnlichen Tiefenverteilung der MKW- und PAK-Belastungen in beiden Bohrungen wird von einem zusammenhängenden Schaden unmittelbar unterhalb der Geländeroberfläche ausgegangen.

Gegen die vorgesehene Ausweisung als Wohngebiet bestehen keine Bedenken, sofern sichergestellt ist, dass vor Beginn der Wohnnutzung die Sanierung bzw. Absicherung des belasteten Oberbodens in Hinblick auf die Möglichkeit eines Direktkontakts erfolgreich durchgeführt wurde.

Ernst-August-Stieg 2 (Flurstücke 9707, 5154, 7659)

Auf der Altlastverdachtsfläche 6432-101/00 wurden Auffüllungen festgestellt, bestehend aus Sanden, umgelagertem Klei und möglicherweise auch Hafensedimenten mit wechselnden Anteilen von Bauschutt, Schlacken und Kohlenresten. In der Vergangenheit war auf dem Gelände eine Tankstelle ansässig. Die Fläche wurde 1996 erkundet. Dabei wurde im vermuteten Bereich der ehemaligen Zapfstelle neben einem freigelegten, mit Schwerölresten gefüllten Fass ein erhöhter MKW-Gehalt festgestellt. Die übrigen MKW-Gehalte waren unauffällig. Jedoch waren in mehreren Schürfen im Oberboden die Schwermetall- und PAK-Gehalte erhöht. Dadurch werden für Industrie- und Gewerbegrundstücke die Prüfwerte der BBodSchV und die Hamburger Prüfwerte G von den Schwermetallen überschritten.

Gegen die bestehende Ausweisung als Gewerbegebiet bestehen keine Bedenken, sofern sichergestellt ist, dass vor Beginn der geplanten Gewerbeansiedlung eine Sanierung bzw. Absicherung des belasteten Oberbodens im Hinblick auf die Möglichkeit eines Direktkontaktes erfolgreich durchgeführt wurde.

Westlicher Bereich des Flurstücks 9724

Aufgrund des geringeren Schadstoffpotentials und einer geplanten Tiefgarage wurde die westliche Teilfläche der Altlastverdachtsfläche 6432-23/03 von der Sanierung ausgenommen (Flurstück 9724). Als Gefährdungspotential bleiben daher die erhöhten Konzentrationen an Schwermetallen (insbesondere Blei und Quecksilber), Arsen und PAK im Oberboden erhalten. Die Prüfwerte der BBodSchV für Kinderspielflächen und Wohngebiete sowie die Hamburger Leitwerte zum Grundwasserschutz und die Prüfwerte G werden in den noch vorhandenen Auffüllungen weiterhin überschritten. Vor Realisierung der geplanten Wohnnutzung ist sicherzustellen, dass die schadstoffbelasteten Oberbodenbereiche im Hinblick auf die Möglichkeit eines Direktkontaktes saniert bzw. gesichert werden.

Die übrigen nachfolgend aufgeführten Flächen sind geringgradiger belastet und erfordern keine Kennzeichnung:

Teilfläche Spülfeld Reiherstieg

Ein Großteil des B-Plangebiets und damit auch die meisten der beschriebenen Flurstücke befinden sich auf der Fläche des früher vermuteten „Spülfeldes Reiherstieg“ (Altlastverdachtsfläche 6432-023/04), das den Bereich zwischen Ernst-August-Kanal, Georg-Wilhelm-Straße, Rotenhäuser Wettern, Fährstraße und Reiherstieg Hauptdeich umfasst. Die Verdachtsfläche wurde um die Jahrhundertwende flächendeckend im Spülverfahren aufgehöhrt und weist zusätzlich stellenweise bauschutthaltige Auffüllungen auf. Ein einheitliches Schadstoffprofil der vorgefundenen, gering mächtigen Schlickhorizonte konnte nicht festgestellt werden. Lokal ist in diesem Horizont von erhöhten Schadstoffbelastungen auszugehen.

Südlicher Bereich der Flurstücke 318 und 9723

Die südliche Fläche der Flurstücke 318 und 9723 wurde in der Vergangenheit als Lagerfläche und Schrottplatz für Tanklastzüge genutzt. Bei den Untersuchungen war der sehr hohe Anteil an Bauschutt und Fundamentresten auffällig. Teilweise wurden reine Ziegel- bzw. Magerbetonlagen festgestellt. Die MKW-Konzentrationen in einigen Proben waren geringfügig erhöht. In den oberen Schichten treten, vermutlich bauschuttbedingt, vereinzelt erhöhte PAK-Gehalte auf, die den Prüfwert für Benzo(a)pyren der BBodSchV für Kinderspielflächen und Wohngebiete überschreiten. Ein leicht erhöhter As-Gehalt über dem Prüfwert für Kinderspielflächen der BBodSchV wurde nachgewiesen. Insgesamt ist der Gehalt an Schadstoffen relativ unauffällig. Aufgrund der hohen Bauschuttbeimengungen in der Auffüllung ist aus grundsätzlicher Sicht mit erhöhten PAK- und Schwermetall/Arsen-Konzentrationen zu rechnen.

Östlicher Bereich des Flurstücks 310

Lediglich in einem Bereich wurden in der Auffüllung erhöhte MKW-Gehalte festgestellt. Die in zwei Bohrungen festgestellten PAK-Werte überschreiten für Benzo(a)pyren den Prüfwert der BBodSchV für Kinderspielflächen. Die Ursache der PAK-Gehalte sind vermutlich lokal belastete Bauschuttbeimengungen. Aufgrund der hohen Bauschuttbeimengungen in der Auffüllung ist aus grundsätzlicher Sicht mit erhöhten PAK- und Schwermetall/Arsen-Konzentrationen zu rechnen.

Südlicher Bereich des Flurstücks 310

An Auffälligkeiten wurden sehr hohe Konzentrationen der meisten Schwermetalle sowie Arsen in der Auffüllung festgestellt. Sowohl die Hamburger Prüfwerte G zum

Grundwasserschutz als auch die Prüfwerte der BBodSchV für Industrie- und Gewerbegrundstücke bzw. für Kinderspielflächen und Wohngebiete werden überschritten. In einer Nachuntersuchung konnten diese Werte allerdings nicht bestätigt werden. Möglicherweise wurden bei der ersten Analyse bauschuttbedingt enthaltene Metallteile analysiert. Aufgrund der hohen Bauschuttbeimengungen in der Auffüllung ist aus grundsätzlicher Sicht mit erhöhten PAK- und Schwermetall/Arsen-Konzentrationen zu rechnen.

Flurstück 310 (Bereich der ehemaligen Tankstelle)

In diesem Bereich, der heute als Kfz-Stellfläche genutzt wird, ist der Anteil an Bauschutt bzw. Fundamentresten teilweise sehr hoch. Alle untersuchten Schadstoffparameter sind unauffällig. Lediglich der Blei-Gehalt ist in einer Bohrung vermutlich bauschuttbedingt leicht erhöht und überschreitet den Prüfwert für Kinderspielflächen der BBodSchV. Aufgrund der hohen Bauschuttbeimengungen in der Auffüllung ist aus grundsätzlicher Sicht mit erhöhten PAK- und Schwermetall/Arsen-Konzentrationen zu rechnen.

Teilflächen der Flurstücke 311, 312, 313

(nur z. T. innerhalb des Änderungsbereichs)

Die Auffüllung besteht in diesem Untersuchungsbereich hauptsächlich aus Bauschutt bzw. Fundamentresten. Die untersuchten Schadstoffe sind unauffällig. Aufgrund der hohen Bauschuttbeimengungen in der Auffüllung ist aus grundsätzlicher Sicht mit erhöhten PAK- und Schwermetall/Arsen-Konzentrationen zu rechnen.

5.2 Außerhalb des Änderungsbereichs

Die nachfolgend aufgeführten Flächen liegen außerhalb des Änderungsbereichs und sind geringgradiger belastet. Eine Kennzeichnung ist daher nicht erforderlich.

Vogelhüttendeich 87 – 89 / Georg-Wilhelm-Straße (Flurstücke 9724, 9725, 9722 (Teilfläche), 9944)

Auf der Verdachtsfläche 6432-23/03 wurde 1979 ein aktueller MKW-Schadensfall im Bereich der ehemaligen Tankstelle festgestellt, der im Jahre 1997 saniert wurde. Die Auffüllung auf der Fläche besteht aus Sanden und Schluffen und weist Beimengungen an Bauschutt (Schlacken, Ziegel etc.) auf. In der Auffüllung ergeben sich teilweise auch Hinweise auf aufgebrauchte Hafensedimente. Auf der Fläche waren ein Schrottplatz für Tankwagen, ein Fassreinigungsbetrieb, eine Tankstelle und eine Kfz-Werkstatt tätig.

Die 1982 bis 1994 durchgeführten Erkundungen ergaben Belastungen der Auffüllung durch Schwermetalle und Arsen sowie PAK. Der Belastungsschwerpunkt dieser Verunreinigungen liegt im nördlichen Bereich der Altlastverdachtsfläche. Die Belastungen begründen sich aus der Zusammensetzung des Bauschutts bzw. früherer Nutzungen. Möglicherweise besteht auch ein Zusammenhang mit den hohen PAK-Gehalten auf der Nachbarfläche. Weiterhin wurden im Bereich der Tankstelle, bedingt durch einen Schadensfall von 1979, erhöhte MKW-Gehalte und geringfügige Belastungen mit BTEX und EOX in der Auffüllung festgestellt. Aus Rammfiltern entnommene Schöpfproben weisen leicht erhöhte Gehalte an Blei und CKW (Tetrachlorethen und Trichlorethen) auf. Da das belastete Schichtwasser aus dem Randbereich zum westlich benachbarten ehemaligen Fassreinigungsbetrieb bzw. Tankwagenschrottplatz abgeschöpft wurde, wird die Schadstoffquelle dort vermutet. In dem dort entnommenen Schichtwasser sind diese Parameter jedoch unauffällig. Aus Gründen des Grundwasserschutzes und der geplanten Wohnbebauung wurden 1997 die Flurstücke 9725, 9944 und der östliche Bereich von 9724 sowie auch Teilflächen der Flurstücke 9722, 325 und 9032 durch Abtrag der Auffüllung bis auf den anstehenden Klei saniert. Als Sanierungsleitwert für den MKW-Schaden wurden max. 2.000 mg/kg MKW vorgegeben. Es erfolgte eine nutzungsbezogene Sanierung unter Berücksichtigung der geplanten Lage der neuen Gebäude- und Grünflächen.

Veringstraße 2 (Flurstück 9748)

Bei dieser Fläche mit der Altlastverdachtsflächen-Nr. 6432-023/01 handelt es sich um Auffüllungen mit starken Schlacke Beimengungen. Auf der Fläche war bis in die 40er Jahre eine Firma tätig, die mit Teer, teerähnlichen Produkten, Ölen und Tranen handelte sowie ein Fasslagerbetrieb. 1986 wurden Bodenverunreinigungen festgestellt und 1992 eine teilweise Sanierung durch Bodenreinigung bzw. -austausch durchgeführt. Höhere Blei-Konzentrationen über den Prüfwerten der BBodSchV für Park- und Freizeitanlagen sowie Kupfer-Konzentrationen über den Hamburger Leitwerten zum Grundwasserschutz können jedoch auch heute noch lokal auf der Verdachtsfläche auftreten. Auch lokal erhöhte Kohlenwasserstoff-Konzentrationen sind möglich.

Ilenbuller 3 (Flurstück 244 III)

Bei dieser Fläche handelt es sich um die Altlastverdachtsfläche 6432-023/02. Die Auffüllungen zeigen eine sehr heterogene Zusammensetzung aus Boden, Bauschutt und Schlacke. Auf dem Gelände war eine Stahldreherei sowie eine Wäscherei und Reinigung tätig. In den Jahren 1988 bzw. 1995 sind auf der Fläche Bodenuntersuchungen durchgeführt worden. Dabei wurden in den Auffüllungen teilweise sehr hohe Beimengungen an Bauschutt (Aschen, Metallabfälle, Kunststoffe,

Kabelresten u.ä.) und Schlacken vorgefunden. In der Auffüllung konnte man bauschuttbedingt erhöhte Schwermetallgehalte feststellen. Dabei werden die Prüfwerte der BBodSchV für Kinderspielflächen überschritten. Weiterhin wurden außerhalb der Altlastverdachtsfläche im Bereich eines ehemaligen Öltanks in der Südostecke höhere MKW-Gehalte festgestellt. Letztere Verunreinigung reicht möglicherweise über die Südostgrenze der Fläche hinaus. Bei Baumaßnahmen muss insbesondere im Bereich des festgestellten MKW-Schadens mit kontaminiertem Auffüllmaterial gerechnet werden. Kleinräumig können in der Auffüllung auch erhöhte Schwermetall/Arsen- und möglicherweise auch PAK-Konzentrationen auftreten. Gegen die bestehende Ausweisung als Wohngebiet bestehen keine Bedenken, sofern sichergestellt ist, dass vor Beginn der Wohnnutzung eine Sanierung bzw. Absicherung des belasteten Oberbodens im Hinblick auf die Möglichkeit eines Direktkontaktes erfolgreich durchgeführt wurde. Auf eine Kennzeichnung der Fläche kann verzichtet werden, weil im laufenden Baugenehmigungsverfahren dem Sanierungserfordernis Rechnung getragen wird.

Reiherstieg-Hauptdeich

Auf dieser Verdachtsfläche der Nummer 6432-023/05 haben größtenteils Deich- bzw. Straßenbauauffüllungen stattgefunden. Im Rahmen einer Erkundung wurden punktuell sehr hohe Konzentrationen an schwerflüchtigen lipophilen Kohlenwasserstoffen bzw. PAK festgestellt. Auch die Gehalte an CKW und Schwermetallen, insbesondere Kupfer, sind lokal erhöht. Dadurch werden die Hamburger Leitwerte zum Grundwasserschutz bzw. die Prüfwerte G durch wenig mobile Kohlenwasserstoffe, PAK und Kupfer überschritten. Da es sich um mit Abfällen aufgefüllte Bombentrichter handelt, ist nicht von einer flächigen Belastung auszugehen. Die Untersuchungen innerhalb des eigentlichen B-Plangebiets waren unauffällig.

Vogelhüttendeich 79 – 81 (Flurstück 10513)

Auf dem Grundstück konnte eine flächendeckende Auffüllung festgestellt werden, die größtenteils aus Sanden mit unterschiedlichen Bauschuttanteilen und Schlacke besteht. In der Vergangenheit war eine Tankstelle ansässig.

Die Fläche wurde 1992 bis 1997 hinsichtlich vergaser- und dieselmotortypischer Parameter sowie Lösungsmittel untersucht. Dabei wurden neben Bodenproben auch Bodenluft und Schichtwasser analysiert. Im Boden sind die Schwermetall- sowie BTEX-, PAK- und MKW-Konzentrationen leicht erhöht. Im Stauwasser wurde eine geringfügige Belastung durch MKW, in der Bodenluft durch LCKW festgestellt. Die Prüfwerte der BBodSchV für Wohngebiete sowie die Hamburger Leitwerte zum

Grundwasserschutz bzw. die Prüfwerte G werden von Schwermetallen und PAK in Einzelproben überschritten.

Es ist davon auszugehen, dass es sich dabei um bauschuttbedingte, punktuell auftretende Verunreinigungen handelt. Die MKW liegen teilweise über den Hamburger Leitwerten zum Grundwasserschutz.

Ernst-August-Stieg 4 + 7 (Flurstücke 9560, 9124)

Die Auffüllung der Fläche besteht aus Sanden und Schluffen (vereinzelt fehlt die Auffüllung) mit unterschiedlichen Beimengungen von Bauschutt (Beton, Metalle etc.) oder Schlacken. Als gewerbliche Nutzung ist eine kleine Metallwerkstatt und eine Autolackiererei zu nennen (Flurstück 9560).

Bei der Erkundung der Fläche ergaben sich lokal geringfügig erhöhte Schwermetallgehalte in der bauschutthaltigen Auffüllung. Die Untersuchungen des Eluats aus dem gewachsenen Klei ergab in der durchgeführten Verbringungsanalytik einen leicht erhöhten Phenolindex (110 µg/l), der jedoch möglicherweise geogen bedingt ist. Die festgestellten Schwermetallkonzentrationen überschreiten die Hamburger Prüfwerte G. Für die gesamte Fläche besteht die Möglichkeit erhöhter PAK-Konzentrationen in der Auffüllung.

Vogelhüttendeich 47 – 55, Veringstraße 9 (Flurstücke 252, 253, 9003)

Auf dem Grundstück sind derzeit noch mehrere Kleinbetriebe angesiedelt (Malerbetrieb, Kfz-Reparatur, Baustofflager von Landschaftsbetrieb).

Das Untersuchungsgebiet ist flächendeckend mit Auffüllungen überdeckt, die in eine obere Schicht aus bauschutthaltigen Mittelsanden und einer darunter liegenden Schicht mit eher schluffigtoniger Zusammensetzung (möglicherweise Hafensedimente) unterteilt werden kann. 1996 wurden im Untersuchungsbereich acht Sondierungen durchgeführt, wobei keine gezielte Oberbodenuntersuchung erfolgte. Die festgestellten Schadstoffbelastungen sind im wesentlichen unauffällig. In einem Fall werden der Prüfwert der BBodSchV für Kinderspielflächen bzw. der Hamburger Prüfwert G für Schwermetalle geringfügig überschritten. Die MKW- und PAK-Gehalte im Boden sind lediglich leicht erhöht und überschreiten lokal den Prüfwert der BBodSchV für Kinderspielflächen. Entsprechend erhöhen sich auch die Gehalte an Schwermetallen/Arsen im Eluat. Aufgrund vorliegender Daten ist mit einer erhöhten Belastung des Oberbodens mit PAK bzw. Schwermetallen auszugehen.

Schipperort 2 – 8, Ilenbrook 1 – 11, Schutenort (Flurstücke 296, 297, 298, 299, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308)

Das Gebiet ist mit einer Bauschutt- und schlackehaltigen Auffüllung bedeckt. Die Grundstücke Schipperort 2/8 wurden nach dem Krieg als Tankstelle und nachfolgend als Kfz-Werkstatt genutzt. 1993 wurden vier Sondierungen im Untersuchungsbereich durchgeführt und daraus horizontspezifische Mischproben jeweils aus mehreren Sondierungen zusammengefasst und untersucht. Dabei wurde jedoch der Oberboden nicht gezielt untersucht. Die Analyse der Bodenproben zeigte leicht erhöhte Schwermetall/Arsen-Gehalte. Der Hamburger Prüfwert G bzw. der Prüfwert der BBodSchV für Kinderspielflächen und Wohngebiete wird dabei von Blei und Arsen überschritten. Aufgrund vorliegender Daten ist jedoch in der Auffüllung von einer erhöhten Belastung des Oberbodens mit Schwermetallen und möglicherweise auch PAK auszugehen.

Ernst-August-Stieg 1 (Flurstück 9704)

Auf dem Gelände befindet sich eine Schlosserei sowie eine Stahlbauwerkstatt. Die flächendeckenden Auffüllungen setzen sich aus Sanden mit unterschiedlichen Schlacke- bzw. Bauschuttanteilen zusammen. In der Vergangenheit befanden sich auf dem Grundstück eine Galvanische Anstalt, eine Kupferschmiede und verschiedene andere metallverarbeitende Betriebe.

Die Verdachtsfläche wurde 1998 durch Sondierungen und flache Handschachtungen untersucht. In den Auffüllungen, die teilweise aus Schlacken bestehen, wurden auffüllungs- bzw. nutzungsbedingt erhöhte Schwermetallgehalte festgestellt. Dabei werden die Prüfwerte für Wohngebiete der BBodSchV von Blei im Oberboden überschritten.

6. Beeinträchtigungen von Natur- und Landschaft

Für sämtliche Faktoren des Naturhaushalts sowie für das Orts- und Landschaftsbild des Änderungsbereichs treten gegenüber der heutigen gewerblichen Nutzung mit einer sehr flächenintensiven Inanspruchnahme Verbesserungen ein. Durch die Herabzonung zu Allgemeinem Wohngebiet (einschließlich der Reduzierung der Grundflächenzahl von 0,7 auf 0,5) wird der Grad der Versiegelung deutlich vermindert und dadurch gleichzeitig der Anteil der Vegetationsflächen erhöht. Dies hat vielfältige positive Auswirkungen auf den Boden- und Wasserhaushalt, das Kleinklima, die Tier- und Pflanzenwelt und das Orts- und Landschaftsbild.

So werden durch die vermehrten Vegetationsflächen der Wasserabfluß verzögert und damit die Regenwasserverdunstung gestärkt, die durch die versiegelten Flächen bedingten Aufheizeffekte gemindert, die Staub- und Schadstoffausfilterung aus der Luft erhöht, die Vegetationsvielfalt innerhalb dieses Quartiers gesteigert und so auch neue Lebensraumstrukturen für Tiere und Pflanzen innerhalb stark überformter Siedlungsbereiche geschaffen. Die Erhöhung des Begrünungsanteils sorgt für eine bessere Integration in das bestehende Orts- und Landschaftsbild. Dies gilt insbesondere auch für die Lage zu der nördlich angrenzenden Parkanlage entlang des Ernst-August-Kanals. Unter dem Aspekt der Erholung wird durch die jetzige Planänderung ermöglicht, dass zukünftig diese wichtige Rad- und Wanderwegverbindung in Ost-West-Richtung vervollständigt werden kann.

7. Flächen- und Kostenangaben

Das Gebiet der Planänderung umfaßt eine Größe von ca. 9.850 m² ; davon werden für eine Parkanlage neu etwa 165 m² benötigt.

Aus der Planänderung werden der Freien und Hansestadt Hamburg Kosten für den Grunderwerb, die Herrichtung der öffentlichen Parkanlage und den Abriss der Kfz-Reparaturhalle entstehen.