

**Archiv**

Nr. 24 488

## Begründung

### zum Bebauungsplan Tonndorf 31

Vom 29.06.2005

#### 1. Grundlage und Verfahrensablauf

Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2415), geändert am 3. Mai 2005 (BGBl. I S. 1224, 1226). Da das Planverfahren bereits vor In-Kraft-Treten dieser Fassung des Baugesetzbuchs (20. Juli 2004) förmlich eingeleitet worden ist, wird es gemäß § 233 Absatz 1 BauGB nach den bisher geltenden Rechtsvorschriften abgeschlossen. In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan bauordnungs- und naturschutzrechtliche Festsetzungen.

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss W 1/1999 vom 4. Februar 1999 (Amtl. Anz. S. 369) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung und die öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 3. April 2000, 14. März 2003 und 31. März 2003 (Amtl. Anz. 2000 S. 1235 und 2003 S. 1075, 1372) stattgefunden.

#### 2. Ziele und Bedeutung der Planung

##### 2.1 Anlass

Das Plangebiet, belegen südlich der Wandse und nördlich der Ahrensburger Straße im unmittelbaren Randbereich an der Magistrale „Achse-Ost“ soll wegen seiner stadträumlichen Bedeutung neu geordnet werden. Um eine bauliche Fehlentwicklung zu vermeiden, sollen lineare Räume mit einer geschlossenen Baukante und einer mehrgeschossigen Bebauung geschaffen werden.

Im Hinblick auf das benachbarte „B 1“-Zentrum Wandsbek im Westen und das lokale Zentrum Tonndorf im Osten sollen Entwicklungen, wie z.B. die Errichtung von großflächigem Einzelhandel ausgeschlossen werden. Damit erfolgt einerseits eine Stabilisierung des zentralörtlichen Systems mit bereits bestehendem Einzelhandel und wird andererseits ein unerwünschtes Nebenzentrum verhindert.

In der Nähe des Wandse-Grünzuges und in der Nachbarschaft von vorhandener Wohnbebauung sind vorrangig Wohnnutzungen statt gewerblicher Nutzungen zu entwickeln. Aufgrund der geringen Entfernung zum Wandsbeker Zentrum gibt es in diesem Bereich eine große Nachfrage nach verdichtetem Einfamilienhausbau sowie Geschosswohnungen.

## **2.2 Städtebauliche Zielsetzung**

Das Plangebiet ist durch gewerbliche Nutzung und Wohnen geprägt. Dementsprechend sind an der Ahrensburger Straße Kerngebietsnutzungen (Versorgung, Handel, Dienstleistungen) unter Betonung des linearen Straßenraumes durch Ausbildung einer baulichen Raumkante und Verdichtung des Straßenraumes vorgesehen. Durch die Ausbildung einer räumlichen Straßenkante wird darüber hinaus eine Trennungsfunktion zur Wohn- und Erholungsnutzung im Rückraum erreicht. Einzelhandelsnutzungen, die nicht der Nahversorgung der Bevölkerung dienen, werden ausgeschlossen. In dem zum Wandse-Grünzug gelegenen hinteren Bereich soll Wohnungsbau entstehen. An das Kerngebiet und das Wohngebiet nördlich angrenzend wird eine private Grünfläche festgesetzt. Die derzeit verrohrte Rahlau im Plangebiet soll renaturiert und an die offene Rahlau nördlich des Plangebiets angebunden werden. Sie wird als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landwirtschaft sowie Fläche für die Wasserwirtschaft ausgewiesen.

## **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 das Plangebiet in seinem nordöstlichen Teil Wohnbauflächen, in seinem südwestlichen Teil gewerbliche Bauflächen und im Norden Grünflächen dar. Die Ahrensburger Straße (B 75) ist als sonstige Hauptverkehrsstraße dargestellt.

#### **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 das Plangebiet im Landschaftsprogramm direkt an der Magistrale B 75 / Ahrensburger Straße die Milieus „Verdichteter Stadtraum und Gewerbe/Industrie und Hafen“ dar. Entlang der B 75 ist die Milieuübergreifende Funktion „Entwicklungsbereich Naturhaushalt“ dargestellt.

Entsprechend stellt das Arten- und Biotopschutzprogramm die Biotopentwicklungsräume „Geschlossene und sonstige Bebauung mit sehr geringem Grünanteil“ (13a) und „Industrie-, Gewerbe- und Hafenflächen“ (14a) dar.

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

- Der Bebauungsplan Tonndorf 1 vom 29. März 1963 (HmbGVBl. S. 35), zuletzt geändert am 4. November 1997 (HmbGVBl. S. 494, 495), weist für das Plangebiet Geschäftsgebiet in ein- bis dreigeschossiger Bauweise aus. Auf dem Flurstück 294 und darüber hinausgehend nach Norden über die Flurstücke

2840 -teilweise- (neue Flurstücksnummer: 3494) und 314 -teilweise- (neue Flurstücksnummer: 3496) ist der Verlauf der verrohrten Rahlau dargestellt.

Im Plangebiet gilt die Baumschutzverordnung vom 17. September 1948 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 791-i), zuletzt geändert am 2. Juli 1981 (HmbGVBl. S. 167).

Ein bis zu 20 m breiter Streifen am nördlichen Rand des Plangebiets unterliegt als Teil des Wandse-Grünzugs dem Landschaftsschutz. Hier gelten die Beschränkungen nach der Verordnung zum Schutz von Landschaftsteilen in den Gemarkungen Hinschenfelde und Tonndorf in der Fassung vom 21. Februar 1967 (HmbGVBl. S. 37), zuletzt geändert am 5. Oktober 2004 (HmbGVBl. S. 375, 376).

Für das Vorhaben besteht keine Verpflichtung zur Anwendung des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung vom 5. September 2001 (BGBl. I S. 2351), zuletzt geändert am 3. Mai 2005 (BGBl. I S. 1224, 1227). Die Prüfung der Umweltverträglichkeit erfolgte im Rahmen des Aufstellungsverfahrens nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs.

## **3.2 Andere planerisch beachtliche Tatbestände**

### **3.2.1 Altlasten**

Innerhalb der Grenzen des Bebauungsplanes sind sechs verschiedene Altlastverdachtsflächen im Altlasthinweiskataster und eine Munitionsverdachtsfläche kartiert. Der gesamte Bebauungsplan ist nahezu flächendeckend betroffen. Zur Prüfung, ob im Bebauungsplangebiet gravierende Bodenverunreinigungen vorliegen, die der geplanten Nutzung widersprechen, wurde seitens der damaligen Behörde für Umwelt und Gesundheit eine verkürzte Historische Recherche (Phase I-Untersuchung) und auf Grundlage der dabei erlangten Erkenntnisse die orientierende Untergrunderkundung (Phase II-Untersuchung) ausgeführt.

Eine detaillierte Beschreibung der Ergebnisse ist unter Ziffer 5.13 dargestellt.

### **3.2.2 Lärmtechnische Untersuchung**

Für die von dem Schnellrestaurant (Flurstück 2787) ausgehenden Emissionen wurde eine lärmtechnische Untersuchung durchgeführt.

Eine detaillierte Beschreibung dieser lärmtechnischen Untersuchung ist unter Ziffer 5.12 dargestellt.

### **3.2.3 Gutachten Geruchsbelastung**

Es wurde eine gutachterliche Überprüfung der Geruchsimmission im nördlichen Teil des Bebauungsplans Tonndorf 31 durchgeführt. Die Ergebnisse sind unter Ziffer 5.14 dargestellt.

### **3.2.4 Gutachten Denkmalschutzamt**

An der Ahrensburger Straße existierte von Mitte 1944 bis zum Kriegsende 1945 ein Arbeitslager für Frauen aus osteuropäischen Ländern. Es war ein Außenlager des KZ Neuengamme.

Eine detaillierte Beschreibung ist unter Ziffer 5.6 dargelegt.

### **3.2.5 Zweiter Grüner Ring**

Ziel ist die planungsrechtliche Sicherung der Flächen des Zweiten Grünen Ringes und eine Vernetzung des Freiraumverbundes.

Die Entwicklungsplanung Zweiter Grüner Ring weist die Nordmarkstraße, die das Plangebiet östlich tangiert, als Hauptlängerschließung zwischen Wandse-Grünzug und dem Jenfelder Moor aus. Auf diesem kurzen Stück verläuft der Grüne Ring durch Siedlungsgebiet. Die Vorgärten der Grundstücke 168 a und 168 b, die zur Nordmarkstraße ausgerichtet sind, sind unter Einbeziehung des Straßenraumes Teil des Erlebnisraumes des Zweiten Grünen Ringes. Durch Begrünung der Flächen soll eine ökologische und stadtgestalterische Aufwertung im Sinne einer ökologischen Vernetzung mit dem Freiraumverbund erfolgen.

## **3.3 Angaben zum Bestand**

### **3.3.1 Bauliche Nutzungen**

Das Plangebiet ist durch gewerbliche Nutzung und Wohnen geprägt. An der Ahrensburger Straße 162 (Flurstück 286) befindet sich ein dreigeschossiges Geschäftsgebäude mit einem eingeschossigen Anbau. In dem eingeschossigen rückwärtigen Gebäudeteil befindet sich ein Einzelhandelsgeschäft für Tierfutter mit einer bis zum Jahr 2009 befristeten Nutzungsgenehmigung. Im rückwärtigen Bereich auf dem Flurstück 2840 (neue Flurstücksnummer: 3513) befindet sich ein dreigeschossiges ehemaliges Verwaltungsgebäude und ein weiteres zweigeschossiges Gebäude. Sie werden teilweise von einer Spedition genutzt. Weitere eingeschossige Gebäude auf dem Flurstück 314 (neue Flurstücksnummer: 3497) sind in einem sanierungsbedürftigen Zustand und werden als Garagen bzw. Lagerhallen genutzt bzw. stehen leer. Auf dem Flurstück 2787 (Ahrensburger Straße 156) ist ein Schnellrestaurant mit einem „Drive-In“ vorhanden. Der rückwärtige Bereich des Grundstücks wird als Parkplatz genutzt. Im östlichen Bereich des Plangebiets (Flurstücke 2934, 3047, 2963 und 2923, Ahrensburger Straße 164, 166, 168, 168 a und 168 b) befindet sich eine drei- bis viergeschossige Gebäudezeile mit Wohnnutzung. Im Erdgeschoss an der Ahrensburger Straße 166 ist ein Friseurgeschäft untergebracht.

Des Weiteren befindet sich im Plangebiet auf dem Flurstück 2787 die Netzstation 6284 der Hamburgischen Electricitäts-Werke Aktiengesellschaft (HEW).

### **3.3.2 Naturräumliche Gegebenheiten**

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an den Wandse-Grünzug an und weist aufgrund seiner überwiegend gewerblichen Nutzung einen hohen Anteil versiegelter Flächen auf. Das Erscheinungsbild wird durch einen Bestand von Pyramidenpappeln aufgelockert, die Überalterungserscheinungen aufweisen und daher bei der Planung keine Berücksichtigung finden müssen. Am nördlichen Rand verläuft die Rahlau, die aufgrund der Verrohrung nicht erlebbar ist. Im Bereich der vorhandenen Wohnbebauung ist auf den Vegetationsflächen kein landschaftsprägender Baum- und Strauchbestand vorhanden. Der Straßenraum der Ahrensburger Straße wird durch einzelne Vegetationsinseln mit relativ jungen Bäumen und Bodendeckeranpflanzungen sowie durch sehr schmales Vorgartengrün im Eckbereich Nordmarkstraße gegliedert.

## **4. Umweltbericht**

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) war nicht erforderlich (s. Ziffer 3.1.3).

## **5. Planinhalte und Abwägung**

### **5.1 Allgemeines Wohngebiet**

Westlich angrenzend an den vorhandenen zwei- bzw. dreigeschossigen Wohnungsbau Travestieg (außerhalb des Plangebiets) und südlich des Wandse-Grünzugs wird allgemeines Wohngebiet als Übergang zu den Kerngebietenutzungen an der Ahrensburger Straße ausgewiesen. Wohnungsbau bietet sich an diesem Standort wegen der Lagegunst unmittelbar am Grünzug an. Es ist beabsichtigt, etwa 33 Reihenhäuser zu errichten, um dem Bedarf nach Einfamilienhaus-Bauplätzen in verdichteter Bauweise in verkehrsgünstiger und zentrumsnaher Lage Rechnung zu tragen. Der dreigeschossige Gebäuderiegel orientiert sich an der vorhandenen nordöstlich angrenzenden Bebauung (außerhalb des Plangebiets). An seiner Westseite, im Terrassenbereich, sind Gärten angeordnet, und an der Ostseite, der Eingangsseite, wird eine befestigte Fläche als Zugang zu den Wohngebäuden und gleichzeitig als Arbeits- und Schauweg angelegt werden. Durch die Gebäudeanordnung mit sich fingerförmig nach Westen öffnenden Freiräumen entsteht ein ruhiger Innenbereich.

Durch die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung (Auswirkungen sind unter Ziffer 5.12 dargelegt und begründet), in der die Auswirkungen eines Drive-In-Restaurants auf dem Flurstück 2787 auf die angrenzenden, als WA ausgewiesenen Flurstücke 314 (neue Flurstücksnummer: 3497) und 2840 (neue Flurstücksnummer: 3513) näher betrachtet werden, ergibt sich zum Schutz dieser benachbarten Wohnbebauung, insbesondere in den Nachtstunden, die Ausweisung zur Errichtung einer 6 m hohen Lärmschutzwand.

Auf den Flurstücken 314 -teilweise- (neue Flurstücksnummer: 3497), 2840 -teilweise- (neue Flurstücksnummer: 3513) und 288 -teilweise- (neue Flurstücksnummern: 3510-teilweise-, 3509-teilweise- und 3511) der Gemarkung Tonndorf

wird allgemeines Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschossflächenzahl von 1,0 festgesetzt. Damit wird das zulässige Maß der baulichen Nutzung gemäß § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466, 479), eingehalten. Im östlichen Teil dieser Fläche ist ein maximal dreigeschossiger Baukörper im Verlauf der renaturierten Rahlau mit einer Bautiefe von maximal 13 m ausgewiesen. Im westlichen Bereich sind drei Reihenhauszeilen in maximal zweigeschossiger Bauweise mit Bautiefen von 12 m vorgesehen. Damit erhalten die Reihenhauszeilen ausreichende Abstände und Freiflächen und im räumlichen Zusammenhang mit der dreigeschossigen Mehrfamilienhauszeile entstehen hinsichtlich der Besonnung, Belichtung und Belüftung gute Wohnverhältnisse.

Die Gebäudehöhe ist bei der zweigeschossigen Ausweisung auf 11,5 m und bei der dreigeschossigen Ausweisung ebenfalls auf 11,5 m über dem vorhandenen Geländeniveau begrenzt. Damit ist sichergestellt, dass sich die Neubebauung in ihrer Höhenentwicklung an die benachbarte Wohnbebauung im Osten anpasst, aber auch Lärmemissionen der Flurstücke 2787 und 286 berücksichtigt.

Im allgemeinen Wohngebiet werden Ausnahmen nach § 4 Absatz 3 Nummern 3 bis 5 der BauNVO ausgeschlossen (vgl. § 2 Nummer 1). Die gemäß BauNVO im allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden ausgeschlossen, so dass Ausnahmen für Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig sind. Dieser Ausschluss nimmt Rücksicht auf den nördlich angrenzenden Grünzug sowie die überwiegend kleinteiligen Grundstückszuschnitte der östlich angrenzenden Flurstücke und sichert die Planungsziele dieses Neubaugebiets. Eine Unterbringung der genannten Nutzungen ist in den nahegelegenen vorhandenen Gewerbegebieten außerhalb des Plangebiets und in den Kerngebieten an der Ahrensburger Straße möglich.

## **5.2 Kerngebiet**

Mit der Ausweisung von Kerngebiet soll an der Ahrensburger Straße eine Mischnutzung von Handel, Gewerbe und Dienstleistungen ermöglicht werden. Um eine raumwirksame und prägnante Straßenrandbebauung an der so genannten Magistrale B 75 / Ahrensburger Straße zu entwickeln und die im rückwärtigen Bereich vorgesehene Wohnbebauung abzuschirmen, wird eine geschlossene Bauweise mit zwingenden Geschosszahlen festgesetzt.

Für die Bebauung entlang der Ahrensburger Straße werden Baulinien festgesetzt, um eine eindeutige und durchgehende Begrenzung entlang der Straße zu erhalten und den linearen Straßenraum der Ahrensburger Straße zu betonen.

Im Eckbereich Ahrensburger Straße / Nordmarkstraße (Flurstücke 2934 -teilweise-, 3047, 2963 und 2923) wird eine zwingend viergeschossige Bebauung, eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,5 mit einer Bautiefe von maximal 15 m festgesetzt. Die vorhandene bis zu viergeschossige Wohnbebauung auf diesen Flurstücken hat Bestandsschutz.

Auf dem Flurstück 2787 -teilweise- (Ahrensburger Straße 156) wird eine zwingend viergeschossige Bebauung, eine GRZ von 0,6 und eine GFZ von 1,5 mit einer Bautiefe von maximal 18 m festgesetzt. In der sich nach Norden anschließenden etwa 20 m mal 18 m großen, durch Baugrenzen gesicherten Baufläche wird eine eingeschossige Bauweise ausgewiesen.

Im rückwärtigen Bereich dieses Flurstücks ist eine Baufläche in einer Breite von 18 m für eine maximal dreigeschossige Bebauung, eine GRZ von 0,6 und eine GFZ von 0,8 festgesetzt. Die Höchstwerte nach § 17 Absatz 1 der BauNVO werden zugunsten des Freiflächenanteils und der geringen Grundstücksgröße unterschritten.

Die vorhandene eingeschossige Bebauung mit einem Schnellrestaurant auf dem Flurstück 2787 hat Bestandsschutz.

Auf dem Flurstück 286 (Ahrensburger Straße 162) wird im vorderen Bereich eine mindestens vier- bis maximal sechsgeschossige Bebauung mit einer Bautiefe von 18 m und im rückwärtigen Bereich eine eingeschossige Bebauung mit einer Bautiefe von maximal 20 m ausgewiesen. Mit den Festsetzungen der GRZ von 0,6 und der GFZ von 2,8 werden die Höchstwerte nach § 17 Absatz 1 der BauNVO auf Grund der eingeschränkten Grundstücksgröße und des dadurch bedingten geringen Freiflächenanteils unterschritten.

Westlich und östlich an die vier- bis sechsgeschossige Straßenrandbebauung angrenzend wird auf dem Flurstück 2787 -teilweise- und auf dem Flurstück 286 -teilweise- jeweils zwingend zweigeschossige Bebauung über einem Luftgeschoss (Erdgeschoss und erstes Vollgeschoss) mit einer lichten Höhe von mindestens 4,7 m ausgewiesen. Für das Flurstück 2787 -teilweise- werden eine Bautiefe von maximal 18 m und eine Durchfahrtsbreite von maximal 5 m, für die Flurstücke 288 -teilweise- (neue Flurstücksnummer: 3510) und 2934 -teilweise- werden eine Bautiefe von maximal 15 m und eine Durchfahrtsbreite von maximal 10 m festgesetzt. Die Luftgeschosse dienen der Erschließung der rückwärtigen Grundstücksteile.

Die Bauflächenausweisungen mit Gebäudetiefen bis zu 18 m an der Ahrensburger Straße, die teilweise im rückwärtigen Bereich durch ein- bis dreigeschossige Anbauten ergänzt werden, enthalten vielfältige Gestaltungs- und Entwicklungsmöglichkeiten.

Für das Kerngebiet unterschreiten die Grund- und Geschossflächenzahl die nach § 17 Absatz 1 der BauNVO zulässigen Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung. Ein höheres Maß wäre hinsichtlich des vorhandenen Baumbestandes an der Ahrensburger Straße und mit Rücksicht auf das unmittelbar angrenzende Wohngebiet städtebaulich nicht angemessen. Darüber hinaus wird bezüglich der baulichen Dichte der Neubebauung auf das empfindliche Spannungsfeld zwischen dem Wandse-Grünzug einerseits und der vielbefahrenen Ahrensburger Straße als Hauptverkehrsachse zum Zentrum von Hamburg andererseits Rücksicht genommen.

In den Kerngebieten sind Vergnügungsstätten unzulässig. Ausnahmen für Tankstellen werden ausgeschlossen (vgl. § 2 Nummer 2 Sätze 1 und 2). Damit soll in den Kerngebieten entlang der Ahrensburger Straße der mit einem Tank-

stellenbetrieb verbundene erhebliche Zu- und Abfahrtsverkehr an der verkehrsreichen Ahrensburger Straße vermieden werden.

Die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten aller Art (z.B. Nachtlokale, Diskotheken, Spiel- und Automatenhallen) kann sich negativ auf das gewerbliche Umfeld auswirken und damit zu einem weiteren Verlust an Attraktivität der hier ansässigen Betriebe führen. Weiterhin sind Betreiber von Spielhallen in der Lage, höhere Mieten bzw. Pachten zu zahlen als andere Betriebe, so dass sich eine erhöhte Gefahr der Verdrängung bestehender gewerblicher Einrichtungen ergibt.

Nach § 2 Nummer 2 Sätze 3 und 4 sind Einkaufszentren und großflächige Handels- und Einzelhandelsbetriebe nach § 11 Absatz 3 der BauNVO mit einer Geschossfläche über 700 m<sup>2</sup> unzulässig. Läden, die der täglichen Nahversorgung dienen, sind nur im Erdgeschoss der Gebäude zulässig.

Der Ausschluss von Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandelsbetrieben, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können, und sonstigen großflächigen Handelsbetrieben, die im Hinblick auf den Verkauf an Endverbraucher und auf die Auswirkungen den großflächigen Einzelhandelsbetrieben vergleichbar sind, ist notwendig, um negative Auswirkungen einerseits auf die angestrebte städtebauliche Ordnung des Stadtteils Tonndorf (lokales Zentrum) und andererseits auf das Bezirkszentrum Wandsbek zu vermeiden und die zukünftige Entwicklung beider Zentren (außerhalb des Plangebiets) nicht zu gefährden. Läden, die der lokalen Nahversorgung bzw. der täglichen Versorgung dienen, sind nur im Erdgeschoss der Gebäude zulässig, zumal durch die Begrenzung der nutzbaren Fläche keine Gefährdung des lokalen Zentrums Tonndorf ausgeht. Eine Beschränkung dieser Nutzungen auf das Erdgeschoss soll aus stadtgestalterischen Gründen erfolgen. Dadurch werden die Erdgeschosszonen im Vergleich zu den darüber liegenden Gebäudeteilen entsprechend der Bedeutung besonders betont. Darüber hinaus ist eine reibungslose Ver- und Entsorgung der Läden sichergestellt.

### **5.3 Gestalterische Anforderungen**

Nach § 2 Nummer 5 kann eine Überschreitung der Baugrenzen und Baulinien mit Ausnahme der dem Gewässer zugewandten Seite durch Treppenhausvorbauten, Erker, Loggien, Balkone und Sichtschutzwände bis zu 1,5 m zugelassen werden, um einen Spielraum im Bereich der Fassadengestaltung zu ermöglichen. Hiermit wird eine individuelle Gestaltung innerhalb städtebaulich vertretbarer Grenzen ermöglicht. Eine Überschreitung der Baugrenzen an den Seiten, die dem das Gebiet durchquerenden Graben zugewandt sind, wird ausgeschlossen, um ein zu starkes Heranrücken der Bebauung oder von Teilen davon an die Rahlau zu verhindern. Hierdurch könnte der Flusslauf in seiner Funktion eingeschränkt werden.

Im allgemeinen Wohngebiet sind die Gebäude unter der Verwendung einheitlicher Materialien und Farben der Außenwände und der Dachdeckung zu errichten (vgl. § 2 Nummer 6). Mit dieser Festsetzung soll erreicht werden, dass



für die hier geplante bis zu dreigeschossige Bebauung eine in sich zusammenhängende, aufeinander bezogene Architektur entsteht.

In den Kerngebieten sind oberhalb der Traufhöhe von Gebäuden sowie an Gebäudeteilen, die der Unterbringung technischer Anlagen dienen, Werbeanlagen unzulässig. Oberhalb der Brüstung des zweiten Vollgeschosses sind Werbeanlagen ausnahmsweise zulässig, wenn die Einheitlichkeit der Gesamtfassade nicht beeinträchtigt wird (vgl. § 2 Nummer 7).

Einschränkungen für Werbeanlagen sind zur Vermeidung von Verkehrsgefährdungen erforderlich. Außerdem werden überdimensionierte, die äußere Gestaltung der Gebäude dominierende Werbeanlagen unterbunden, um das architektonische Erscheinungsbild der Gesamtanlage an der Ahrensburger Straße zu wahren.

#### **5.4 Straßenverkehrsflächen, Stellplätze und Garagen**

Das Plangebiet wird überwiegend über die Ahrensburger Straße erschlossen. Durch die Ausweisung der Neubebauung an der Ahrensburger Straße ist im Straßenraum erhöhter Bedarf für öffentliche Stellplätze vorzusehen. Aus diesem Grund sind im Bereich der Grundstücke Ahrensburger Straße 156 bis 168 Erweiterungen der Straßenverkehrsflächen vorgesehen.

Das Wohngebiet soll durch eine Stichstraße mit einer Wendekehre erschlossen werden. Die für die Erschließung notwendige Zufahrt an der Ahrensburger Straße ist bereits vorhanden.

Gemäß § 2 Nummer 8 können für die Erschließung der Flurstücke 288 (neue Flurstücksnummern: 3510 und 3511), 314 (neue Flurstücksnummer: 3497) und 2840 (neue Flurstücksnummern: 3512 und 3513) der Gemarkung Tonndorf noch weitere öffentliche Verkehrsflächen erforderlich werden. Ihre genaue Lage bestimmt sich nach der beabsichtigten Bebauung. Sie werden gemäß § 125 Absatz 2 des Baugesetzbuchs hergestellt. Mit dieser Festsetzung soll gewährleistet werden, dass bei Bedarf weitere Flächen für eine öffentliche Erschließung in Anspruch genommen werden können.

Nach § 2 Nummer 9 Satz 1 sind Stellplätze nur in Tiefgaragen zulässig. Ausnahmsweise können oberirdische Stellplätze für den Besucherverkehr zugelassen werden, wenn Wohnruhe und Gartenanlage nicht erheblich beeinträchtigt werden (vgl. § 2 Nummer 9 Satz 2). Die notwendigen Stellplätze sind in Tiefgaragen anzuordnen, um das städtebauliche Ziel einer verdichteten Bebauung an dieser zentrumsorientierten Stelle umzusetzen. Wegen der Nähe zum Wandse-Grünzug sind oberirdische Stellplatzanlagen störend und nur ausnahmsweise bei Berücksichtigung einer angemessenen Gartengestaltung zulässig.

#### **5.5 Private Grünfläche**

Im Nordwesten werden Teilbereiche der Flurstücke 2787 und 314 (neue Flurstücksnummer: 3497) entsprechend der Lage im Landschaftsschutzgebiet als private Grünfläche ausgewiesen.

Auf der privaten Grünfläche sind die zum Wandse- / Rahlau-Grünzug gerichteten Einfriedigungen nur in Form von Maschendraht-, Staket- oder Waldlattenzaun und nur in Verbindung mit Heckenpflanzung zulässig (vgl. § 2 Nummer 4). Diese Festsetzung sichert die Pufferfunktion für Tiere und Pflanzen sowie einen optisch fließenden Übergang zum landschaftlich geprägten Wandse-Grünzug. Maschendrahtzäune sind wegen ihrer relativ großen Transparenz, Staket- und Waldlattenzäune wegen ihrer landschaftsgerechten Materialien erlaubt.

## **5.6 Außenlager des KZ Neuengamme**

An der Ahrensburger Straße existierte vom 8. Juni 1944 bis zum 29. April 1945 ein Arbeitslager für über 500 Frauen aus der damaligen Sowjetunion, Polen, dem damaligen Jugoslawien und weiteren europäischen Ländern. Es handelte sich um ein Außenlager des KZ Neuengamme. Die Frauen waren, bevor sie hierher verschleppt wurden, Häftlinge des Frauenkonzentrationslagers Ravensbrück. Sie mussten für eine ehemals ansässige Firma Zwangsarbeiten verrichten, d.h. im Schichtdienst in der Gasmaskenproduktion arbeiten. Für sie galt wie für alle anderen Häftlinge des KZ Neuengamme das Prinzip „Vernichtung durch Arbeit“ – die Frauen sollten während der Haft sterben, aber erst nach vorheriger Ausnutzung der Arbeitskraft.

Nach Kriegsende wurde das Gelände des ehemaligen Lagers gewerblich genutzt und im Zuge dieser Nutzung wurden Originalbaracken abgerissen und durch nicht schützenswerte Gewerberäume ersetzt. So ist die historische Bebauung des Geländes nicht mehr erhalten. An das ehemalige Lager erinnern nur noch ca. 30 Zaunpfähle an der Nordwestgrenze des Flurstücks 314 (neue Flurstücksnummer: 3497), eine gemauerte Begrenzung des Geländes und ein Torpfosten (sehr wahrscheinlich aus der Zeit des Konzentrationslagers) sowie ein so genannter Waschtrog aus der Waschbaracke, der auf dem Gelände unter freiem Himmel steht.

In Abstimmung zwischen der Kulturbehörde / Gedenkstelle Neuengamme und dem derzeitigen Grundeigentümer soll innerhalb der privaten Grünfläche ein Ort der Erinnerung angelegt werden, der wie folgt einzurichten ist:

- An der Nordgrenze des Flurstücks bleiben Zaunpfähle stehen; damit bleibt die historische Grenze zwischen Lager und damaligem Sumpfgebiet gekennzeichnet.
- Vor diesen Zaunpfählen wird mittig der „Waschtrog“ aufgestellt.
- In einem Halbkreis um diesen „Waschtrog“ herum werden drei halbhohe Informationstafeln aufgestellt, mit folgenden Informationen:
  - a) Lageplan mit Erklärungen (oder Luftaufnahme, wenn gute Aufnahme noch beschafft werden kann)
  - b) Berichte über „Raja“, „Maria“ und andere Opfer dieses Lagers
  - c) Weitere Berichte zum Lageralltag und zu den Arbeitsbedingungen der Häftlinge

Der vorgesehene Ort auf dem Grundstück wäre von den angrenzenden Häusern aus einsehbar und damit weitgehend vor Vandalismus geschützt.

### **5.7 Fläche für die Wasserwirtschaft**

Entsprechend den Darstellungen des Landschaftsprogramms einschließlich Arten- und Biotopschutzprogramm wird die verrohrte Rahlau geöffnet und zu einem offenen Fließgewässer renaturiert, um die Entwicklung einer für Fließgewässer typischen Tier- und Pflanzenwelt zu ermöglichen. Die Maßnahme bewirkt eine nachhaltige ökologische Aufwertung der Rahlau. Damit wird die vorgesehene Vernetzung zwischen der Wandse-Achse und dem Jenfelder Moor über die Rahlau gemäß der übergeordneten landschaftsplanerischen Entwicklungsplanung, soweit machbar, verwirklicht.

### **5.8 Baum- und Landschaftsschutz**

Im Plangebiet befinden sich erhaltenswerte Bäume, die der Baumschutzverordnung vom 17. September 1948 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 791-i), zuletzt geändert am 2. Juli 1981 (HmbGVBl. S. 167), unterliegen.

Die rückwärtigen Bereiche der Flurstücke 2787 und 314 (neue Flurstücknummern: 3496 und 3497) liegen im Geltungsbereich der Verordnung zum Schutz von Landschaftsteilen in den Gemarkungen Hinschenfelde und Tonndorf in der Fassung vom 21. Februar 1967 (HmbGVBl. S. 37), zuletzt geändert am 5. Oktober 2004 (HmbGVBl. S. 375, 376).

### **5.9 Begrünungsmaßnahmen**

Die Festsetzung einer 5 m breiten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern auf dem Flurstück 2787 der Gemarkung Tonndorf an der Grenze zur privaten Grünfläche dient der landschaftsgerechten Abgrenzung zwischen gewerblicher Baufläche und privater Grünfläche.

In § 2 Nummer 9 Satz 3 ist festgesetzt, dass die auf Tiefgaragen gärtnerisch anzulegenden Flächen mit einem mindestens 50 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau herzustellen sind. Tiefgaragenzufahrten sind mit Rankgerüsten oder Pergolen zu versehen und mit Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen (vgl. § 2 Nummer 9 Satz 4). Mit dieser Festsetzung soll die Anpflanzung ökologisch und gestalterisch wirksamer Vegetationsflächen sichergestellt werden. Die Mindeststärke des Substrataufbaus von 50 cm ist notwendig, um Sträuchern geeignete Wuchsbedingungen bezüglich Wurzelraum und Wasserversorgung für eine langfristige Entwicklung bereitzustellen. Zur Gewährleistung einer optimalen optischen Abschirmung der Tiefgaragenzufahrt zur Wohnbebauung hin, sollten vorrangig immergrüne Schling- und Kletterpflanzen verwendet werden.

Für die nach § 2 Nummer 9 ausnahmsweise zulässigen ebenerdigen Stellplätze ist in § 2 Nummer 12 festgesetzt, dass auf ebenerdigen Stellplatzanlagen nach jedem vierten Stellplatz ein großkroniger Baum zu pflanzen ist. Mit dieser

Festsetzung soll sichergestellt werden, dass auch bei einer Stellplatzanlage ein Mindestmaß an Begrünung erfolgt, die deren Erscheinungsbild gestalterisch aufwertet und die negativen kleinklimatischen Auswirkungen der Anlagen für das Umfeld durch Beschattung und durch erhöhte Verdunstung bewirkte Temperatursenkung mindert. Dies gilt sowohl für die Kerngebietsflächen als auch insbesondere für die beabsichtigte Durchgrünung der Wohnbebauung, soweit hier oberirdische Stellplätze angeordnet werden.

Nach § 2 Nummer 13 sind im allgemeinen Wohngebiet mindestens 20 vom Hundert (v.H.) der nicht überbaubaren Grundstücksfläche mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Für je 250 m<sup>2</sup> der zu begrünenden Grundstücksfläche ist mindestens ein kleinkroniger Baum oder für je 500 m<sup>2</sup> der zu begrünenden Grundstücksfläche ein großkroniger Baum zu pflanzen. Großkronige Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 18 cm, kleinkronige Bäume einen Stammumfang von mindestens 14 cm, in einer Höhe von 1 m über dem Erdboden gemessen, aufweisen.

Mit der Durchgrünung der Bauflächen sollen das einer Wohnbebauung angemessene Erscheinungsbild hergestellt, die Lebensmöglichkeiten der Tier- und Pflanzenwelt sowie das Kleinklima in diesem innerstädtischen dicht bebauten Bereich verbessert und eine landschaftsgerechte Anbindung an den benachbarten Wandse-Grünzug erreicht werden. Für die Anpflanzung der Bäume ist ein Mindeststammumfang festgesetzt, der sicherstellen soll, dass der gewünschte Effekt bereits nach wenigen Jahren erreicht wird.

Für die festgesetzten Baum- und Strauchpflanzungen sind standortgerechte einheimische Laubgehölze zu verwenden. Bei Abgang sind gleichwertige Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Im Kronenbereich jedes zu pflanzenden Baumes ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m<sup>2</sup> anzulegen und zu begrünen (vgl. § 2 Nummer 14).

Mit dieser Festsetzung soll eine Anpflanzung von standortfremden Gehölzen, insbesondere Nadelbäumen, im Grenzbereich zur Landschaftsachse vermieden werden. Die Mindestgröße der Pflanzfläche von 12 m<sup>2</sup> gewährleistet, dass sich die Anpflanzungen dauerhaft optimal entwickeln können und einer großen Anzahl heimischer Tierarten ein Lebensraum geboten wird. Die Ersatzpflanzverpflichtung dient dazu, dass auch bei Abgang die vorhandene erhaltenswerte Gehölzstruktur wieder hergestellt und damit die Begrünung des Plangebiets gesichert werden kann.

#### **5.10 Oberflächenentwässerung**

Das durch die zusätzliche Bebauung/Versiegelung vermehrt anfallende Niederschlagswasser wird oberflächlich den geplanten Gräben/Mulden zugeführt und anschließend in einem neu herzustellenden Rückhaltebecken/Retentionsfläche gesammelt. Hier wird das Niederschlagswasser zunächst zwischengespeichert, bevor es zeitverzögert und stark gedrosselt der Rahlau zugeführt wird.

Diese Form der Oberflächenentwässerung führt zu einer Minimierung des Eingriffs in den Wasserhaushalt, da das Wasser im unmittelbaren Einzugsgebiet verbleibt. Ein Teil des anfallenden Wassers versickert direkt und wird durch die belebte Bodenzone den oberen Wasserschichten zugeführt. Ein weiterer Teil kommt aufgrund der relativ großen Wasserflächen zur Verdunstung und trägt so

im Zusammenspiel mit der Vegetation im Uferbereich zu einer Verbesserung des Kleinklimas bei. Die offene Oberflächenentwässerung kann daher auch als Ausgleich für den durch den Bebauungsplan ausgelösten Eingriff dienen.

Die für die Oberflächenentwässerung benötigten Flächen werden im Bebauungsplan unverbindlich vorgemerkt. Im Planbild sind sie als „vorgesehene Oberflächenentwässerung“ dargestellt.

#### **5.11 Maßnahmen zur Sicherung des Bodens und des Wasserhaushalts**

Zur Erhaltung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts soll der natürliche Wasserhaushalt durch die im Rahmen der Neubebauung notwendigen Versiegelungsmaßnahmen möglichst wenig beeinträchtigt werden.

In § 2 Nummer 11 ist daher geregelt, dass auf den privaten Grundstücksflächen Fahr- und Gehwege sowie ebenerdige Stellplätze in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen sind. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Betonierung oder Asphaltierung sollen damit ausgeschlossen werden, um wenigstens eine geringfügige Versickerungsmöglichkeit für das Oberflächenwasser auf den befestigten Flächen zu erhalten und die Versiegelung des Bodens auf ein Mindestmaß zu reduzieren.

Bauliche und technische Maßnahmen, die zu einer dauerhaften Absenkung des vegetationsverfügbaren Grundwasserspiegels bzw. zu Staunässe führen, sind unzulässig (vgl. § 2 Nummer 10).

Diese Festsetzung sichert die dauerhafte Erhaltung des oberflächennahen, pflanzenverfügbaren Grundwasserspiegels und die durch den örtlichen Grundwasserhaushalt bestimmten Standortbedingungen der Vegetation. Die Festsetzung dient auch dem Schutz des Auenentwicklungsbereichs der Rahlau.

#### **5.12 Lärmschutz**

In der schalltechnischen Untersuchung wurden die Auswirkungen eines Drive-In-Restaurants und die Lärmentwicklung auf der südlich angrenzenden MK-Gebietsfläche auf die auf den Flurstücken 314 (neue Flurstücksnummer: 3497) und 2840 (neue Flurstücksnummer: 3513) geplanten Reihenhäuser bzw. den Geschosswohnungsbau untersucht.

Die schalltechnische Untersuchung enthält Aussagen über die grundsätzliche Bebaubarkeit der Wohnbaufläche und stellt fest, inwieweit sich Einschränkungen für die geplante Wohnnutzung ergeben. Aufbauend auf diese Ergebnisse wird ein Bebauungskonzept konkretisiert, dass die Belange des Schallschutzes in die Planung einbindet und Vorschläge für einen Lärmschutz entwickelt.

Auswirkungen durch den westlich angrenzenden vorhandenen Betrieb:

Das Restaurant hat freitags und samstags 24 Stunden und an den übrigen Tagen 19 Stunden geöffnet. Der Mittelungspegel der Geräusche, die von den der Anlage zuzurechnenden Parkplatzzflächen ausgehen, wurden nach der bayrischen Parkplatzlärmstudie in Verbindung mit der VDI-Richtlinie 2714

„Schallschutz im Freien“ bzw. der VDI-Richtlinie 2720 – Blatt 1 „Schallschutz durch Abschirmung im Freien“ berechnet. Die Zufahrtswege wurden als Linien-schallquellen berücksichtigt.

Die Reihenhauszeilen im WA-Gebiet sind nachts erheblichen Immissionen durch das benachbarte Schnellrestaurant mit Drive-In-Betrieb ausgesetzt. Eine 6 Meter hohe Lärmschutzwand schützt hauptsächlich die im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss befindlichen Wohn- und Schlafräume. Die Lärmschutzprobleme können aufgrund der örtlichen Gegebenheiten durch die aktive Schallschutzmaßnahme (Lärmschutz-Wand) für das Dachgeschoss nicht vollständig behoben werden.

Damit auch für diese Zonen ein ausreichender Lärmschutz gewährleistet ist, wird in § 2 Nummer 3 folgende textliche Festsetzung getroffen: „In den allgemeinen Wohngebieten sind durch geeignete Grundrissgestaltung die Wohn- und Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Soweit die Anordnung von Wohn- und Schlafräumen an den lärmabgewandten Seiten nicht möglich ist, muss für diese Räume ein ausreichender Lärmschutz an Außentüren, Fenstern, Außenwänden, Dächern und durch Gestaltung der Fassaden der Gebäude geschaffen werden“.

Zum Schutz der künftigen Bewohner, insbesondere nachts, sollten Schlafräume so orientiert sein, dass mindestens vor einem Fenster der maßgebliche Immissionsrichtwert für allgemeine Wohngebiete von 40 dB(A) bzw. bei Einstufung der Situation als Gemengelage von 45 dB(A) eingehalten wird. Für die Schlafräume bzw. Kinderzimmer bedeutet dies, dass zum Schlafen genutzte Räume möglichst nach Norden ausgerichtet werden sollen und dass die Fassaden der Gebäude so strukturiert werden sollten, dass mindestens vor einem Fenster der maßgebliche Immissionsrichtwert eingehalten wird. Dies ist beispielsweise dadurch zu erreichen, dass Balkone oder Loggien vorgesehen werden und diese Fenster nur zu den Balkonen hin zu öffnen sind.

#### Auswirkungen durch den zu erwartenden PKW-Verkehr auf der südlich angrenzenden MK-Fläche:

- Es wird an der Grundstücksgrenze voraussichtlich eine Kfz-Stellplatzanlage mit ca. 38 Stellplätzen errichtet. Außerdem wurde eine Tiefgaragenzufahrt für weitere 30 Stellplätze angenommen.
- Die Parkplatzanlage wird voraussichtlich nur von den künftig in den geplanten Bürogebäuden arbeitenden Personen sowie in sehr geringem Maße von Kunden und Gästen der künftig ansässigen Firmen genutzt.
- Ein Einzelhandelsbetrieb, der einen erhöhten Publikumsverkehr nach sich ziehen könnte, ist zurzeit nicht geplant.
- Für die Tagesstunden wurde angenommen, dass jeder der 68 Stellplätze (ober- und unterirdisch) ca. 0,3 Fahrbewegungen je Stellplatz und Stunde erzeugt. Nach der Parkplatzlärmstudie entspricht dies unter Berücksichtigung von Nebengeräuschen, wie Anlassen der Motoren und Ähnliches, einem flächenbezogenen Schalleistungspegel von 83 dB(A) je m<sup>2</sup>. Für die lauteste Nachtstunde wurde angenommen, dass die Stellplätze sehr wenig genutzt werden. Es wurden ca. 0,06 Fahrbewegungen je Stellplatz

und Stunde unterstellt. Nach der Parkplatzlärstudie entspricht dies unter Berücksichtigung von Nebengeräuschen, wie Anlassen der Motoren und Ähnliches, einem flächenbezogenen Schalleistungspegel von 74 dB(A) je m<sup>2</sup>.

- Für die Zufahrten wurde ein linienbezogener Schalleistungspegel von 70 dB(A) pro Meter berücksichtigt. Dies entspricht den Geräuschen von im Schritttempo fahrenden Fahrzeugen.

Auswirkungen auf die Wohnbebauung ergeben sich für die Tagesstunden durch das MK-Gebiet nicht. Für die Nachtstunden ist eine bis zu 6 m hohe Lärm-schutzwand, so wie sie zur Abschirmung des Lärms des westlich angrenzenden Betriebs zu errichten ist, ebenfalls erforderlich. Es sind aber für die Räume im Dachgeschoss entsprechend der westlich angrenzenden Schallimmissionen vergleichbare Maßnahmen an den Wohnbaukörpern vorzunehmen.

### 5.13 Altlastverdachtsflächen

Durch die im Bereich des Bebauungsplangebiets Tonndorf 31 ermittelten Belastungen des Bodens mit Arsen und Schwermetallen sowie mit PAK (Polycyclische-Aromatische-Kohlenwasserstoffe) und der Bodenluft bzw. des Grundwassers mit LCKW (Leichtflüchtige chlorierte Kohlenwasserstoffe) und BTEX (Aromaten: Benzol, Toluol, Ethylbenzol, Xylol) ergibt sich bei der gegenwärtigen Nutzung als Gewerbegebiet kein akuter Handlungsbedarf.

Insgesamt wird die Belastung der Bodenluft und des Grundwassers mit leichtflüchtigen organischen Schadstoffen als geringfügig eingestuft. In einer von insgesamt drei Grundwasserproben ist für Benzol der Prüfwert der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) bzw. der Sanierungsleitwert von 1 µg/l hinsichtlich des Wirkungspfad Boden-Grundwasser um 0,4 µg/l überschritten.

Das Flurstück 314 (neue Flurstücksnummer: 3497) ist in den Grenzen der Mischprobenflächen MP<sub>A</sub> und MP<sub>C</sub> aufgrund der im Oberboden festgestellten Prüfwertüberschreitungen nach BBodSchV für Blei und Benzo(a)pyren hinsichtlich des Wirkungspfad Boden-Mensch für die Nutzungskategorien Kinderspielflächen und Nutzgärten als Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, im Plan zu kennzeichnen.

		Bundesbodenschutzverordnung		
		Prüfwerte Wirkungspfad Boden-Mensch	Vorsorge-werte	Prüfwerte Wirkungspfad Boden-Nutzpflanze
Angaben in mg/kg	Messwerte	Kinderspielflächen	sandiger Boden	Nutzgärten
Benzo(a)pyren	2,08	2	k. A.	1
Blei	bis zu 400	200	40	0,1

Im Hinblick auf Nutzungsänderungen oder bei Durchführung von Bauvorhaben innerhalb des Bebauungsplangebiets ist Folgendes zu beachten:

Bei anstehenden Grund- und Stauwasserhaltungen sind im Vorwege Wasserproben auf Schadstoffe zu untersuchen.

Im Bereich des Flurstücks 314 (neue Flurstücksnummer: 3497) ist aufgrund der geplanten Nutzung für Wohnbebauung bei der Herrichtung von Kinderspielplätzen und Nutzgärten der belastete Oberboden aufgrund der Kontaminationen mit Blei und Benzo(a)pyren in einer Stärke von mindestens 50 cm zu entfernen, ordnungsgemäß zu entsorgen und durch unbelastetes Bodenmaterial zu ersetzen.

Im Bereich der Flurstücke 314 (neue Flurstücksnummer: 3497) und 2840 (neue Flurstücksnummern: 3512 und 3513) sowie 288 -teilweise- (neue Flurstücksnummer: 3511) ist mit dem Vorhandensein von mehreren unterirdischen Lagertanks zu rechnen.

Die Bodenbelastungen mit Arsen, Schwermetallen und PAK im Bereich der Flurstücke 286, 288 (neue Flurstücksnummern: 3510 und 3511) und 2787 sind bei Beibehaltung der gegenwärtigen gewerblichen Nutzung unter Berücksichtigung der vorhandenen Versiegelung bzw. der dichten Grasnarbe und der Kleinräumigkeit der Belastung unbedenklich. Hier und auf den Flurstücken 314 (neue Flurstücksnummer: 3497) und 2840 (neue Flurstücksnummern: 3512 und 3513) ist im Zuge von Baumaßnahmen mit erhöhten Entsorgungskosten beim Bodenaushub zu rechnen.

Des Weiteren wird auf den für den gesamten Bebauungsplanbereich bestehenden Kampfmittelverdacht hingewiesen.

#### **5.14 Geruchsbelastung**

Die gutachterliche Überprüfung der Geruchssituation hat ergeben, dass lediglich auf einer kleinen Teilfläche im südlichen Bereich des WA-Gebietes die - rechtlich nicht verbindlichen - Grenzwerte gemäß Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL) überschritten sind.

Unter Berücksichtigung des Standortes mit seiner Nähe zum Bezirkszentrum, einem guten ÖPNV-Anschluss und dem unmittelbar angrenzenden Wandse-Grünzug mit seinem hohen Freizeitwert ist bei der Abwägung zwischen der geringen Überschreitung des rechtlich nicht verbindlichen Geruchs-Grenzwertes und der Schaffung von familiengerechtem Wohnraum dem Letzteren höhere Bedeutung eingeräumt worden, zumal die Überschreitung nur geringfügig und nicht gesundheitsgefährdend ist. Die Zumutbarkeitsschwelle ist aufgrund der heranrückenden Wohnbebauung höher anzusehen als im Fall der Neuplanung von Baugebieten auf bisher unbebauten Flächen, so dass davon ausgegangen wird, dass diese nicht überschritten ist.

Außerdem werden Gerüche subjektiv unterschiedlich empfunden. Es kann davon ausgegangen werden, dass sich eher geruchsunempfindliche Käufer für die südlichen Reihenhäuser entscheiden werden, zumal sie Kraft bestehender Dienstbarkeit zugunsten des Drive-In-Restaurants zur Duldung der Gerüche verpflichtet sind.

In einem öffentlich-rechtlichen Vertrag vom 05.12.2003 verpflichtet sich der emittierende Betrieb auf dem Flurstück 2787, die Geruchsbelastung durch den Einbau einer Aktivkohlefilteranlage in die vorhandene Abluftanlage zu mini-



mieren, so dass die Geruchsbelastung für die benachbarte Wohnbebauung erheblich gesenkt werden kann.

Unabhängig davon bestehen grundbuchliche Eintragungen der Grundeigentümer und ihrer Rechtsnachfolger, wonach in den von einer Überschreitung der Grenzwerte betroffenen Bereichen des WA-Gebietes vorhandene Gerüche zu dulden sind.

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

Bedingt durch die bestehenden Nutzungen im Plangebiet sind in der Vergangenheit Naturhaushalt und Landschaftsbild nachhaltig beeinträchtigt bzw. nahezu vollständig zerstört worden. Die Flächen sind überwiegend versiegelt. Durch die mit dem Bebauungsplan vorgesehene Bebauung wird keine weitere nachhaltige und erhebliche Beeinträchtigung planerisch vorbereitet. Daher ist die Eingriffsregelung nach § 1a des Baugesetzbuchs in Verbindung mit dem Bundesnaturschutzgesetz hier nicht anzuwenden.

## **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. Aufhebung bestehender Pläne, Hinweis auf Fachplanungen**

Für das Plangebiet wird insbesondere der Bebauungsplan Tonndorf 1 vom 29. März 1963 (HmbGVBl. S. 35), zuletzt geändert am 4. November 1997 (HmbGVBl. S. 494, 495), aufgehoben.

Der Ausbau und Flächenbedarf der wasserwirtschaftlichen Maßnahmen wird in einem wasserrechtlichen Verfahren nach § 31 Absatz 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) in der Fassung vom 19. August 2002 (BGBl. I S. 3246), zuletzt geändert am 3. Mai 2005 (BGBl. I S. 1224), in Verbindung mit § 48 des Hamburgischen Wassergesetzes in der Fassung vom 29. März 2005 (HmbGVBl. S. 97) verbindlich festgesetzt. Anstelle eines Planfeststellungsbeschlusses kann nach § 31 Absatz 3 WHG für einen nicht UVP-pflichtigen Gewässerausbau eine Plangenehmigung treten.

## **9. Flächen- und Kostenangaben**

Das Plangebiet ist etwa 24.200 m<sup>2</sup> groß. Hiervon entfallen auf Flächen für die Wasserwirtschaft etwa 1.500 m<sup>2</sup> und auf Straßenverkehrsflächen etwa 4.000 m<sup>2</sup> (davon neu etwa 1.200 m<sup>2</sup>).

Bei der Verwirklichung des Plans entstehen der Freien und Hansestadt Hamburg Kosten für die Öffnung der Rahlau sowie Grunderwerbs- und Ausbaukosten für die Straßenerweiterung der Ahrensburger Straße.

