

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Tonndorf 27

1. Grundlage und Verfahrensablauf

Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2415), zuletzt geändert am 21. Juni 2005 (BGBl. I S. 1818, 1824). Da das Planverfahren bereits vor dem In-Kraft-Treten dieser Gesetzesänderung, d.h. vor dem 1. Januar 1998, förmlich eingeleitet worden ist, wird es gemäß § 233 Absatz 1 des Baugesetzbuchs nach den bisher geltenden Rechtsvorschriften abgeschlossen. In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan naturschutzrechtliche Festsetzungen.

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss W 1/94 vom 23. März 1994 (Amtl. Anz. S. 853) mit den Ergänzungen vom 8. Oktober 1996, 30. August 2001 und 13. Juni 2002 (Amtl. Anz. 1996 S. 2649, 2001 S. 3307, 2002 S. 2465) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung und zwei öffentliche Auslegungen des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 29. März 1994, 14. Oktober 1996 und 19. November 2002 (Amtl. Anz. 1994 S. 894, 1996 S. 2697, 2002 S. 4969) stattgefunden.

2. Anlass der Planung

Das zur Aufhebung der schienengleichen Bahnübergänge der Bahnstrecke Lübeck - Hamburg betriebene Planfeststellungsverfahren erfordert die Tieferlegung des Sonnenweges und der Tonndorfer Hauptstraße sowie die teilweise Verlegung der Tonndorfer Hauptstraße. Des Weiteren wird der Regionalbahn-Haltepunkt Tonndorf (Wandsbek-Ost) in seiner heutigen Form aufgehoben und als Mittelbahnsteig zwischen Tonndorfer Hauptstraße und Sonnenweg neu errichtet.

Diese verkehrstechnischen Maßnahmen müssen in ein städtebauliches Gesamtkonzept, das insbesondere den Bahnhofszugang regelt, für den Ortskern Tonndorf eingebunden werden. Die umliegenden Flächen sind trotz ihrer Lagegunst zum Ortszentrum untergenutzt und müssen in Art und Maß der baulichen Nutzung entsprechend neu geordnet werden. Des Weiteren ist im Bereich des Regionalbahn-Haltepunktes eine Fläche für eine Omnibusanlage des öffentlichen Personen-Nahverkehrs (ÖPNV) zu sichern.

Die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben soll begrenzt und gesteuert werden, um die Tonndorfer Hauptstraße als vorhandene Einkaufsstraße zu sichern bzw. zu stärken und der gewünschten Entwicklung des neuen Ortszentrums im Kreuzungsbereich Tonndorfer Hauptstraße/Sonnenweg Rechnung zu tragen.

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) mit seiner sechzehnten Änderung stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans gemischte Bauflächen, gewerbliche Bauflächen, Wohnbauflächen, Grünflächen, Flächen für Versorgungsanlagen oder die Verwertung oder Beseitigung von Abwasser und festen Abfallstoffen mit dem Symbolen „Einrichtung für die Abfallentsorgung“ und „Einrichtung für die Abwasserbeseitigung“ sowie Schnellbahnen und Fernbahnen dar. Die Stein-Hardenberg-Straße, die Tonndorfer Hauptstraße und der Sonnenweg sind als sonstige Hauptverkehrsstraßen 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) mit seiner zweiunddreißigsten Änderung stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans im Landschaftsprogramm die Milieus „Verdichteter Stadtraum“, „Gewerbe / Industrie und Hafen“, „Gewässerlandschaft“, „Parkanlage“, „Gleisanlage oberirdisch“ sowie die milieuübergreifende Funktion „Entwicklungsbereich Naturhaushalt“ dar. Ein Bereich des Milieus „Gewerbe/Industrie und Hafen“ ist zusätzlich als „Ver- und Entsorgungsfläche“ vermerkt. Die Stein-Hardenberg-Straße, die Tonndorfer Hauptstraße und der Sonnenweg sind als „Sonstige Hauptverkehrsstraßen“ dargestellt.

Im Arten- und Biotopschutzprogramm werden entsprechend die Biotopentwicklungsräume „Geschlossene und sonstige Bebauung mit sehr geringem Grünanteil“ (13a), „Industrie-, Gewerbe- und Hafenflächen“ (14a), „übrige Fließgewässer“ (3a), „Parkanlage“ (10a) und „Gleisanlagen“ (14d) dargestellt. Die Stein-Hardenberg-Straße, die Tonndorfer Hauptstraße und der Sonnenweg sind als „Hauptverkehrsstraßen“ (14e) dargestellt.

3.1.3 Andere rechtlich beachtliche Tatbestände

Bestehende Bebauungspläne

Für das Gebiet des Bebauungsplans gelten folgende Bebauungspläne:

- Tonndorf 2 vom 1. Juli 1963 (HmbGVBl. S. 117), zuletzt geändert am 4. November 1997 (HmbGVBl. S. 494, 495, 496)
Der Bebauungsplan weist Flächen für Gemeinbedarf (Bauhof), Wohnungsbau, Straßen-, Bahnanlagen sowie Wasserflächen aus.
- Tonndorf 9 vom 30. November 1971 (HmbGVBl. S. 221), zuletzt geändert am 4. November 1997 (HmbGVBl. S. 494, 495, 503)
Im überplanten Bereich werden Verkehrsflächen und Gewerbeflächen ausgewiesen.

- Tonndorf 19 vom 16. Oktober 1973 (HmbGVBl. S. 4336)
Der Bebauungsplan weist Straßenverkehrsflächen aus.
- Tonndorf 22 vom 2. August 1983 (HmbGVBl. S. 193)
Der Bebauungsplan weist Flächen für den Gemeinbedarf (Feuerwache) sowie Gewerbeflächen und Straßenverkehrsflächen aus.
- Teilbebauungspläne TB 90 und TB 91 vom 12. November 1954 (Amtl. Anz. S. 1015)
Sie weisen Straßenverkehrsflächen, vorhandene Bahnanlagen, überbaubare und von jeglicher Bebauung freizuhaltende Flächen aus.
- Baustufenplan Tonndorf - Jenfeld in der Fassung seiner erneuten Feststellung vom 14. Januar 1955 (Amtl. Anz. S. 61)
Der Baustufenplan weist für die Flächen der Teilbebauungspläne Wohnbaufläche mit zweigeschossiger offener Bauweise (W 2 o) und Gemeinbedarfsflächen für die Kirche aus.

Planfeststellungsverfahren

Es wurde ein Planfeststellungsverfahren nach dem Allgemeinen Eisenbahngesetz vom 27. Dezember 1993 (BGBl. 1993 I S. 2378, 2396, 1994 I S. 2439), zuletzt geändert am 27. April 2005 (BGBl. I S. 1138), durchgeführt, mit dem Ziel, die höhengleichen Bahnübergänge im Plangebiet durch Straßenunterführungen zu ersetzen. Der Planfeststellungsbeschluss erfolgte am 18. Dezember 2000 durch das Eisenbahn-Bundesamt.

Erfordernis einer Umweltverträglichkeitsprüfung:

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) gemäß der Nummer 18.6.1 und 18.8 der Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung vom 25. Juni 2005 (BGBl. I S. 1757), geändert am 24. Juni 2005 (BGBl. I 1794, 1796), durchgeführt. Die Umweltverträglichkeitsprüfung erfolgte entsprechend § 17 UVPG nach den Vorschriften des Baugesetzbuches.

Auf der MK-Fläche zwischen Bahn, Sonnenweg und Tonndorfer Hauptstraße und nach Osten einschließlich des Flurstückes 692 soll neben Büronutzung Einzelhandel angesiedelt werden. Es handelt sich dabei um maximal 6500 m² Verkaufsfläche für einen Supermarkt und weitere Läden.

3.2 Andere planerisch beachtliche Tatbestände

Es liegen für das Plangebiet folgende Untersuchungen und Gutachten vor:

- Verkehrstechnisches Gutachten vom August 1987,
- Begleitendes städtebauliches Gutachten zu den verkehrstechnischen Planungen vom Februar 1992,
- Landschaftsplanerisches Gutachten über den Eingriff in den Naturhaushalt, der durch das Bebauungsplanverfahren ausgelöst wird, vom August 1994,
- Lärmtechnische Untersuchung vom August 1996 und vom September 1996,

- Landschaftsplanerische Untersuchung zur Klärung des Ausgleichsbedarfs für die zusätzliche bauliche Dichte vom November 2002,
- Schalltechnische Untersuchung der Auswirkungen der geplanten Bebauung auf die benachbarte Wohnbebauung und der Wirksamkeit der Festsetzung des § 2 Nummer 17 vom November 2002.

Fachinformationssystem Boden (Altlasten):

Für das Plangebiet werden im Fachinformationssystem Boden mehrere Hinweise auf Bodenverunreinigungen geführt. Es handelt sich dabei um Tankstellen, eine Fläche mit Hinweisen auf Bodenveränderungen und eine chemische Reinigung. Eine weitere chemische Reinigung befindet sich am nördlichen Plangebietsrand (s.a. Ziffer 5.12).

3.3 Bestand

3.3.1 Städtebaulicher Bestand

Das Gebiet ist geprägt von ein- bis zweigeschossiger Bebauung in offener Bauweise und einer Mischung von Nutzungen, wie Wohnungen, Geschäften, Dienstleistungs- und Gewerbebetrieben. Deutlich über die Zweigeschossigkeit hinausgehende Gebäude sind das fünfgeschossige Punkthaus am Sonnenweg (Flurstück 3325) und das viergeschossige Laubenganghaus am Küperstieg (Flurstück 3328). Der Kreuzungsbereich Sonnenweg/Tonndorfer Hauptstraße wird im Wesentlichen durch die außerhalb des Plangebiets gelegene sechsgeschossige Blockrandbebauung von Studio Hamburg an der Tonndorfer Hauptstraße geprägt.

Reine Gewerbebetriebe befinden sich nur im rückwärtigen Bereich der Flurstücke 2535 und 2558 (Tiefbaubetrieb an der Tonndorfer Hauptstraße/östlich Sonnenweg), der Flurstücke 3229 und 3278 (Sanitäreanlagen- und Heizungsbau an der Tonndorfer Hauptstraße/südlich Stein-Hardenberg-Straße) und auf dem Flurstück 1549 (Druckerei am Singelmannsweg).

Im Plangebiet sind folgende Einrichtungen des Gemeinbedarfs vorhanden:

- Evangelisch lutherische Kirche mit Gemeindehaus (Flurstücke 3336 und 654),
- Feuerwache (Flurstück 3279).

Des Weiteren befindet sich im Plangebiet ein Betrieb der öffentlichen Hand - (Bauhof mit Recyclinghof - Flurstücke 3220 und 3221).

Des Weiteren befinden sich im Plangebiet die Netzstationen Nr. 3993 / Straße Rahlau (Flurstück 3221) und Nr. 5808 / Küperstieg (Flurstück 3328) der Hamburgischen Electricitäts-Werke Aktiengesellschaft (HEW).

3.3.2 Naturräumliche Gegebenheiten

Der geologische Aufbau besteht aus saale-kaltzeitlichen, gemischtkörnigen Schmelzwassersanden, die von einer Grundmoräne (Geschiebemergel) gleichen Alters unterlagert sind.

Oberflächengewässer sind, außer einem Teilabschnitt der Rahlau im südwestlichen Teil des Plangebiets, nicht vorhanden.

Im stark verdichteten Tonndorfer Ortskern setzen sich die vorhandenen Biotoptypen aus Klein- und Hausgärten, Brachflächen sowie Gehölzbestand zusammen. Während Hausgärten und Straßenbegleitgrün aufgrund ihrer Nutzung und Lage an Verkehrsflächen eine eher geringe Bedeutung für den Biotop- und Artenschutz haben, so ist vor allem den Brachflächen (Ruderal- und Gartenbranchen) eine sehr hohe Bedeutung zuzurechnen.

Nordöstlich des Sonnenweges (Flurstücke 746, 747, 749, 3010) befindet sich mit 7.000 m² eine größere zusammenhängende Gartenbrache mit lockerem Gehölzbestand. Südöstlich des Sonnenwegs (Flurstücke 3340, 2317, 2319) befindet sich eine Gartenbrache mit verwildertem Gehölzbestand zwischen den gewerblich genutzten Flächen.

Alter Gehölzbestand befindet sich im südöstlichen Gewerbegebiet (Flurstücke 3220, 3221) in Form von Pappeln und Ahorn. Birken, Ahorn und Eichen stehen auf dem Gelände der Kirchengemeinde (Flurstücke 3336 und 654) an der Stein-Hardenberg-Straße und Robinien nördlich des Bauhofes. Im Straßenraum herrschen ferner Linden vor. Die Bahnstrecke ist durchgehend von einer dichten Gehölzkulisse gesäumt. Diese dichten, raumprägenden Gehölzstrukturen stellen wirksame Biotopvernetzungselemente dar. Der im Plangebiet vorhandene lockere Baumbestand, u.a. auf den Brachflächen und dem Kirchengelände, dominiert zur Zeit über die vorwiegend niedrigen Bebauungsstrukturen und ist von den öffentlichen Verkehrsräumen her gut wahrnehmbar.

4. Umweltbericht

4.1 Vorbemerkungen

Der Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) liegen folgende Gutachten zu Grunde:

- Lärmtechnische Untersuchung für den Bebauungsplan Tonndorf 27 vom 14.11.2002;
- Lärmtechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Tonndorf 27 vom 17.08.1996;
- Grünordnungsplanerischer Beitrag zum Vorhaben Tonndorfer Hauptstraße 67-77 (Einkaufszentrum) vom November 2002;
- Landschaftsplanerisches Gutachten zur Abwicklung der Eingriffsregelung zum Bebauungsplan-Entwurf Tonndorf 27 vom August 1994.

Die UVP beschränkt sich im Wesentlichen auf das Gebiet für die Ansiedlung des Einzelhandels im Rahmen des Vorhabens Tonndorfer Hauptstraße 67-77 und geht nur bei weiträumig zu fassenden Umweltbezügen darüber hinaus.

Zwischen den im Folgenden aufgeführten Schutzgütern bestehen zahlreiche Wechselwirkungen. Die Wechselwirkungen werden nur in solchen Zusammenhängen deutlich herausgestellt, in denen sich aus der Neuplanung deutliche Verknüpfungen zwischen den einzelnen Schutzgütern ergeben.

4.2 Standort und Vorhaben

Das Vorhaben umfasst 6500 m² Verkaufsfläche im Erdgeschoss auf der als Kerngebiet ausgewiesenen Fläche südlich der Bahn Ecke Sonnenweg / Tonndorfer Hauptstraße und westlich des Flurstückes 693. Den größten Teil des Einkaufszentrums soll ein Supermarkt einnehmen. Kleinere Einzelhandelsbetriebe wie auch Optiker, Apotheken und Sanitätshäuser sollen das Angebot ergänzen. Das Vorhaben wurde auf diese Größenordnung begrenzt, um für die nahe gelegenen Einkaufszentren Jenfeld und Rahlstedt keine Konkurrenz zu schaffen. In den Stockwerken oberhalb des Einzelhandels werden Parkplätze und Büros untergebracht.

4.3 Schutzgut Luft

Die umwelterheblichen Auswirkungen der Ansiedlung des Einzelhandels auf das Schutzgut Luft beschränken sich im Wesentlichen auf den neu entstehenden Verkehrslärm bzw. Lärm aus dem Betrieb des Einkaufszentrums. Diese Lärmemissionen sind der Fläche des Einzelhandels zuzuschlagen und nach der TA-Lärm zu beurteilen. Das Plangebiet ist durch Verkehr- und Bahnlärm vorbelastet.

Für den Betrieb des Einkaufszentrums ist wesentlich, dass im 1. und 2. Geschoss eine Parkpalette errichtet werden soll. Die Auffahrt befindet sich an der Tonndorfer Hauptstraße direkt angrenzend an die WA-Ausweisung. Die Anlieferbereiche liegen im Norden, teilweise ebenfalls angrenzend an die WA-Ausweisung.

Für die Berechnung der Lärmemissionen und -immissionen werden 2668 PKW für einen Spitzentag angenommen. Die Öffnungszeiten werden mit 8-20 Uhr zu Grunde gelegt. Zusätzlich werden 250 Fahrten in den Ruhezeiten von 6-7 Uhr und 20-22 Uhr berücksichtigt. Bei der Anlieferung, die im Wesentlichen von Norden und überwiegend ebenfalls direkt angrenzend an das WA erfolgen soll, wird von 30 Fahrzeugen pro Tag ausgegangen. 20 % der Anlieferungen finden in der Zeit von 6-7 Uhr statt. Die Schall-emissionen aus dem Fahrzeugverkehr auf dem Anlagengelände werden nach der Parkplatzlärmstudie des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz bzw. nach der sogenannten RLS-90 gerechnet.

Da die Zufahrten und Anlieferungsstellen planerisch an einem ungünstigen Ort angesiedelt werden und die Parkpalette direkt an das WA angrenzt, wird im § 2 Nr. 17 der Verordnung festgesetzt, dass die an das Wohngebiet angrenzenden Außenwände geschlossen auszuführen sind. Bei Dachstellplätzen muss die Außenwand die Oberkante des Gebäudes um mindestens 2 m überragen.

Die Berechnung der von dem Betrieb des Einkaufszentrums ausgehenden Immissionen (Anlagenlärm) hat zum Ergebnis, dass im östlich anschließenden WA-Gebiet die Im-

missionsrichtwerte der TA-Lärm für Wohnen eingehalten werden. Dies gilt sowohl tags als auch nachts. Nachts schlagen lärmtechnisch im Wesentlichen haustechnische Anlagen zu Buche. Lediglich ein außerhalb des Plangebietes liegender Immissionsort gegenüber der Einfahrt des Gebäudekomplexes an der Tonndorfer Hauptstraße weist mit ca. 58 dB(A) eine Überschreitung des Tagwertes von 55 dB(A) auf.

Der Verkehrslärm an der Tonndorfer Hauptstraße steigt durch die Ansiedlung eines Einkaufszentrums tagsüber um maximal 1 dB(A) und verbleibt damit unterhalb der Wahrnehmbarkeits- und auch Erheblichkeitsschwelle. Nachts sind keine Änderungen zu erwarten. Im Plangebiet wird zum Schutz vor Verkehrslärm festgesetzt, dass Wohn- und Schlafräume lärmabgewandt anzusiedeln sind bzw. baulich ein ausreichender Schallschutz zu gewährleisten ist (siehe § 2 Nr. 11). Bei Büroräumen gilt dies entsprechend für Aufenthaltsräume.

Während der Bauphase ist mit zusätzlichen Lärmemissionen zu rechnen. Bisher liegen allerdings keine ausreichenden Angaben zu dem entstehenden Lärm bereit. Hierzu sind auf der Ebene der Baugenehmigung Vorkehrungen zum Schutz der Anwohner vorzusehen.

4.4 Schutzgut Klima

Das heutige Kleinklima der Fläche Sonnenweg / Tonndorfer Hauptstraße wird wechselseitig von Grünflächen, die die lufthygienische Situation günstig beeinflussen und abstrahlungsintensiv versiegelte Flächen geprägt. Der Gehölzbestand leistet durch Verschattung und Ausfilterung von Stäuben und Schadstoffen einen großen Beitrag zur Verbesserung der Lufthygiene.

Auf der Fläche des geplanten Einkaufszentrums Ecke Sonnenweg / Tonndorfer Hauptstraße wird durch die Höhe der Bebauung und damit Zunahme der Verschattung, die großflächige Überbauung und die weitgehende Vernichtung der Grünanteile eine Verschlechterung der kleinklimatischen Situation eintreten. Eine Minderung dieser Auswirkungen ist teilweise durch die Dachbegrünung sowie die Begrünung einiger Fassaden zu erreichen (siehe § 2 Nr. 5 und 6).

4.5 Schutzgut Boden

Die Böden sind durch sandige Ausgangsgesteine geprägt. Die Wasserdurchlässigkeit der Böden sowie des Untergrundes sind hoch. Anthropogene Beimengungen wie Schlacke, Schutt und auch Sandauffüllungen sind häufig anzutreffen. Die Flächen sind heute teilweise versiegelt.

Für die MK-Fläche ist eine Grundflächenzahl von 0.95 festgesetzt. Damit ist die mögliche bauliche Ausnutzung der Fläche hoch und hat damit auch nachteiligen Folgen für das Umfeld (s. Schutzgut Mensch und Stadtbild). Diese Festsetzung dient aber auch zugleich dem Schutz weiterer Flächen vor Überbauung. Allerdings ist auf der Fläche nach bisheriger Planung eine vollständige Versiegelung vorgesehen. Damit ist der Bo-

den in seiner Funktion und als Lebensraum vernichtet. Als Minderung wird eine Dachbegrünung festgesetzt (siehe § 2 Nr. 5).

Bodenverunreinigungen sind im Bereich des Einkaufszentrums selbst bisher nicht bekannt. Im Fachinformationssystem Boden werden für diese Fläche zwei Tankstellen geführt. Weiterhin ist bisher nicht bekannt, inwieweit eine Grundwasserverunreinigung durch eine außerhalb des Plangebietes gelegene chemische Reinigung in die Fläche am Sonnenweg / Tonndorfer Hauptstraße hineinzieht. Bei Baumaßnahmen und Bodenbewegungen ist für diese Fläche das Gesundheits- und Umweltamt des Bezirkes zu beteiligen.

4.6 Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer kommen in dem Gebiet des Einkaufszentrums nicht vor. Die oberen Grundwasserleiter sind in einer Tiefe von ca. 3 – 3.7 m unter der Geländeoberkante anzutreffen.

Durch die Neuplanung werden die Flächen großflächig und vollständig versiegelt und die Grundwasserneubildung auf der Fläche Sonnenweg / Tonndorfer Hauptstraße drastisch reduziert. Zur Minderung des Eingriffs wird auf der Fläche eine Dachbegrünung festgesetzt, um nicht das gesamte Regenwasser in die Vorfluter einleiten zu müssen (siehe § 2 Nr. 5). Diese Festsetzung schafft in geringem Umfang auch einen neuen Lebensraum für Bodenlebewesen und dient dem Schutzgut Tiere und Pflanzen.

Die Auswirkungen der gegebenenfalls vorhandenen Schadstofffahne im Grundwasser und auf den Menschen aus dem Betrieb der im Kapitel Schutzgut Boden beschriebenen chemischen Reinigung sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens näher zu untersuchen.

4.7 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Auf der westlichen Teilfläche des Vorhabens sind langjährig entwickelte Gartenbrachen mit einzelnen Obstbäumen zwischen gewerblich genutzten Flächen anzutreffen. Darüber hinaus befinden sich entlang der Bahn ausgeprägte Gehölzstreifen.

Diese Lebensräume für Tiere und Pflanzen werden durch das Einkaufszentrum weitgehend vernichtet. Als Minderungsmaßnahme wird festgesetzt, dass Pergolen und Außenwände zu begrünen sind (siehe § 2 Nr. 6). Hier entstehen neue Lebensräume für Tiere und Pflanzen. Darüber hinaus dient auch die bereits beim Schutzgut Wasser und Boden erläuterte Festsetzung einer Dachbegrünung dem Schutzgut Tiere und Pflanzen durch Entstehung neuer Lebensräume. Darüber hinaus wird Ausgleich im naturschutzfachlichen Sinne außerhalb des Vorhabens im Plangebiet über die Entsiegelung eines Schulhofes geschaffen (s.a. Ziffer 6)

4.8 Schutzgut Landschaft / Stadtbild

Die Untersuchungsfläche sowie deren Umfeld ist durch sehr heterogene Strukturen geprägt. Es finden sich Wohn-, Misch- und Gewerbegebiete im Wechsel mit begrünten

Flächen. Der lockere Gehölzbestand dominiert derzeit gegenüber der relativ niedrigen Bebauung.

Die vergleichsweise hohe Bausubstanz des Einkaufszentrums mit bis zu fünf Stockwerken wird das Ortsbild verändern. Die Festsetzungen zur Begrünung sollen hier auch einen Beitrag zum Stadtbild liefern, indem sie zu einer Minderung des Eindruckes hoher baulicher Dichte beitragen (siehe § 2 Nr. 6, 7, 8 und 9); insbesondere § 2 Nr. 6 ist für das Einkaufszentrum geeignet.

4.9 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Unter Schutz stehende Kultur- und Sachgüter sind auf der Fläche des geplanten Einkaufszentrums nicht vorhanden.

4.10 Schutzgut Mensch

Der Mensch ist durch die zuvor beschriebene Planung eines Einkaufszentrums insbesondere durch den hinzukommenden Verkehrslärm, die hohe bauliche Dichte und den Verlust von Grünflächen betroffen. Dadurch wird das Wohnumfeld insbesondere in seiner optischen Wahrnehmung gegenüber der heutigen Situation verschlechtert. Die Nahversorgung wird durch die neuen Einkaufsmöglichkeiten voraussichtlich verbessert. Wie im Ziffer 4.3 ausgeführt führen die zu erwartenden Lärmemissionen im angrenzenden Wohngebiet nicht zu einer erheblichen Lärmbelastung. Ein Parkplatzsuchverkehr sollte sich durch ein ausreichendes Angebot an Stellplätzen aus der Neuplanung nicht ergeben. Die genannten Festsetzungen dienen nicht nur dem Schutze von Boden und Tiere und Pflanzen sondern in ihren Wechselwirkungen insbesondere auch dem Menschen als Kompensationsmaßnahmen, indem die deutlich vorhandenen Veränderungen durch die Neuplanung in ihrer Wirkung eingeschränkt werden sollen. So können die Grünfestsetzungen nicht nur optisch, sondern auch in ihren Auswirkungen auf eine verbesserte kleinklimatische Situation oder eine belebte Fassade zu einer Verbesserung des Wohnumfeldes beitragen.

4.11 Zusammenfassung

Auf der Fläche südlich der Bahn, Ecke Sonnenweg / Tonndorfer Hauptstraße und westlich des Flurstückes 693 soll ein Einkaufszentrum mit 6500 m² Verkaufsfläche und Büronutzung entstehen. Damit wird die Fläche vollständig überbaut. Es werden Lebensräume für Tiere und Pflanzen zerstört, das Klima im engeren Umfeld wird durch den Verlust Verdunstungs- und Filterflächen verschlechtert, die Neuwasserbildungsrate geht gegen Null und es entstehen Lärmemissionen und –immissionen. All diese Veränderungen tragen - abgesehen von einer voraussichtlichen Verbesserung der Nahversorgung – zu einer Verschlechterung des Wohnumfeldes für die Wohnbevölkerung bei. Diesen Veränderungen soll mit den in den einzelnen Schutzgütern beschriebenen Festsetzungen begegnet werden. Darüber hinaus wird in Ziffer 6 dargelegt, wie der Eingriff unter Naturschutzgesichtspunkten ausgeglichen werden soll.

5. Planinhalt und Abwägung

5.1 Allgemeines Wohngebiet

Der Baublock westlich Küperstieg/nördlich Tonndorfer Hauptstraße soll insgesamt eine viergeschossige geschlossene Blockrandbebauung erhalten, wodurch ein dem Verkehrslärm abgewandter ruhiger Blockinnenbereich geschaffen wird. Die geplante Wohnbebauung auf dem Flurstück 3328 wird daher als allgemeines Wohngebiet mit einer zwingend viergeschossigen geschlossenen Bebauung ausgewiesen. Das Maß der baulichen Nutzung wird mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,6 festgelegt. Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen bestimmt, die die angestrebte Bebauungstiefe von 15 m festlegen.

Die GFZ von 1,6 liegt über der nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466, 479) zulässigen Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung. Sie ist erforderlich, um einen abgeschirmten, ruhigen Blockinnenraum zu schaffen. Zudem ist die Überschreitung aus städtebaulicher Sicht notwendig, um die angestrebte hohe Bebauungsdichte im Einzugsbereich von Schnellbahnhalttestellen zu erreichen. Dadurch werden die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden, die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt und sonstige öffentliche Belange stehen nicht entgegen.

Die viergeschossige Bebauung ist stadtgestalterisch geboten, um einen einheitlichen städtebaulichen Gesamteindruck in Verbindung mit der gegenüberliegenden viergeschossigen Bebauung (außerhalb des Plangebiets) an der Tonndorfer Hauptstraße zu schaffen. Des Weiteren ermöglicht die Ausweisung, das viergeschossige Laubenganghaus an der Straße Küperstieg in die geplante Blockrandbebauung mit einzubeziehen. Störende Einwirkungen auf Belüftung und Belichtung der Wohnungen sind durch die Gebäudehöhe nicht zu erwarten.

Im allgemeinen Wohngebiet und auf den mit „(1)“ bezeichneten Flächen des Kerngebiets sind im Blockinnenbereich ebenerdige Stellplätze und oberirdische Garagen unzulässig (vgl. § 2 Nummer 1). Hierdurch soll ein Blockinnenbereich geschaffen werden, der ausschließlich als lärmabgewandter Gartenraum dem Wohnen zugeordnet ist und als Erholungsraum für die dort ansässige Wohnbevölkerung dient. Er ist möglicher Standort für einen Kleinkinderspielplatz. Um dieses Ziel auch nach Erweiterung des Kerngebiets zu erreichen, wurde der Geltungsbereich der Festsetzung auch auf den Blockinnenbereich des Kerngebiets erweitert. Die Errichtung einer Tiefgarage unter dem Blockinnenraum ist möglich, wobei hier die Erhaltung der vorhandenen Bäume zu beachten ist.

5.2 Kerngebiet

Für die Fläche östlich des Sonnenwegs / nördlich der Bahnanlagen wird Kerngebiet mit einer GRZ von 0,6 in höchstens dreigeschossiger geschlossener Bauweise festgesetzt. Die überbaubare Grundstücksfläche wird als Flächenausweisung durch Baugrenzen und im Bereich der Kreuzung Sonnenweg/Stein-Hardenberg-Straße durch Baulinien bestimmt. Mit der Ausweisung einer Baulinie soll die Fluchtlinie des gegenüberliegen-

den Kirchengebäudes und die südlich der Bahn ebenfalls mit einer Baulinie bestimmte Gebäudekante aufgenommen werden, um so eine einheitliche straßenparallele Bebauung und raumbestimmende Kanten in diesem Kreuzungsbereich zu gewährleisten. Auf den zurzeit untergenutzten Flurstücken 746, 747, 749, 750 und 3010 soll die Ansiedlung von Büros und Gewerbebetrieben in Zentrumsnähe ermöglicht werden. Die Ausweisung einer geschlossenen Bauweise ist notwendig, um einen unter lärmtechnischen Gesichtspunkten (Nähe zur Bahnlinie Hamburg - Lübeck) möglichst optimalen Baukörper entstehen zu lassen. Die maximal dreigeschossige Bebauung berücksichtigt die außerhalb des Plangebiets liegende Bebauung sowie die Kirche auf der Westseite des Sonnenwegs. Die Festsetzung der GRZ von 0,6 unterschreitet die zulässige Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung geringfügig, um die überbaubare Grundstücksfläche zu begrenzen und damit genügend Freiflächen im Blockinnenbereich zu sichern. Auf die Festsetzung einer GFZ wird verzichtet, da das Maß der baulichen Nutzung durch die Grundflächenzahl und die festgesetzte Geschossigkeit ausreichend bestimmt ist.

Auf den Kerngebietsflächen an der Stein-Hardenberg-Straße sowie in den Gewerbegebieten sind Einzelhandelsbetriebe unzulässig (vgl. § 2 Nummer 15). Mit dieser Festsetzung werden für das Kerngebiet entlang der Stein-Hardenberg-Straße Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen, um die Tonndorfer Hauptstraße als vorhandene Einkaufsstraße zu sichern bzw. zu stärken und der gewünschten Entwicklung des neuen Ortsmittelpunkts im Kreuzungsbereich Tonndorfer Hauptstraße/Sonnenweg zu einem Ortsmittelpunkt Rechnung zu tragen. Eine ungesteuerte Ansiedlung, besonders von großflächigen Einzelhandelsbetrieben im Lebensmittelbereich und von Verbrauchermärkten in diesem Bereich, würde die durch diesen Plan eingeleitete Zentrumsentwicklung nachhaltig gefährden.

Großflächiger Einzelhandel ist im Kerngebiet nur im Erdgeschoss auf den mit „(6)“ bezeichneten Flächen zulässig. Auf diesen mit „(6)“ bezeichneten Flächen im Kerngebiet darf die Summe der Verkaufsfläche aller Einzelhandelsbetriebe nicht mehr als maximal 6.500 m² betragen; hierzu gehören auch Optiker, Apotheken und Sanitätshäuser (vgl. § 2 Nummer 16). Ein Einkaufszentrum im Kreuzungsbereich Tonndorfer Hauptstraße/Sonnenweg würde sich nachteilig auf die Stadtentwicklung, insbesondere auf die im Einzugsgebiet befindlichen Einkaufszentren Rahlstedt und Jenfeld auswirken. Gleichwohl ist eine zusammenhängende Bebauung der Grundstücke östlich Sonnenweg/nördlich Tonndorfer Hauptstraße mit einer beschränkten Fläche von Einzelhandelsgeschäften im Erdgeschossbereich eine städtebaulich wünschenswerte Entwicklung. Durch diese Festsetzung wird die Verkaufsfläche auf den mit „(6)“ bezeichneten Flächen auf ein Maß beschränkt, das für die gesamtstädtische Entwicklung insbesondere der Einkaufszentren in Jenfeld und Rahlstedt unbedenklich ist. Ein Einkaufszentrum mit einer größeren Verkaufsfläche, die durch das Maß der baulichen Nutzung möglich wäre, würde den Einkaufszentren Jenfeld und Rahlstedt Kaufkraft abziehen und so die Entwicklung dieser Zentren beeinträchtigen und die Ziele der Stadtentwicklung gefährden. Durch die Begrenzung der Verkaufsfläche auf das Erdgeschoss wird auch der bauliche Anschein eines Einkaufszentrums vermieden, das gemeinhin durch eine mehrgeschossige Anordnung der Einzelhandelsgeschäfte bestimmt wird. Die Nennung von

Optikern, Apotheken und Sanitätshäusern ist notwendig, um diese zweifelsfrei den Einzelhandelsbetrieben zurechnen zu können.

Um den Straßenraum zu fassen wird eine Blockrandbebauung am Sonnenweg und im östlichen Teil der Tonndorfer Hauptstraße in einer Tiefe von 15,5 m bzw. 15 m (entlang Bahnanlagen) mit zwingend 5 bzw. 4 Geschossen in geschlossener Bauweise und Baulinien an den Straßenrändern festgesetzt. Eine flächenhafte rückwärtige Bebauung wird auf maximal 3 Geschosse begrenzt. Die GRZ wird mit 0,95 festgesetzt und ist notwendig, um die angestrebte Nutzung des Kerngebiets für großflächigen Einzelhandel mit einer maximalen Verkaufsfläche von 6.500 m² zu ermöglichen. Neben der Verkaufsfläche sind in der Erdgeschosebene zusätzlich Flächen für Erschließung, Anlieferung, Lager sowie Dienstleistungs- und gastronomische Betriebe berücksichtigt worden. Auf die Festsetzung einer möglichen GRZ von 1,0 wurde verzichtet, um insbesondere zur Wohnbebauung die Freiräume gärtnerisch zu bepflanzen und zur Bahnstrecke das geforderte Anpflanzgebot umzusetzen. Auf die Festsetzung eines Anpflanzgebotes auf der dem Wohngebiet zugeordneten nicht überbaubaren Fläche wurde verzichtet, um hier direkte, dem Wohnen zugeordnete Freiraumnutzungen zu ermöglichen. Auf die Festsetzung einer GFZ wird verzichtet, da durch die zulässige dreigeschossige, im Blockrandbereich zu den Straßen vier- und fünfgeschossige Bebauung in Verbindung mit einer GRZ von 0,95 die Obergrenze des baulichen Nutzungsmaßes nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung hinreichend bestimmt ist.

Die Festsetzung einer zwingend fünfgeschossigen Bebauung am Sonnenweg und im Eckbereich der Tonndorfer Hauptstraße sowie die davon angrenzende zwingend viergeschossige Ausweisung entlang der Tonndorfer Hauptstraße in geschlossener Bauweise sowie deren Abgrenzung zum Straßenraum durch Baulinien erfolgt, um einen städtebaulich markanten Eckbereich in Verbindung mit der gegenüberliegenden vorhandenen vier- bis sechsgeschossigen Bebauung im Kreuzungsbereich der Tonndorfer Hauptstraße mit dem Sonnenweg bzw. der Jenfelder Allee (außerhalb des Plangebiets) zu schaffen.

Im Kerngebiet sind auf dem Flurstück 693 die zum Wohngebiet gerichteten Außenwände geschlossen auszuführen. Bei Dachstellplätzen muss die Außenwand die Oberkante des Gebäudes um mindestens 2 m überragen (vgl. § 2 Nummer 17). Durch diese Festsetzung sollen Lärmimmissionen aus dem Kerngebiet, die aus dem Betrieb eines Geschäftshauses mit großflächigem Einzelhandel sowie den Garagengeschossen mit Dachstellplätzen entstehen, verhindert werden, um eine Beeinträchtigung des angrenzenden Wohngebiets zu vermeiden. Die Höhe der Wand ergibt sich aus einer durchgeführten schalltechnischen Untersuchung.

Die Ausweisung der östlichen Teilfläche des Flurstücks 693 als Kerngebiet erfolgt, da auf dieser Fläche nur unter Einbeziehung des östlich angrenzenden Flurstücks 3328 (alt: 694) Wohnungsbau mit den heutigen Wohnbedürfnissen angepassten Grundrisslösungen wirtschaftlich vertretbar wäre. Daher wird eine derartige Bebauung von Investoren, die sich um die Bebauung des Kerngebietes bemühen, nicht angestrebt. Durch die

Ausweisung als Kerngebiet wird sichergestellt, dass die Blockrandbebauung bis an die östliche Grenze des Flurstücks 693 fortgeführt wird. Somit ist auch nach Fertigstellung der angestrebten Bebauung im Kerngebiet eine geschlossene Blockrandbebauung möglich. Die Wohnbebauung kann an die Kerngebietsbebauung auf eigenem Grundstück direkt anschließen.

Im allgemeinen Wohngebiet und auf den mit „(1)“ bezeichneten Flächen des Kerngebiets sind im Blockinnenbereich ebenerdige Stellplätze und oberirdische Garagen unzulässig (vgl. § 2 Nummer 1). Diese Festsetzung stellt sicher, dass von dieser Kerngebietsfläche keine Beeinträchtigungen ausgehen, die die Nutzung des Blockinnenbereichs als einem dem Wohnen zugeordneten Freiraum gefährden (vgl. Ziffer 5.1). Unter diese Festsetzung fällt auch die Erschließung der Stellplätze und der Lagerflächen im Kerngebiet.

Bei den zum Sonnenweg hin parallel orientierten bestehenden Gebäuden (Sonnenweg 2 bis 6a) handelt es sich um kleinteilige Einzelhandelsbetriebe, die aufgrund der für die Unterführung notwendigen Erweiterung der Straßenverkehrsfläche des Sonnenweges aufgegeben werden müssen.

Auf der mit „(2)“ bezeichneten Fläche des Kerngebiets sind sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe sowie Vergnügungsstätten unzulässig (vgl. § 2 Nummer 2). Mit dem Ausschluss dieser Nutzungen auf den Flurstücken 692 und 693 soll eine nachteilige Strukturveränderung bei der beabsichtigten Entwicklung des neuen Ortszentrums im Kreuzungsbereich Tonndorfer Hauptstraße/Sonnenweg zu einem Ortsmittelpunkt vermieden und das östlich angrenzende allgemeine Wohngebiet geschützt werden. Das hier angestrebte städtebauliche Ziel, ein breit gefächertes Angebot von Büros und Einzelhandelsgeschäften zu ermöglichen, wird durch Diskotheken, Tanzbars, Spielhallen und ähnlichen Unternehmungen im Sinne von § 33i der Gewerbeordnung, die der Aufstellung von Spielgeräten mit oder ohne Gewinnmöglichkeiten dienen, sowie von Vorführ- und Geschäftsräumen, deren Zweck auf Darstellung oder Handlung mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist (Sex-/ Video-Kinos, Peep- Shows oder ähnliche Live-Darstellungen), in ihrer Addition gefährdet. Denn durch den Betrieb von Spielhallen etc. lässt sich in der Regel ein sehr viel höherer Flächenumsatz erzielen als beispielsweise durch den Betrieb eines Einzelhandelsgeschäftes, weil derartige Unternehmen nicht an Ladenschlusszeiten gebunden sind und wenig personalintensiv geführt werden, so dass - bedingt durch die höheren Gewinnmargen - auch höhere Mieten gezahlt werden können. Zudem sollen Störungen für das benachbarte allgemeine Wohngebiet durch solche häufig lärmemittierenden Vergnügungsstätten ausgeschlossen werden.

Die Stein-Hardenberg-Straße ist eine Hauptverkehrsstraße und gleichzeitig Teilstrecke der Verbindung von Hamburg nach Lübeck mit dem Charakter einer „Magistrale“. Sie hat im städtebaulichen Leitbild der „Inneren Verdichtung der Stadt“ eine wichtige städtebauliche Bedeutung. Dem trägt die Ausweisung eines drei- bis viergeschossigen Kerngebiets in geschlossener Bauweise entlang der Straße Rechnung.

Zentraler Bereich ist der Platz mit der Omnibusanlage, dessen nordöstliche und südwestliche Seiten durch städtebaulich markante, viergeschossige Bauten gefasst werden

sollen und deswegen zwingend festgesetzt werden. Ferner wurde eine geschlossene Bauweise festgesetzt, um so die Bundesstraße B 75 als Magistrale räumlich zu fassen. Diese Bauflächen sind zur Omnibusanlage und zur Stein-Hardenberg-Straße durch Baulinien begrenzt, um mit den Baukörpern den Platz mit der Omnibusanlage stadträumlich zu umgrenzen.

Im Nordosten (Flurstücke 654 und 3336- alt: 653) entlang der Stein-Hardenberg-Straße grenzt eine maximal dreigeschossige Flächenausweisung in geschlossener Bauweise an, die in eine Baukörperausweisung des vorhandenen Kirchengebäudes auf dem Flurstück 653 übergeht. Hierdurch soll der für die Architektur der 50er Jahre typische Kirchenbau erhalten bleiben. Die Erweiterung der Baufläche nach Südosten soll die Möglichkeit für einen Anbau einräumen, der zum Beispiel ein Kirchencafé und Sanitäreinrichtungen aufnehmen kann. Um den hohen Freiflächenanteil und den mit Bäumen bestandenen Pastoratsgarten zu erhalten, ist auf die Ausnutzung der zulässigen Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung von 1,0 verzichtet worden und stattdessen eine GRZ von 0,6 gewählt worden. Ebenfalls ist die Ausweisung einer GFZ nicht vorgenommen worden, da das Maß der baulichen Nutzung durch die Grundflächenzahl und die festgesetzten Geschosse ausreichend bestimmt ist.

Südwestlich der Omnibusanlage erfolgt eine maximal viergeschossige Flächenausweisung in geschlossener Bauweise. Die überbaubare Fläche wird an der Stein-Hardenberg-Straße durch eine Baulinie und im Übrigen durch Baugrenzen bestimmt. Die GRZ von 0,6 wird anstelle der nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung möglichen GRZ von 1,0 festgesetzt, um im Hinblick auf die gegenüberliegenden Einfamilienhaus- und Reihenhaushausgrundstücke eine nicht zu massive Bebauung entstehen zu lassen. Langfristig soll mit einer Neubebauung eine geschlossene Straßenfront erreicht werden. Eine Umsetzung der Planung auf den hier insgesamt bereits bebauten Einzelhausgrundstücken führt zwangsläufig in einer Übergangszeit zu einem Nebeneinander von nach neuem Planrecht genehmigter viergeschossiger geschlossener Bauweise mit der bestehenden ein- bis zweigeschossigen offenen Bebauung. Die hieraus resultierenden Brüche im Erscheinungsbild der Straßenfront sind im Interesse einer zukünftigen gesamtstädtischen Entwicklung hinzunehmen. Bei den außerhalb der Baugrenzen befindlichen Gebäuden handelt es sich um ein Treibhaus sowie um zwei Nebengebäude (Garagen) auf den Flurstücken 656 und 1781. Die Baulichkeiten genießen Bestandschutz, eine planungsrechtliche Sicherung kann aufgrund der angestrebten einheitlich geschlossenen Straßenfront nicht erfolgen.

Die Ableitungskapazitäten des Regenwassersieles in der Stein-Hardenberg-Straße mit Fließrichtung Sonnenweg sind erschöpft. Das durch die Oberflächenversiegelung im Bereich des Busbahnhofs und die Neubebauung auf der südwestlich angrenzenden Kerngebietsfläche zusätzlich anfallende Oberflächenwasser kann daher nicht mehr aufgenommen werden. Es muss deshalb zurückgehalten und versickert bzw. kontrolliert und zeitlich verzögert in das Regenwassersielesnetz eingeleitet werden. Die Entwässerung für die Kerngebietsfläche kann nicht auf den Flurstücken 2260 und 2310 erfolgen,

für die geplanten Gebäude müssen Anschlüsse über die Privatgrundstücke an der Tonndorfer Hauptstraße hergestellt werden. Der Bau hierfür notwendiger technischer Anlagen wird im Baugenehmigungsverfahren geregelt.

Im nordöstlichen Bereich des Blocks westlich Sonnenweg / südlich Bahnanlagen ist unter teilweiser Einbeziehung der vorhandenen Bausubstanz die Errichtung eines neuen Ortszentrums vorgesehen. Bei einer GRZ von 1,0 in geschlossener Bauweise wird die überbaubare Grundstücksfläche durch Baukörperausweisungen mit Baugrenzen bestimmt. Die Geschossigkeit ist gegliedert in maximal ein und zwei Geschosse, zwingend vier und maximal sieben Geschosse. Die Zentralität dieses Bereichs, insbesondere mit der Verbindung einer von Besuchern stark frequentierten, nördlich der Bahnlinie gelegenen Omnibusanlage, lässt nur eine hohe Ausnutzung dieses Grundstücks im Gegensatz zu den benachbarten Kerngebietsnutzungen mit größeren Freiflächenanteilen zu. Zur Umsetzung der geplanten Kerngebietsnutzungen kann eine planungsrechtliche Sicherung des auf dem Flurstück 3325 (alt: 2258) vorhandenen Gebäudes (Sonnenweg 1-3a) nicht vorgenommen werden, um u.a die Neugestaltung des Blockinnenbereichs und die Nutzung des Gehrechtes sicherzustellen; das Gebäude genießt daher nur Bestandsschutz.

Das Ortszentrum gruppiert sich um einen kleinen zentralen Platz, welcher sich zur Kreuzung Tonndorfer Hauptstraße/Sonnenweg öffnet. Dieser Platz wird nach Süden zur Tonndorfer Hauptstraße hin durch ein in den 50er Jahren mit Stilmitteln der 30er Jahre errichtetes zweigeschossiges Gebäude Tonndorfer Hauptstraße 61 bis 61b mit Walm-dach begrenzt. Dieses Gebäude bildet als Solitär einen Identifikationspunkt mit der ehemaligen Bebauung in einem stark dem baulichen Wandel unterzogenen Stadtteil. Um seinen Bestand zu sichern, wird der Baukörper durch Baugrenzen umfasst und zweigeschossig ausgewiesen. Durch eine eingeschossige Erweiterungsmöglichkeit von 5 m kann sich die Nutzung in der Erdgeschosszone von der Tonndorfer Hauptstraße zum Platz des Ortszentrums hin orientieren und ermöglicht eine effektive Nutzung durch kleinere Einzelhandelsbetriebe. Der Platz wird nach Norden und Westen durch einen zwingend viergeschossigen Baukörper begrenzt, in dessen nordwestlichem Eckbereich ein Durchgang für den Regionalbahn-Zugang vorgesehen ist. Die Festsetzung eines 10 m bzw. 12 m tiefen Baukörpers eröffnet einerseits kerngebietstypische Nutzungsmöglichkeiten vornehmlich in den unteren Geschossen und schafft günstige Voraussetzungen für die angestrebte Nutzungsmischung mit Wohnungen. Andererseits wird durch die bauliche Beschränkung der Bebauungstiefe die Festsetzung des im Innenhofbereich vorgesehenen Gehrechtes sichergestellt. Da der Baukörper den Schwerpunkt der Platzbegrenzung bildet, muss dieser aus stadtgestalterischen Gründen durchgehend zwingend viergeschossig ausgeführt werden. Die zwingende Festsetzung der Gebäudehöhe ist durch die besondere städtebauliche Situation dieses zentral gelegenen, stadtbildprägenden Baukörpers geboten. Eine Unterschreitung der Viergeschossigkeit hätte zur Folge, dass dieser Eckbereich hinter den benachbarten Bebauungen, die teilweise bis zu sieben Geschosse aufweisen, zurücktreten würde. Im Übrigen erfüllt der Baukörper eine Schutzfunktion vor dem Schienenverkehrslärm zur Bildung eines ruhigen Innenhofbereichs. Nach Nordosten wird der Platz durch einen maximal zweigeschossigen

Baukörper begrenzt, der den viergeschossigen Baukörper mit dem siebengeschossig ausgewiesenen Gebäude (Sonnenweg 5) verbindet. Der Gesamtkomplex soll insbesondere im Bereich um den Zentrumsplatz durch Geschäftsnutzungen und ab dem zweiten Geschoss durch Büronutzungen geprägt werden.

Auf den mit „(3)“ bezeichneten Flächen des Kerngebiets sind Spielhallen und ähnliche Unternehmen im Sinne von § 33i der Gewerbeordnung, die der Aufstellung von Spielgeräten mit und ohne Gewinnmöglichkeiten dienen, sowie Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellung oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, unzulässig (vgl. § 2 Nummer 3). Durch diese Festsetzung sollen im Zentrumsbereich und im Randbereich der Omnibusanlage Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellung oder Handlung mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist (Sex-/Video-Kinos, Peep-Shows oder ähnliche Life-Darstellungen) sowie Spielhallen und ähnliche Unternehmen ausgeschlossen werden, da sie in ihrer Addition eine Gefährdung der städtebaulichen Zielsetzung ergeben, an dieser Stelle kleinteilige Ladennutzungen mit einem breit gefächerten Angebot u.a. zur Versorgung der Benutzer der Omnibusanlage und des Regionalbahnhofs zu ermöglichen. Bei einer Ansiedlung von Spielhallen und Vorführ- und Geschäftsräumen, deren Hauptzweck auf Darstellung oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, besteht die Gefahr der Verhinderung der o.g. angestrebten Nutzungen. Durch den Betrieb von Spielhallen etc. lässt sich in der Regel ein sehr viel höherer Flächenumsatz erzielen als beispielsweise durch den Betrieb eines Einzelhandelsgeschäftes, weil derartige Unternehmen nicht an Ladenschlusszeiten gebunden sind und wenig personalintensiv geführt werden, so dass bedingt durch die höheren Gewinnmargen auch höhere Mieten gezahlt werden können. Damit wird das o.g. städtebauliche Ziel stark gefährdet, besonders im Hinblick auf die hier angestrebte, breit gefächerte Angebotsmischung.

Im westlich des Sonnenwegs/ nördlich der Tonndorfer Hauptstraße gelegenen Kerngebiet sind auf der mit „(4)“ bezeichneten Fläche des Kerngebiets in dem mit „(a)“ bezeichneten Baukörper ab dem vierten Geschoss, in dem mit „(b)“ bezeichneten Baukörper ab dem dritten Geschoss und in dem mit „(c)“ bezeichneten Baukörper ab dem zweiten Geschoss ausschließlich Wohnungen zulässig (vgl. § 2 Nummer 4). Durch diese Festsetzungen sollen vorhandene Wohnungen und in dem viergeschossigen Neubau im obersten Vollgeschoss zusätzliche Wohnungen gesichert werden. Ziel ist es u.a., den Bedarf an attraktiven, verkehrsgünstig gelegenen Wohnungsbau im unmittelbaren Einzugsbereich von Schnellbahnhaltestellen zu decken. Zudem soll eine Mischung von Wohnungen und Geschäften im Zentrumsbereich erreicht werden.

Für den mit „(b)“ bezeichneten siebengeschossigen Baukörper (Sonnenweg 5) ist - überwiegend zur Straßenfront hin orientiert - eine 1,7 m breite Auskragung mit einer lichten Höhe von 4,3 m über Gelände bestandsentsprechend festgesetzt worden. Die Auskragung überragt den dort vorhandenen Fußweg. Auf die Festsetzung einer Baulinie und einer lichten Höhe im Zusammenhang mit der Festsetzung der Auskragung wurde verzichtet, um bauliche Veränderungen, die ein Abrücken des Baukörpers von der Straßenbegrenzungslinie beinhalten, zu ermöglichen.

Im Bereich des Ortszentrums ist für die Flurstücke 3246, 3310, 3325 (alt: 678, 2310, 2258) und 2260 eine Gemeinschaftstiefgarage ausgewiesen und zugeordnet worden, da die notwendigen Stellplätze anderweitig nicht nachgewiesen werden können und der Zentrumsplatz ausschließlich den Fußgängern vorbehalten bleiben soll.

Im südwestlichen Bereich des Blocks nördlich Tonndorfer Hauptstraße/ südlich Bahnanlage (Flurstücke 669 bis 677 und 2812) wird eine Flächenausweisung mit maximal dreigeschossiger, geschlossener Bebauung und einer GRZ von 0,6 ausgewiesen. Die Baufläche ist im Bereich der Flurstücke 672 bis 677 zur Tonndorfer Hauptstraße und zur neuen Erschließungsstraße durch Baulinien begrenzt, damit bei einer Neubebauung der Flächen eine geschlossene Straßenfront erreicht wird. Die dreigeschossige Ausweisung orientiert sich am Bestand der gegenüberliegenden Seite der Tonndorfer Hauptstraße und berücksichtigt die Entwicklung des angrenzenden Zentrums. Die GRZ von 0,6 sichert ausreichend große Freiflächen auf den Grundstücken und unterschreitet damit die Obergrenze des nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung zulässigen Maßes der baulichen Nutzung geringfügig.

Bei den zur Tonndorfer Straße hin ausgerichteten Gebäuden, die teilweise außerhalb der Baugrenzen liegen (Flurstücke 669 bis 671) kann eine planungsrechtliche Sicherung aufgrund der angestrebten einheitlichen Straßenfront nicht erfolgen; sie genießen jedoch Bestandsschutz.

Die Festsetzung § 2 Nummer 16, die die Zulässigkeit von großflächigem Einzelhandel auf die Kerngebietsflächen östlich des Sonnenwegs und südlich der Bahnanlagen begrenzt, wirkt sich auf die Kerngebietsflächen westlich des Sonnenwegs und südlich der Bahnanlage dahingehend aus, dass auf diesen Flächen großflächiger Einzelhandel ausgeschlossen ist. Die praktischen Auswirkungen dieser Festsetzung sind gering, da bedingt durch die kleinteilige Gebäudeausweisung im „Ortszentrum“ und durch die kleinteilige Grundstücks- und Nutzungsstruktur die Verwirklichung von großflächigem Einzelhandel hier nicht umsetzbar ist.

5.3 Gewerbegebiet

Östlich der Feuerwache (Stein-Hardenberg-Straße 2) wird Gewerbegebiet mit maximal dreigeschossiger geschlossener Bauweise ausgewiesen. Die geschlossene Bauweise soll eine straßenparallele Randbebauung zur Ausbildung eines prägnanten Straßenraumes gewährleisten. Die Geschossigkeit ist auf drei Geschosse beschränkt worden, um hier eine städtebaulich prägnante, aber nicht überdimensionierte Straßenraumkante entstehen zu lassen. Für die Flurstücke 3229, 3273, 3275 bis 3278 (alt: 3231 und 3227) wird die überbaubare Grundstücksfläche durch eine Flächenausweisung bestimmt, um die Errichtung eines Gewerbekomplexes zu ermöglichen. Mit einer GRZ von 0,6 und einer GFZ von 1,8 wird die Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung unterschritten, um dem Standort angemessene Freiflächen - unmittelbar angrenzend an die Feuerwehr - zu erhalten.

Westlich des Singelmannsweg wird maximal dreigeschossiges Gewerbegebiet mit einer GRZ von 0,6 und einer GFZ von 1,8 festgesetzt. Mit einer Flächenausweisung wird einerseits dem hier ansässigen Versorgungsbetrieb der Freien und Hansestadt Hamburg (Straßenreinigung) ausreichende Entwicklungsmöglichkeiten gegeben, sich auf der Fläche zu erweitern, andererseits können bei Verlagerung von Betriebsteilen zu anderen Standorten die frei werdenden Flächen privaten Gewerbebetrieben zur Verfügung stehen.

Die dreigeschossige Bebauung erfolgt aufgrund der verkehrsgünstigen Lage zum S-Bahnhaltepunkt (600 m- Radius) und seiner Nähe zum Ortszentrum. Die Beschränkung auf eine GRZ von 0,6 und GFZ von 1,8 soll einen ausreichenden Freiflächenanteil sichern.

Das bestehende Wohnhaus Singelmannsweg 2/2a (Flurstück 3321- alt: 1552), ein Kindertagesheim sowie eine Gaststätte Singelmannstraße 58a/60 (Flurstück 2030) genießen Bestandsschutz; sie werden jedoch mittelfristig durch die angestrebte, rein gewerblich orientierte Nutzung dieser Fläche ersetzt werden.

Auf den Kerngebietsflächen an der Stein-Hardenberg-Straße sowie in den Gewerbegebieten sind Einzelhandelsbetriebe unzulässig (vgl. § 2 Nummer 15). Diese Regelung dient zum einen der Sicherung beziehungsweise Stärkung der Tonndorfer Hauptstraße als vorhandener Einkaufsstraße und der Entwicklung des neuen Ortszentrums im Kreuzungsbereich Tonndorfer Hauptstraße/Sonnenweg, zum anderen werden hierdurch dringend benötigte Gewerbeflächen für Betriebe des produzierenden Gewerbes erhalten.

5.4 Fläche für den Gemeinbedarf

Westlich des Gewerbegebiets und nördlich der Bahnanlage werden zwei Gemeinbedarfsflächen zugunsten der Freien und Hansestadt Hamburg mit der Zweckbestimmung Feuerwehr (Flurstücke 3279, 3281, 3072 und 1558 sowie zwei Teilflächen der Flurstücke 3238 (Tonndorfer Hauptstraße) und 718 (Bahnanlage)) ausgewiesen.

Die Abgrenzung zum Gewerbegebiet verläuft parallel zur Nord-Ost-Fassade des Feuerwehrgebäudes und ist von dieser etwa 6 m entfernt. Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch eine Flächenausweisung mit einer maximal dreigeschossigen Bebauung bestimmt und ermöglicht Erweiterungen des bestehenden Gebäudes. Der westliche Bereich dieser Fläche bleibt der Anlage von Stellplätzen vorbehalten.

Auf der Fläche südlich der alten Tonndorfer Hauptstraße (Flurstücke 1558 und 718 und 3238 teilweise) soll eine Sportanlage für die Bediensteten der Feuerwache angelegt werden; deswegen werden hier keine überbaubaren Flächen ausgewiesen.

Als Maß der baulichen Nutzung wird für die nördliche Fläche eine GRZ von 0,6 und eine GFZ von 1,8 festgesetzt.

Der Übergang über die alte Tonndorfer Hauptstraße ist in geeigneter Weise zu sichern.

5.5 Straßenverkehrsflächen

Das Plangebiet ist gekennzeichnet durch vier große Verkehrsstrassen (Bahnstrecke Hamburg-Lübeck, Stein-Hardenberg-Straße, Tonndorfer Hauptstraße und Sonnenweg), die durch ein Planfeststellungsverfahren nach § 18 des Allgemeinen Eisenbahngesetzes zur Aufhebung der Bahnübergänge „Sonnenweg“, „Tonndorfer Hauptstraße“, „Dammwiesenstraße“ und zur Herstellung von Ersatzanlagen von Kilometer 54,443 bis Kilometer 55,417 an der Eisenbahnstrecke der Deutschen Bahn AG „Lübeck Hamburg“ teilweise erheblich verändert werden. Diese Veränderungen basieren auf dem Ergebnis eines im Jahre 1987 durchgeführten verkehrstechnischen Gutachtens, in dem verschiedene Verkehrsvarianten untersucht und in dem - parallel zum Bebauungsplanverfahren – oben genannten Planfeststellungsverfahren abgewogen wurden. Der Planfeststellungsbeschluss durch das Eisenbahn-Bundesamt erfolgte am 18. Dezember 2000.

Das Plangebiet wird durch drei überörtliche Straßen erschlossen. Diese werden ergänzt durch die vorhandenen örtlichen Erschließungsstraßen Küperstieg, Singelmannsweg und der Straße Rahlau. Diese sind in ihrem Bestand übernommen und mit den überörtlichen Erschließungsstraßen als Straßenverkehrsflächen ausgewiesen.

- Stein-Hardenberg-Straße (Bundesstraße B 75)
Die Bundesstraße als Teil der Entwicklungsachse Hamburg-Lübeck bleibt als vierspurige Hauptverkehrsstraße mit beidseitigen Fuß- und Radwegen erhalten. Der Straßenraum wird durch drei Baumreihen gegliedert, die rechts und links der Fahrbahn und innerhalb des teilweise neu angelegten Mittelstreifens gepflanzt werden.
- Tonndorfer Hauptstraße (Bundesstraße B 435)
Sie verbindet die B 75 über Tonndorf und Rahlstedt mit der Bundesautobahn (BAB) A 1. Um einen günstigeren Kreuzungspunkt mit der Bahnstrecke (geringere Brückenspannweite) zu erzielen, verschwenkt die Neubautrasse in Richtung Nord-West und mündet in einem neuen Anschlusspunkt in die Stein-Hardenberg-Straße. Das abgetrennte alte westliche Teilstück der Tonndorfer Hauptstraße nordwestlich der Bahn wird zurückgebaut und mit einer Wendekehre versehen.

Im Bereich der Bahn wird die Neubautrasse in einem offenen Trog so weit abgesenkt, dass die Bahn mit Brücken darüber hinweggeführt werden kann. Es ist vorgesehen, die Tonndorfer Hauptstraße zweispurig mit beidseitigen Fuß- und Radwegen auszubauen. Der zurzeit vorhandene vierspurige Ausbau im Bereich der Kreuzung mit dem Sonnenweg wird zugunsten der Fuß- und Radwege zurückgebaut. Im Bereich des Ortskerns sind zusätzlich Parkplätze am Straßenrand und im Bereich der Kreuzung mit dem Sonnenweg Busbuchten für den ÖPNV vorgesehen. Des Weiteren ist vorgesehen, die Tonndorfer Hauptstraße durchgehend - auch im Trog - mit Allee-bäumen zu bepflanzen.

Im Bereich des Kerngebiets und des allgemeinen Wohngebiets wird in Angleichung an vorhandenes Recht (Bebauungsplan Tonndorf 19) im Bereich der Flurstücke 692,

693, 694, 2535 und 2558 die Straßenverkehrsfläche der Tonndorfer Hauptstraße bis an die festgesetzte Bebauung erweitert, um eine möglicher Weise für das Kerngebiet notwendige Linksabbiegespur einrichten zu Können.

- Sonnenweg

Der Sonnenweg bildet die Nord-Südverbindung Richtung BAB-Anschlussstelle Jenfeld an die BAB A 24. Er wird im Bereich des Plangebiets für die Bahnunterführung abgesenkt und wie im Bestand vierspurig mit beidseitigen Fuß- und Radwegen ausgebaut. Außerhalb des Troges sind - mit Ausnahme der Westseite des Sonnenweges/nördlich der Bahntrasse - beidseitig Fußwege vorgesehen, die auf jetzigem Geländeniveau die an der Straße gelegenen Gebäude für Fußgänger erschließen. Diese Fußwege sollen über eine Brücke südlich der Bahn miteinander verbunden und über Treppen an die abgesenkten Fußwege angebunden werden.

- Eine neue Straße wird im Bereich des geplanten Ortszentrums notwendig, da der hier vorgesehene zentrale Platz von jeglichem Fahrverkehr freigehalten werden soll. Eine neue 9 m bis 11 m breite rückwärtige Straßenverkehrsfläche, die von der Tonndorfer Hauptstraße ausgeht, erschließt die dortige Bebauung und endet in einer Wendekehre nördlich des mit „(b)“ bezeichneten Gebäudes. Eine ehemalige Tankstelle, die derzeit durch einen Autohandel genutzt wird, sowie eine Wohnnutzung müssen bei der Umgestaltung des öffentlichen Straßenraums aufgegeben werden.
- Auf der mit „(5)“ bezeichneten Fläche des Gewerbegebiets können noch weitere örtliche Verkehrsflächen erforderlich werden. Ihre genaue Lage bestimmt sich nach der beabsichtigten Bebauung. Sie werden nach § 125 Absatz 2 des Baugesetzbuchs hergestellt (vgl. § 2 Nummer 12). Die im Plangebiet ausgewiesenen öffentlichen Straßenverkehrsflächen reichen für die Erschließung der derzeit dort ansässigen Ver- und Entsorgungsbetriebe aus. Durch eine Veränderung der Betriebsstrukturen können jedoch weitere örtliche Verkehrsflächen benötigt werden.
- Im Bereich der Absenkungen der Fahrbahnen des Sonnenwegs und der verschwenkten Tonndorfer Hauptstraße sind in der Planzeichnung Gehwegüberfahrten ausgeschlossen, da hier Grundstücksanschlüsse an die in der Troglage geführten Fahrbahnen nicht möglich sind.

5.6 Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Omnibusanlage

Südlich der Stein-Hardenberg-Straße sind Straßenverkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung Omnibusanlage ausgewiesen, die über einen Fußgängertunnel mit dem S-Bahnsteig und dem südlich der Bahnanlage gelegenen Ortszentrum verbunden ist. Diese Omnibusanlage soll beim Ausbau der Regionalbahn-Linie als neuer Anlaufpunkt mit Überliegerplätzen (Stellplätze für wartende Busse) für Buslinien im Wandsbeker Bereich dienen. Es ist vorgesehen, die Bushaltestellen am Rand des Platzes anzu-legen und in der Mitte die Überliegerplätze anzuordnen. Die Zwischenräume zwischen

den Überliegerplätzen sollen mit Bäumen bepflanzt werden, so dass eine begrünte Mitte entsteht. Entlang der Bahnanlage ist ein eingeschossiges Eingangsgebäude mit einer Bebauungstiefe von 8 m zum S-Bahn-Zugang vorgesehen. Infolge der planerischen Absichten, anstelle der zurzeit als Parkplatz genutzten Fläche künftig eine Omnibusanlage mit direktem Zugang zum Mittelbahnsteig vorzusehen, werden für den Individualverkehr Stellplatzmöglichkeiten entfallen. Stadtplanerischer Leitgedanke ist, möglichst wenig Kfz-Stellplätze in citynahen Bereichen vorzuhalten, sondern diese möglichst am äußeren Rand Hamburgs durch Vorhalten von P+R-Anlagen zu belassen. Der Verlust an PKW-Stellplätzen ist daher aus städtebaulicher Sicht im Interesse der Stärkung des öffentlichen Personennahverkehrs hinnehmbar, zumal durch den Bau der Omnibusanlage ein Umsteigen auf den öffentlichen Personennahverkehr erleichtert wird.

Für eine fußläufige Querung der Bahnanlagen ist zwischen der Omnibusanlage im Norden und dem mit „(a)“ bezeichneten Baukörper im Süden ein Bahnsteigzugang (Fußgängertunnel) festgesetzt worden. Dieser Bahnsteigzugang soll sicherstellen, dass der künftige Mittelbahnsteig fußläufig über den Bahnsteigzugang erreichbar ist.

Fahrradabstellanlage

Nach Nordosten schließt an das Eingangsgebäude die maximal eingeschossige Fahrradabstellanlage an, die ebenfalls als Straßenverkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Fahrradabstellanlage“ ausgewiesen wird.

5.7 Geh- und Leitungsrecht / vorhandene Leitungen

Der Platz des Ortszentrums ist auf Teilen der Flurstücke 3246, 3310 und 3325 (alt: 678, 2310 und 2258) mit einem Gehrecht zugunsten der Freien und Hansestadt Hamburg belegt. Die Form des Wegerechts mit einem 9 m breiten Zugang wurde hier gewählt, um unter dem Platz eine private Tiefgarage anlegen zu können. Das Wegerecht ermöglicht den öffentlichen Zugang zum Regionalbahn-Eingang sowie den Zugang zu den angrenzenden Geschäften. Der Platz soll als Treffpunkt für die Bevölkerung dienen, auf dem auch wünschenswerte Aktivitäten wie Märkte, Straßencafés der angrenzenden Gaststätten und Straßenverkauf der Geschäfte sowie kulturelle Veranstaltungen durchgeführt werden können. Innerhalb des Eckbereichs des mit „(a)“ bezeichneten Baukörpers ist ein Durchgang mit Gehrecht mit einer lichten Höhe von 5m als Mindestmaß ausgewiesen, der eine fußläufige Anbindung des Gebäudes über die Bahnanlagen zur geplanten Omnibusanlage ermöglichen soll. Das festgesetzte Gehrecht umfasst die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg, einen öffentlichen Weg anzulegen und zu unterhalten. Geringfügige Abweichungen vom festgesetzten Gehrecht können zugelassen werden (vgl. § 2 Nummer 13).

Entlang der Tonndorfer Hauptstraße ist auf dem Flurstück 2030 eine öffentliche Sielanlage durch ein 3 m breites Leitungsrecht festgesetzt. Aufgrund der Tieferlegung der Tonndorfer Hauptstraße ist eine andere als die vorgesehene Leitungslösung aus entwässerungstechnischer Sicht nicht möglich. Das festgesetzte Leitungsrecht umfasst die Befugnis der Hamburger Stadtentwässerung, unterirdische öffentliche Sielanlagen

herzustellen und zu unterhalten. Nutzungen, welche die Unterhaltung beeinträchtigen können, sind unzulässig. Geringfügige Abweichungen vom festgesetzten Leitungsrecht können zugelassen werden (vgl. § 2 Nummer 14).

Im Bereich bisherigen Straßenverkehrsfläche der Tonndorfer Hauptstraße (Flurstück 3238) sind auf der zukünftigen nördlichen Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Feuerwehr vorhandene unterirdische Leitungen für Fernmeldewesen sowie auf der zukünftigen südlichen Gemeinbedarfsfläche, im Bereich der höhengleichen Kreuzung Tonndorfer Straße/ Bahnanlage (Flurstück 718) und im südlich angrenzenden Gewerbegebiet auf einer Teilfläche des Flurstücks 2031 vorhandene unterirdische Abwasserleitungen im Plan gekennzeichnet.

5.8 Bahnanlagen

Die Bahnstrecke Hamburg - Lübeck soll nach dem Planfeststellungsbeschluss vom 18. Dezember 2000 im Bereich Tonndorf (Bahnhof Wandsbek-Ost) um etwa 90 cm angehoben und kreuzungsfrei mit Hilfe von Bogenbrücken über die abgesenkten Straßen Sonnenweg und verschwenkter Tonndorfer Hauptstraße geführt werden.

Des Weiteren wird von der Deutschen Bahn AG zwischen den beiden Brückenbauwerken ein neuer Mittelbahnsteig für den Schnellbahnverkehr errichtet. Dieser Bahnsteig soll teilweise überdacht und behindertenfreundlich durch eine Unterführung mit Verkaufsständen zur sozialen Kontrolle an das neue Zentrum südöstlich der Bahn und dem Busbahnhof nordwestlich der Bahn angeschlossen werden. Der Bebauungsplan sichert über diese aktuellen Ausbaupläne der Deutsche Bahn AG hinaus Flächen für den späteren viergleisigen Ausbau der Bahnstrecke. Hierdurch sollen zwei Ferngleise hinzukommen. Die jetzt geplanten Gleise können dann ausschließlich für den S-Bahnverkehr genutzt werden und eine wesentlich höhere Taktfolge der Regionalbahnzüge und einen ungehinderten Verkehr der Fernzüge ermöglichen. Die für den Ausbau zukünftig benötigten Flächen sind in der Planzeichnung als „vorgesehene Bahnanlage“ gekennzeichnet.

Die bestehenden Flächen für Bahnanlagen sowie die vorhandenen höhengleichen Bahnübergänge werden nachrichtlich übernommen. Die im parallel zum Bebauungsplanverfahren betriebenen Planfeststellungsverfahren nach dem Allgemeinen Eisenbahngesetz vorgesehenen Brückenanlagen, die die schienengleichen Bahnübergänge ersetzen sollen, sind in der Planzeichnung als „vorgesehene Brückenanlage“ gekennzeichnet.

5.9 Wasserflächen

Die Wasserfläche der Rahlau (Flurstück 1545) wird entsprechend dem Bestand als nachrichtliche Übernahme in den Bebauungsplan übernommen. Renaturierungsmaßnahmen im Bereich der Rahlau bleiben einem wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren vorbehalten.

5.10 Lärmschutz

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde 1996 eine lärmtechnische Untersuchung durchgeführt, die die Verkehrslärmquellen Stein-Hardenberg-Straße, verlegte Tonndorfer Hauptstraße, Sonnenweg, geplante Busvorfahrt und Bahn-Strecke Hamburg-Lübeck berücksichtigt. Dabei wurden aktive Lärmschutzmaßnahmen (Lärmschutzwände) an der Bahn-Strecke aus der Lärmuntersuchung zum Planfeststellungsverfahren nach dem Allgemeinem Eisenbahngesetz berücksichtigt. Im Ergebnis werden die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm für allgemeines Wohngebiet und Kerngebiet überschritten, so dass entsprechende bauliche Maßnahmen (passiver Lärmschutz) getroffen werden müssen, die nachfolgend genannt sind. Weitere aktive Lärmschutzmaßnahmen, etwa die Errichtung von Lärmschutzwällen oder –wänden entlang der Stein-Hardenberg-Straße, des Sonnenwegs und der Tonndorfer Hauptstraße, sind wegen der nur gering verfügbaren Flächen nicht möglich und scheiden zudem aus Gründen der Stadtbildgestaltung aus.

Um die Belästigungen der Wohnbevölkerung insbesondere durch Verkehrslärm (Hauptverkehrsstraßen und Bahntrasse) zu verringern, sind durch die Anordnung der Baukörper oder durch geeignete Grundrissgestaltung im allgemeinen Wohngebiet die Wohn- und Schlafräume sowie im Kerngebiet die Aufenthaltsräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Soweit die Anordnung der in Satz 1 genannten Räume an den lärmabgewandten Seiten nicht möglich ist, muss für diese Räume ein ausreichender Lärmschutz durch bauliche Maßnahmen an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden (vgl. § 2 Nummer 11). Durch diese Festsetzung wird die bauordnungsrechtliche Forderung des § 18 Absatz 2 der Hamburgischen Bauordnung vom 1. Juli 1986 (HmbGVBl. S. 183), zuletzt geändert am 5. Oktober 2004 (HmbGVBl. S. 375), nicht berührt. Danach müssen Gebäude einen ihrer Nutzung entsprechenden Schallschutz gegen Innen- und Außenlärm haben. Dies gilt in jedem Fall und für alle Gebäudeseiten. Für die im Baugenehmigungsverfahren zu stellenden bauordnungsrechtlichen Anforderungen sind die Technischen Baubestimmungen - Schallschutz - vom 10. Januar 1991 (Amtl. Anz. S. 281), geändert am 28. September 1993 (Amtl. Anz. S. 2121) maßgebend.

5.11 Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege

5.11.1 Baumschutz und Begrünungsmaßnahmen

Im Plangebiet befinden sich erhaltenswerte und dem Baumschutz unterliegende Bäume. Für sie gilt die Baumschutzverordnung vom 17. September 1948 (Sammlung des bereinigten Hamburgischen Landesrechts I-791-i), zuletzt geändert am 2. Juli 1981 (HmbGVBl. S. 167).

Soweit erhaltenswerte Bäume für die städtebauliche Situation maßgebend von Bedeutung sind, ist im Plan die Erhaltung von Einzelbäumen sowie für Bäume und Sträucher ausgewiesen, um die wertvollen Gehölzbestände im Plangebiet dauerhaft zu sichern. Die festgesetzten Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sind von ökologischer und stadtgestalterischer Bedeutung; sie schirmen die unterschiedlichen baulichen Nutzungen voneinander ab bzw. tragen zum Erhalt des Grünvolumens in wenig durchgrüntem, vornehmlich gewerblich genutzten Bereichen bei. Zudem erfüllen sie eine

optische Abschirmfunktion des Kerngebiets zur Stein-Hardenberg-Straße sowie des mit „(2)“ bezeichneten Kerngebiets zur östlich angrenzenden Wohngebietsausweisung.

Für Stellplatzanlagen, Tiefgaragen sowie Dächer von Gebäuden, Garagen und Carports gelten folgende Begrünungsmaßnahmen, um diese Anlagen in das Landschaftsbild einzubinden, den begrünten Freiraum optisch zu vergrößern, Lebensraum für Pflanzen und Tierwelt zu schaffen und das Mikroklima zu verbessern:

Dächer von ein- und zweigeschossigen Gebäuden sind bis zu einer Neigung von 15 Grad mit einem mindestens 5 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und extensiv zu begrünen, soweit sie nicht als Terrassen genutzt werden oder der Belichtung dienen. Im Kerngebiet östlich Sonnenweg und südlich der Bahnanlagen sind Dächer von vier- und fünfgeschossigen Gebäuden nur mit einer Neigung bis zu 15 Grad zulässig. Diese sind mit einem 5 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und extensiv zu begrünen (vgl. § 2 Nummer 5). Hiervon ausgenommen sind Dachflächen, die der Belichtung dienen oder als Terrassen genutzt werden, weil sie in nicht begrünbaren Materialien ausgeführt werden. Die Festsetzung einer extensiven Begrünung erfolgt, um den relativ kleinen Freiraum für die Bewohner attraktiver zu gestalten. Außerdem bietet ein begrüntes Dach bessere bauphysikalische Eigenschaften (Schallschutz, Wärmedämmung, Schutz der Dachhaut vor Witterungseinflüssen) gegenüber Ziegel- oder Blechdächern. Darüber hinaus können auch die durch die Bodenversiegelung entstehenden ökologischen Nachteile durch Abflussverzögerung des Niederschlagswassers von begrünten Dachflächen gemindert werden.

Mit der Ausweisung einer GRZ von 0,95 werden städtebauliche Entwicklungen im Kerngebiet östlich Sonnenweg und südlich der Bahnanlage ermöglicht, die erhöhte Eingriffe in den Naturhaushalt zur Folge haben (siehe auch § 2 Nummer 16). Nach gutachterlicher Prüfung können diese Beeinträchtigungen nur durch die Festsetzung einer extensiven Dachbegrünung auf der Vorhabenfläche selbst gemindert werden. Vor dem Hintergrund des Planwertzuwachses ist die vorhabenbezogene Festsetzung gerechtfertigt. Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes stehen nicht zur Verfügung. Mit den Flächen der extensiven Dachbegrünung auf den vier- und fünfgeschossigen Gebäuden ist eine nahezu vollständige Kompensation eingriffsbedingter Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes möglich.

Extensive Dachbegrünungen wirken sich positiv auf die einzelnen Faktoren des Naturhaushaltes Kleinklima, Wasser, Boden sowie Pflanzen-/Tierwelt aus. Die Verdunstung im Bodensubstrat gespeicherten Regenwassers schafft ausgewogene Temperaturverhältnisse und vermeidet Temperaturextreme, insbesondere im Sommer. Luftschadstoffe werden in Abhängigkeit der Vegetation herausgefiltert, die lufthygienische Kleinklimasituation damit insgesamt verbessert. Der Oberflächenabfluss wird durch eine Extensivdachbegrünung maßgeblich beeinflusst. Das Wasserspeichervermögen im Begrünungsaufbau führt zu einem verminderten und der vegetationsbedingte Rauigkeitswert der Oberfläche zu einem zeitverzögerten Abfluss des überschüssigen Niederschlagswassers. Dies trägt im Ergebnis zu einer Teilentlastung der Entwässerungssys-

teme, insbesondere der natürlichen Vorflut der Rahlau, bei. Dachbegrünungen kompensieren im gewissen Umfang durch Überbauung verloren gehende Bodenfunktionen wie Regenwasserspeicher und –filter und bieten entsprechend der Standortbedingungen einen dauerhaften und vielseitigen Ersatzlebensraum für Pflanzen (Stauden, Kräuter, Gräser, Moose) sowie Tiere, hier insbesondere für Vögel und flugfähige Insekten. Mit der Ansiedlung standortangepasster Vegetationsgesellschaften sind stabile Biotopstrukturen herzustellen. Die bei fachgerechter Herstellung wissenschaftlich dokumentierten nachhaltigen Schutzfunktionen für die Dachhaut und der damit gewährleisteten Langlebigkeit der Dachabdichtung sowie die Reduzierung von Aufheizungseffekten unter dem Dach befindlicher Räumlichkeiten begründen über die ökologischen Wohlfahrtswirkungen hinausgehende Wirtschaftlichkeitsaspekte extensiver Dachbegrünungen.

Pergolen sowie Außenwände von Gebäuden, deren Fenster- und Türanteil unter 10 vom Hundert (v.H.) der Wandfläche liegt, sind mit Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen; je 2 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu verwenden (vgl. § 2 Nummer 6). Durch diese Festsetzung soll auf Rückfronten von Supermärkten und Gewerbebetrieben der optisch wirksame Grünanteil im Stadtraum erhöht werden. Außerdem erhalten die Gewerbebauten mit ihren fensterlosen Außenwänden durch die Fassadenbegrünung eine Struktur und fügen sich besser in das Stadt- und Landschaftsbild ein.

Tiefgaragen sind mit einem mindestens 50 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen, soweit ihr Dach nicht als Parkdeck oder Terrasse genutzt wird oder mit einem Gehrecht belegt ist (vgl. § 2 Nummer 7). Hiervon ausgeschlossen sind Tiefgaragen, die als Terrassen, Stellplätze oder Wegeflächen genutzt werden. Die Bepflanzung von Tiefgaragen soll zu einer landschaftsgerechten Einbindung dieser baulichen Anlagen führen. Die bewachsene Bodenschicht führt zu einer wirksamen Speicherung von Regenwasser, der Oberflächenabfluss wird reduziert und trägt damit zu einer Entlastung der Vorflut bei. Darüber hinaus wird durch die verminderte Aufheizung und vermehrte Staubbindung das Kleinklima günstig beeinflusst.

Auf Stellplatzanlagen ist für je vier Stellplätze ein großkroniger Baum zu pflanzen (vgl. § 2 Nummer 8). Durch diese Festsetzungen sollen Stellplatzanlagen begrünt werden, damit diese sich harmonischer in die städtische Freiraumgestaltung einfügen. Zudem wird durch die Begrünung von Stellplatzanlagen mit Großbäumen eine Bindung von Staub- und Schadstoffen, eine Verbesserung des Sonnenschutzes, die Beschattung der Befestigungsflächen und damit die Verbesserung des Kleinklimas und des Stadtbildes erreicht.

Zusätzlich werden zur Eingrünung, Gliederung und Abschirmung von verschiedenen Nutzungsarten, z. B. zwischen Wohngebiet und Bahnanlage, 3 m breite Anpflanzgebote für Bäume und Sträucher festgesetzt, die durch die Qualitätsvorgabe eine schnelle Begrünung erreichen.

Für die zu pflanzenden und zu erhaltenden Bäume und Sträucher sind bei Abgang Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Für festgesetzte Anpflanzungen sind standortgerechte einheimische Laubbäume und Sträucher zu verwenden. Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 18 cm, in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen, aufweisen. Im Kronenbereich jedes Baumes ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m² anzulegen und - außerhalb von öffentlichen Straßenverkehrsflächen - zu begrünen (vgl. § 2 Nummer 9 Sätze 1 bis 4). Mit der Festsetzung einer Mindestgröße zu pflanzender Bäume soll eine schnelle Angleichung an den vorhandenen Grünbestand erreicht werden, um so klimatische und lufthygienische Wirkungen zu erzielen. Es sind einheimische standortgerechte Laubbäume und Sträucher zu verwenden, da diese Pflanzenarten in besonderem Maße der heimischen Tierwelt Lebensraum bieten und Laubgehölze sich kleinklimatisch günstiger auswirken.

Das Verbot, außerhalb von öffentlichen Straßenverkehrsflächen im Kronenbereich dieser Bäume Geländeaufhöhungen oder Abgrabungen vorzunehmen (vgl. § 2 Nummer 9 Satz 5), dient dem Schutz erhaltenswerten Gehölzbestandes vor Schädigungen im Wurzelbereich und gewährleistet den dauerhaften Erhalt von Neupflanzungen. Dabei soll der Erhalt der Bäume durch fachgerechten Kronenschnitt und fachgerechte Wurzelbehandlung gesichert werden.

5.11.2 Boden- und Wasserschutz

Um das anfallende Oberflächenwasser möglichst lange im Plangebiet zu halten und vor Ort zu versickern, sind auf den privaten Grundstücksflächen Fahr- und Gehwege sowie Stellplätze in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen, soweit nicht Gründe der Betriebssicherheit oder des vorbeugenden Umweltschutzes dem entgegenstehen (vgl. § 2 Nummer 10). Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig. Diese Festsetzung dient der allgemeinen Erhaltung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts, insbesondere der Bodenfunktionen und des Wasserhaushalts. Zudem wird durch diese Festsetzung die natürliche Wasserspeicherfunktion des Bodens erhalten. Die Befestigung und Versiegelung von Wegen und Stellplätzen verhindert die Versickerung von Regenwasser, verringert die natürliche Verdunstung, verschlechtert die Wasserversorgung von Bäumen und Sträuchern und zerstört Lebensraum für Tiere und Pflanzen an der Erdoberfläche und im Boden.

5.11.3 Festgestellte Ausgleichsflächen

Im Plan sind zwei im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens nach dem Allgemeinem Eisenbahngesetz zur Aufhebung von Bahnübergängen festgestellte Ausgleichsflächen entsprechend nachrichtlich übernommen. Im westlichen Plangebiet im Bereich der Rahlau/ westlich des ausgewiesenen Gewerbegebiets befindet sich eine Fläche, die zurzeit von dem angrenzenden Betriebshof nicht genutzt und frei von Bebauungen ist. Im zentralen Plangebiet/ nördlich der Bahnanlagen befindet sich die zweite Ausgleichsfläche, die derzeit ungenutzt und mit wilder Vegetation bestanden ist. Diese Flächen

sollen die bei der Umsetzung der durch den Planfeststellungsbeschluss hervorgerufenen Eingriffe in Natur und Landschaft ausgleichen. Auf den Ausgleichsflächen werden ökologische Aufwertungsmaßnahmen in Folge der Eisenbahnkreuzungsmaßnahmen umgesetzt. Die einzelnen Maßnahmen sind im Planfeststellungsbeschluss des Eisenbahn-Bundesamtes vom 18. Dezember 2000 geregelt

5.12 Fachinformationssystem Boden

Im Plangebiet sind Tankstellen, eine Fläche mit Bodenveränderungen und eine chemische Reinigung vorhanden.

Für die Tankstellen gibt es nach erfolgter Begehung sowie in Einzelfällen nach Bodenuntersuchungen durch die zuständigen Dienststellen nach derzeitiger Kenntnis keine Hinweise auf Bodenverunreinigungen. Gleiches gilt für die Chemische Reinigung Ecke Sonnenweg / Tonndorfer Hauptstraße. Die Fläche mit Bodenveränderungen weist keine planungsrelevanten Veränderungen auf. Hinweise auf Bodenverunreinigungen liegen bisher nicht vor. Eine Kennzeichnung nach § 9 Nr. 5 Absatz 3 BauGB ist im Plangebiet somit nicht erforderlich. Allgemein gilt, dass bei Bodenbewegungen das Gesundheits- und Umweltamt des Bezirks zu beteiligen ist.

Für eine weitere chemische Reinigung am nördlichen Plangebietsrand am Sonnenweg hingegen ist bereits eine Boden- und Grundwasserverunreinigung mit leicht flüchtigen chlorierten Kohlenwasserstoffen (LCKW) bekannt. Die Schadstofffahne zieht in das Plangebiet und hat eine südöstliche Ausdehnung. Sie bewegt sich auf die Bahn- und MK-Flächen zu. Ihre genaue Ausdehnung ist nicht bekannt. Aus diesem Grund ist im Zuge von Bauvorhaben ebenfalls die Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt zu beteiligen.

6. Beeinträchtigung von Natur und Landschaft

Mit den Ausweisungen des Bebauungsplans werden in zwei Teilbereichen städtebauliche Entwicklungen ermöglicht, die Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild zur Folge haben. Das geltende Planrecht (Baustufenplan Tonndorf-Jenfeld) weist diese beiden Bereiche teils als mit geringerer Dichte zu bebauendes Wohngebiet und teils als Grünflächen aus.

Diese Eingriffe können gemindert, jedoch nicht ausgeglichen werden:

Im Bereich der geplanten Busanlage und des westlich angrenzenden Kerngebietes werden vorhandene Kleingärten und eine Stellplatzanlage überbaut. Die Flächen sind heute überwiegend unversiegelt und weisen einen bereichsweise dichten Gehölzbestand auf. Mit der Planung wird bis auf einen geringen Flächenanteil offenen Bodens eine vollständige Versiegelung einhergehen. Die Begrünung der Busanlage mit großkronigen Laubbäumen kann die Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes mindern.

Im Bereich der Kerngebietsausweisung östlich Sonnenweg/südlich der B 75 wird ein wertvolles Brachenbiotop überplant. Im Zusammenhang mit der Kerngebietsausweisung kann nur in den Randbereichen offener Boden erhalten werden. Der überwiegende Anteil des vorhandenen Gehölzbestandes kann sowohl im Kerngebiet als auch im allgemeinen Wohngebiet nicht erhalten werden. Das heute durch den artenreichen Gehölzbestand geprägte Ortsbild wird nachhaltig verändert. Durch die Festlegungen der extensiven Dachbegrünung auf Flachdächern und Fassadenbegrünung für fensterlose Außenfassaden sowie die Anpflanzgebote für Stellplätze können die Beeinträchtigungen gemindert werden.

Eine Minderung der Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes ist durch extensive Dachbegrünung auf Gebäuden, einer wasser- und luftdurchlässigen Ausgestaltung von Wegen, und Stellplätzen, ggf. der intensiven Begrünung von Tiefgaragen sowie einer intensiven Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit Bäumen und Sträuchern zu erreichen.

Weitere Maßnahmen sind im Plangebiet sowie auf angrenzenden Flächen nicht möglich, da die im Süden und Südwesten liegenden Rahlau-Bereiche bereits für Ausgleichsmaßnahmen infolge der Eisenbahnkreuzungsmaßnahmen (siehe Ziffer 5.11.3) vorgesehen sind. Die vom Gutachter vorgeschlagene Maßnahme (Öffnung des Jenfelder Moorgrabens) lässt sich nicht umsetzen, da sich die dafür benötigten Flächen in privater Hand befinden und für Gewerbeerweiterung vorgesehen sind.

Durch die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen kann im Plangebiet der Eingriff in den Naturhaushalt aufgrund der geplanten Bebauung gemindert werden. Das Ausgleichsdefizit ist bei der Gesamtabwägung als hinnehmbar zu beurteilen, da die Verdichtung mit Wohnungen und Bürogebäuden um den Regionalbahn-Haltepunkt Tonndorf und an der Bundesstraße 75 planerisch sinnvoll und notwendig ist.

7. Maßnahmen zur Verwirklichung

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

Maßnahmen zur Bodenordnung können nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs durchgeführt werden, sofern die gesetzlichen Voraussetzungen vorliegen. In dem als „vorgesehenes Bodenordnungsgebiet“ gekennzeichneten Bereich sind die Grundstücke für zukünftige bauliche und sonstige Nutzung unzweckmäßig gestaltet und sollen deshalb bei Bedarf zu gegebener Zeit (z. B. nach Abgang wesentlicher Teile der vorhandenen Bebauung) in einem hoheitlichen Bodenordnungsverfahren nach dem Baugesetzbuch neu geordnet werden, soweit dies nicht durch ausreichende andere Regelungen entbehrlich geworden ist.

8. Aufhebung bestehender Pläne, Hinweis auf Fachplanungen

Für das Plangebiet werden die bestehenden Bebauungspläne aufgehoben. Es handelt sich insbesondere um:

- den Baustufenplan Tonndorf-Jenfeld in der Fassung seiner erneuten Feststellung vom 14. Januar 1955 (Amtl. Anz. S. 61),
- die Teilbebauungspläne TB 90 und TB 91 vom 12. November 1954 (Amtl. Anz. S. 1015),
- den Bebauungsplan Tonndorf 2 vom 1. Juli 1963 (HmbGVBl. S. 117), zuletzt geändert am 4. November 1997 (HmbGVBl. S. 494, 495, 496),
- den Bebauungsplan Tonndorf 9 vom 30. November 1971 (HmbGVBl. S. 221), zuletzt geändert am 4. November 1997 (HmbGVBl. S. 494, 495, 503),
- den Bebauungsplan Tonndorf 19 vom 16. Oktober 1973 (HmbGVBl. S. 436),
- den Bebauungsplan Tonndorf 22 vom 2. August 1983 (HmbGVBl. S. 193).

Des Weiteren wurde ein Planfeststellungsverfahren nach dem Allgemeinen Eisenbahngesetz durchgeführt, mit dem Ziel, die höhengleichen Bahnübergänge im Plangebiet durch Straßenunterführungen zu ersetzen. Der Planfeststellungsbeschluss erfolgte am 18. Dezember 2000 durch das Eisenbahn-Bundesamt.

9. Flächen- und Kostenangaben

9.1 Flächenangaben

Das Plangebiet ist etwa 189.000 m² groß. Hiervon werden für Straßenverkehrsflächen etwa 44.200 m² (davon neu etwa 9.800 m²), für die Omnibusanlage neu etwa 3.400 m², für die Fahrradabstellanlage neu 250 m² und für die Feuerwehr werden etwa 7.800 m² (davon neu etwa 3.200 m²) benötigt. Die Bahnanlage umfasst im Plangebiet eine Fläche von etwa 13.600 m².

9.2 Kostenangaben

Bei der Verwirkung des Plans müssen neu für öffentliche Zwecke benötigte Flächen durch die Freie und Hansestadt Hamburg erworben werden. Weitere Kosten werden durch den Erwerb von Geh- und Leitungsrechten sowie durch den Bau notwendiger Straßen und Sielleitungen entstehen.

Die durch die Aufhebung der Bahnübergänge bedingten Maßnahmen werden - auf der Grundlage einer am 13. September 2001 zwischen der DB Netz AG und der Freien und Hansestadt Hamburg abgeschlossenen Vereinbarung gemäß Allgemeinem Eisenbahngesetz - von der Bundesrepublik Deutschland, der DB Netz AG und der Freien und Hansestadt Hamburg gemeinsam finanziert. Die Vereinbarung ist am 7. Januar 2002 durch das damalige Bundesministerium für Verkehr genehmigt worden.