

Vorprüfung des Einzelfalls nach Anlage 2 BauGB  
zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens  
nach § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB für die Aufstellung des  
Bebauungsplans Tonndorf 37 "Quartier am Bahnhof Tonndorf"  
der Hansestadt Hamburg

---

Stand: 09. Juni 2026



E&P Evers Stadtplanungsgesellschaft mbH  
Ferdinand-Beit-Straße 7b  
20099 Hamburg  
Fon 25776737-0

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>Inhaltsverzeichnis .....</b>	<b>2</b>
<b>Vorbemerkungen .....</b>	<b>3</b>
1.1 Anlass und allgemeine Beschreibung des Planvorhabens und Standortes .....	3
1.2 Rechtsgrundlagen.....	5
1.2.1 Planungsrecht.....	5
1.2.2 Vorprüfungspflicht des Bebauungsplans nach BauGB.....	5
1.3 Fachgrundlagen.....	5
<b>Vorprüfung des Einzelfalls .....</b>	<b>6</b>
TEIL 2 – Vorprüfung des Einzelfalls nach Anlage 2 BauGB (Screening).....	7
1. Merkmale des Bebauungsplans .....	7
2. Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete.....	14
3. Ergebnis der Vorprüfung und überschlägige Gesamteinschätzung .....	18
3.1 Ergebnis .....	18
3.2 Textliche Erläuterung der überschlägigen Gesamteinschätzung.....	18
3.3 Externe Beurteilungen, Untersuchungen und Gutachten.....	18

## VORBEMERKUNGEN

---

### 1.1 Anlass und allgemeine Beschreibung des Planvorhabens und Standortes

Das rund 1,4 ha große Plangebiet befindet sich im Bezirk Wandsbek im Stadtteil Tonndorf (Ortsteil 513) der Hansestadt Hamburg. Es wird im Westen durch die Stein-Hardenberg-Straße, im Norden durch den Busbahnhof Tonndorf, im Osten von der planfestgestellten Ausgleichsfläche entlang der Bahntrasse und im Süden durch die Tonndorfer Hauptstraße begrenzt. Es umfasst die Flurstücke 1781, 1782, 1783, 1784, 1785, 1786, 3493, 3689, 3692 und 3725 sowie Teile der Stein-Hardenberg-Straße und der Tonndorfer Hauptstraße (Flurstücke 3551, 3651, 3690, 3691) der Gemarkung Tonndorf.

Die aktuelle Nutzung im Plangebiet ist überwiegend durch Wohnnutzung geprägt. Die Bebauung besteht dabei vor allem aus kleinteiligen, freistehenden Einfamilien- und Mehrfamilienhäusern mit ein bis zwei Vollgeschossen. In den rückwärtigen Grundstücksbereichen befinden sich private Gärten sowie nordöstlich und südwestlich zwei öffentliche Grünflächen.

Maßgeblich prägend für das Plangebiet ist die Lage an der Magistrale Stein-Hardenberg-Straße sowie die südöstlich angrenzende Gleisanlage. Darüber hinaus wird das Plangebiet von einem heterogen geprägten Umfeld eingerahmt, das sowohl Wohnnutzungen als auch gewerbliche und öffentliche Einrichtungen sowie Grünstrukturen umfasst. Nördlich der Stein-Hardenberg-Straße dominieren Einzel- und Doppelhausbebauung sowie vereinzelt Geschosswohnungsbau mit bis zu drei Vollgeschossen. Südlich der Magistrale befinden sich zudem einzelne Einzelhandels- und Dienstleistungseinheiten sowie öffentliche Einrichtungen, wie die Feuer- und Rettungswache Wandsbek oder die Kirche der Ev.-Luth. Gemeinde. Darüber hinaus befinden sich im Umfeld mehrere Grün- und Freiräume, darunter der Wandsegrünzug mit öffentlichen Parkanlagen, großflächigen Kleingartenanlagen und dem Ostender Teich mit Freibad. In weiterer Entfernung zum Plangebiet befinden sich im Südosten großflächige Gewerbeeinheiten und im Westen der evangelische Friedhof Tonndorf.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Tonndorf 37 „Quartier am Bahnhof Tonndorf“ verfolgt der Bezirk Wandsbek das Ziel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des bezirklichen Magistralenkonzepts und der darauf aufbauenden Rahmenplanung für Tonndorf zu schaffen. Die bislang kleinteilige Bebauungsstruktur mit freistehenden Ein- und Mehrfamilienhäusern auf vergleichsweise großen Grundstücken erfordert eine städtebauliche Neuordnung sowie eine der Lage an der Magistrale angemessene Entwicklung. Hierfür wurde ein städtebaulich-hochbaulicher Realisierungswettbewerb mit freiraumplanerischen Anteilen durchgeführt. Das Bebauungsplanverfahren schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des Siegerentwurfs.

Mit der Umsetzung des Vorhabens sollen die Grundstücke einer der Lage entsprechenden Nutzungsdichte sowie einer städtebaulichen und hochbaulichen Qualität zugeführt werden. Hierfür sollen zwischen Magistrale und Bahntrasse zwei Baukörper als fünfgeschossige Blockrandstruktur entstehen. Geplant ist die Errichtung von rund 200 Wohneinheiten, von denen etwa 35 % öffentlich gefördert entstehen sollen. Damit leistet die Planung nicht nur einen Beitrag zum Wohnungsprogramm „Vertrag für Hamburg“ des Senats, sondern entspricht auch den Zielen des bezirklichen Wohnungsbauprogramms des Bezirks Wandsbek.

Ergänzend zum Wohnungsbau sind Gewerbe- und Büroflächen vorgesehen, die sich insbesondere zur Stein-Hardenberg-Straße und zum Busbahnhof orientieren. Die größeren Gewerbeflächen sind im nordöstlichen Baukörper geplant, während im südwestlichen Gebäude eher kleinere

Gewerbeflächen im Erdgeschoss vorgesehen sind. Darüber hinaus ist im südwestlichen Baukörper eine Kindertagesstätte geplant. Im nordöstlichen Gebäude soll zudem ein Park+Ride-Parkhaus mit integrierten Bike+Ride-Stellplätzen entstehen.

Zur planungsrechtlichen Sicherung der vorgesehenen Nutzungen setzt der Bebauungsplan Tonndorf 37 „Quartier am Bahnhof Tonndorf“ ein Urbanes Gebiet (MU) fest. Ergänzend hierzu soll die P+R-Fläche planungsrechtlich gesichert und die bestehenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen bestandskonform festgesetzt werden.

Die geplante städtebauliche Neuordnung ist auf der Grundlage des bestehenden Planrechts nicht umsetzbar, sodass die Änderung des Baurechts erforderlich wird. Der Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a des Baugesetzbuches aufgestellt werden. Voraussetzung hierfür ist, dass die im Bebauungsplan festgesetzte zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der BauNVO entweder weniger als 20.000 qm beträgt oder zwischen 20.000 qm und 70.000 qm liegt und im Rahmen einer überschlägigen Prüfung festgestellt wird, dass mit Umsetzung der Planung voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind, die im Sinne des § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären. In diesem Fall ist eine Vorprüfung des Einzelfalls durchzuführen; die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind daran zu beteiligen.

Darüber hinaus ist nach § 13a Abs. 1 Satz 4 und 5 BauGB auszuschließen, dass für das Vorhaben die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung und Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen und/oder bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Die Anwendungsvoraussetzungen zur Durchführung des beschleunigten Verfahrens liegen überwiegend zweifelsfrei vor, da:

- es sich um die Nachverdichtung einer Fläche im Innenbereich handelt,
- die festzusetzende zulässige Grundfläche unter Berücksichtigung weiterer Bebauungspläne mit engem sachlichem, räumlichem und zeitlichem Zusammenhang – hier des Bebauungsplans Tonndorf 36 (zzt. Ruhend) – insgesamt weniger als 70.000 qm beträgt; für den Bebauungsplan Tonndorf 37 wird dabei eine festzusetzende Grundfläche von voraussichtlich etwa 10.000 qm erwartet,
- durch den Bebauungsplan keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt,
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter, also der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes, bestehen und
- nach Prüfung der Sachlage keine Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass bei der Bebauungsplanung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Abs. 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) in der Fassung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274, 2021 S. 123), zuletzt geändert am 29. März 2026 (BGBl. 2026 I. Nr. 84), zu beachten sind.

Allerdings ist eine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB erforderlich, da die im Bebauungsplan festzusetzende zulässige Grundfläche – unter Einbeziehung des Bebauungsplans Tonndorf 36 – zwar unterhalb des Schwellenwerts von 70.000 qm liegt, zugleich jedoch die Grenze von 20.000 qm überschreitet. In diesen Fällen schreibt § 13a BauGB vor, im

Rahmen einer überschlägigen Prüfung festzustellen, ob durch die Aufstellung des Bebauungsplans erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten sind, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären.

## **1.2 Rechtsgrundlagen**

### **1.2.1 Planungsrecht**

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Tonndorf 27 in der Fassung vom 13.09.2005. Entlang der Magistrale Stein-Hardenberg-Straße setzt der Bebauungsplan ein Kerngebiet fest, innerhalb dessen zwei Baufenster ausgewiesen sind. Für das westlich gelegene Baufenster sieht der Bebauungsplan entlang der Magistrale eine Baulinie sowie in Richtung Bahntrasse und Tonndorfer Hauptstraße eine Baugrenze vor. Für das östliche Baufenster, welches an die festgesetzte Omnibusanlage anschließt, ist in Richtung Magistrale und Omnibusanlage ebenfalls eine Baulinie festgesetzt und für den übrigen Bereich eine Baugrenze vorgesehen. Für das Baufenster an der Omnibusanlage sind zwingend vier Vollgeschosse zu errichten, in den anderen Bereichen können bis zu vier Vollgeschosse entstehen. Für beide Baufelder wurde eine geschlossene Bauweise mit einer GRZ von 0,6 festgesetzt. Darüber hinaus sind die Stein-Hardenberg-Straße und die Tonndorfer Hauptstraße als Straßenverkehrsflächen ausgewiesen.

Das geplante Vorhaben lässt sich auf Grundlage des derzeit geltenden Bebauungsplanes nicht realisieren. Daher soll das erforderliche Planrecht durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Tonndorf 37 „Quartier am Bahnhof Tonndorf“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) geschaffen werden.

### **1.2.2 Vorprüfungspflicht des Bebauungsplans nach BauGB**

Rechtsgrundlage ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert am 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348). In § 13a Abs. 1 BauGB ist unter anderem festgelegt, dass ein Bebauungsplan nur dann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden kann, wenn die zulässige Grundfläche weniger als 70.000 m<sup>2</sup> beträgt. Für Plangebiete mit einer zulässigen Grundfläche zwischen 20.000 m<sup>2</sup> und 70.000 m<sup>2</sup> ist nach § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB anhand einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der Prüfkriterien der Anlage 2 des BauGB festzustellen, ob der Bebauungsplan voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären.

Wenn die überschlägige Prüfung zu dem Ergebnis kommt, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären, so ist das beabsichtigte beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB zulässig. Anderenfalls wäre ein reguläres Bebauungsplanverfahren mit Umweltprüfung und Umweltbericht inkl. Eingriffsregelung durchzuführen.

## **1.3 Fachgrundlagen**

Folgende umweltrelevante Fachgrundlagen standen der Vorprüfung des Einzelfalls zur Aufstellung des Bebauungsplans Tonndorf 37 bereits zur Verfügung:

- Ermittlung der maßgeblichen Außenlärmpegel  $L_a$  für die SHS Grundstücksgesellschaft mbH vom 16.05.2019
- Gutachterliche Stellungnahme zum Zustand und zur Erhaltungsmöglichkeit des vom Neubauprojekt potenziell betroffenen Baumbestands vom 12.06.2019
- Gutachterliche Stellungnahme zum Zustand des vom Neubauprojekt potenziell betroffenen Baum- und Heckenbestands vom 12.06.2019

- Gutachterliche Stellungnahme zur Erhaltungsmöglichkeit des vom Neubauprojekt potenziell betroffenen Baumbestands 19.06.2019
- Baugrundbeurteilung und Gründungsberatung vom 07.08.2019
- Erschütterungstechnische Untersuchung zum BV "Stein-Hardenberg-Straße 26-40" in Hamburg - Tonndorf" vom 18.09.2019
- Verkehrstechnische Stellungnahme von Februar 2020
- Fachinformationen aus dem Geoportal der Freien und Hansestadt Hamburg
- Bebauungskonzept „Neubebauung an der Stein-Hardenberg-Straße“ von LH Architekten

Die für die Vorprüfung relevanten Details wurden im Wesentlichen diesen aufgeführten Fachgrundlagen entnommen.

## VORPRÜFUNG DES EINZELFALLS

### TEIL 1 – Datenblatt zur Vorprüfung nach Anlage 2 BauGB

<b>Prüfstelle, Plangebiet, Bezeichnung des Vorhabens:</b>		
<i>Prüfende Stelle:</i>	Freie und Hansestadt Hamburg, Bezirk Wandsbek	
<i>Bezeichnung des Vorhabens:</i>	„Quartier am Bahnhof Tonndorf“	
<i>Planart und Bezeichnung:</i>	Aufstellung des Bebauungsplans Tonndorf 37 „Quartier am Bahnhof Tonndorf“	
<i>bestehendes Planrecht:</i>	Bebauungsplans Tonndorf 27 in der Fassung vom 13.09.2005	
<i>Art des Planungsvorhabens:</i>	Sicherung der Rahmenplanung für das Zentrum Tonndorf, durch die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des Siegerentwurfs des ausgelobten städtebaulich-hochbaulichen Realisierungswettbewerbs	
<b>Ermittlung des Schwellenwertes gemäß § 13a Abs. 1 BauGB:</b>		
<i>Nettobauland</i>	ca. 14.000 qm	
<i>Grundflächenzahl</i>	GRZ 0,8	
<i>überbaubare Grundfläche gem. §19 Abs. 2 BauNVO</i>	14.000 qm x GRZ 0,8 = 11.200 qm	
<i>Wird in dem B-Plan* eine zulässige Grundfläche i.S.d. § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt von insgesamt weniger als 20.000 qm?</i>	<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
<i>Sind die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen?</i>	<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
<i>Wird in dem B-Plan* eine zulässige Grundfläche i.S.d. § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt von insgesamt mehr als 20.000 qm und weniger als 70.000 qm?</i> <i>* Hinweis: Im Bebauungsplan Tonndorf 37 wird eine zulässige Grundfläche von insgesamt ca. 11.200 qm festgesetzt. Unter Berücksichtigung des Bebauungsplans Tonndorf 36, der in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang steht und daher mitzurechnen ist, wird der Schwellenwert von 20.000 qm jedoch überschritten.</i>	<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
<i>Wird durch den B-Plan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer UVP nach dem UVPG oder dem Landesrecht unterliegen?</i>	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein
<i>Bestehen Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter (Natura2000-Gebiete)?</i>	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein

<b>Ergebnis:</b>		
Das Vorhaben unterschreitet den zutreffenden unteren Prüfwert 20.000 qm	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein
Das Vorhaben überschreitet den zutreffenden oberen Prüfwert 70.000 qm	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein
Das Vorhaben überschreitet den zutreffenden unteren Prüfwert festgesetzte Grundfläche über 20.000 qm und unterschreitet den zutreffenden oberen Prüfwert festgesetzte Grundfläche unter 70.000 qm  * Hinweis: Unter Einbeziehung weiterer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen (s.o.), wird der zutreffende untere Prüfwert von 20.000 qm überschritten und der obere Prüfwert von 70.000 qm jedoch unterschritten.  <b>Die Vorprüfung des Einzelfalls nach den in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien ist durchzuführen. &lt;&lt;&lt; weiter bei Teil 2</b>	<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein

## TEIL 2 – Vorprüfung des Einzelfalls nach Anlage 2 BauGB (Screening) <sup>1</sup>

### 1. Merkmale des Bebauungsplans

Die Merkmale des Bebauungsplans, insbesondere in Bezug auf:

#### 1.1 das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan einen Rahmen im Sinne des § 35 Abs. 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung setzt

Beschreibung	erheblich	möglicherw. erheblich	nicht erheblich
Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient der Schaffung eines qualifizierten Rahmens für die Zulässigkeit von Vorhaben hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung. Ziel ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des bezirklichen Magistralenkonzepts und der darauf aufbauenden Rahmenplanung für Tonndorf zu schaffen. Das künftige Planrecht setzt für den Teil der Bauflächen ein Urbanes Gebiet mit einer GRZ von 0,8 fest.  Da mit der Planung keine Vorhaben ermöglicht werden, die nach Anlage 1 UVPG oder nach Landesrecht einer Umweltverträglichkeitsprüfung oder Vorprüfung des Einzelfalls bedürfen wird im Kontext des Bebauungsplanverfahrens keine Pflicht zur Durchführung einer obligatorischen Umweltprüfung nach § 35 des Umweltverträglichkeitsgesetzes ausgelöst.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

#### 1.2 das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan andere Pläne und Programme beeinflusst

Beschreibung	erheblich	möglicherw. erheblich	nicht erheblich
<u>Flächennutzungsplan</u>  Das Plangebiet des aufzustellenden Bebauungsplans Tonndorf 37 „Quartier am Bahnhof Tonndorf“ wird im Flächennutzungsplan (FNP) für die Freie und Hansestadt Hamburg in der Fassung der Neubekanntmachung vom 22. Oktober 1997 (HmbGVBl. I S. 485) als Gemischte Baufläche dargestellt.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

<sup>1</sup> Originaltexte der Anlage 2 zum BauGB kursiv gesetzt

<p>&gt; Der FNP wird durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht beeinflusst.</p>			
<p><u>Landschaftsprogramm:</u></p> <p>Das Landschaftsprogramm (LaPro) für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 (HmbGVBl. I S. 363) stellt für das Plangebiet das Milieu „Verdichteter Stadtraum“ und „Entwicklungsbereich Naturhaushalt“ dar. Die Straßenverkehrsflächen werden als „Sonstige Hauptverkehrsstraße“ und „Entwicklungsbereich Naturhaushalt“ dargestellt.</p> <p>&gt; Das Landschaftsprogramm wird durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht beeinflusst.</p>	[ ]	[ ]	[X]
<p><u>Karte Arten- und Biotopschutz:</u></p> <p>Der Großteil des Plangebietes wird in der Karte „Arten- und Biotopschutz“ als „Geschlossene und sonstige Bebauung“ im Biotopentwicklungsraum „Städtisch verdichtete Bereiche“ dargestellt. Die Straßenverkehrsflächen werden als „Hauptverkehrsstraßen“ dargestellt.</p> <p>&gt; Der Arten- und Biotopschutz wird durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht beeinflusst.</p>	[ ]	[ ]	[X]
<p><u>Vertrag für Hamburg und Wohnungsbauprogramm Bezirk Wandsbek:</u></p> <p>Im Jahr 2011 haben der Senat und die sieben Hamburger Bezirke sich erstmals mit dem „Vertrag für Hamburg – Wohnungsneubau“ zu einer erheblichen Verstärkung des Wohnungsbaus in Hamburg vereinbart. Senat und Bezirke streben seitdem an, die Zahl der neu genehmigten Wohnungen pro Jahr deutlich zu steigern. Die damalige Zielvereinbarung von 2011 von jährlich 6.000 Wohngenehmigungen wurde mit der Fortführung des Vertrags auf jährlich 10.000 erhöht. Zusätzlich sieht das „Bündnis für das Wohnen“ zwischen der FHH und den wohnungswirtschaftlichen Verbänden Hamburgs vor, 35 Prozent dieser neuen Wohnungen als öffentlich geförderte Wohnungen zu errichten, darunter auch solche für Haushalte mit mittlerem Einkommen.</p> <p>Um die Wohnungsbauziele zu konkretisieren, schreibt das Bezirksamt jährlich das Wohnungsbauprogramm fort. Das Bezirksamt strebt mit einem mit der Politik und den Fachbehörden diskutierten und in der Bezirksversammlung beschlossenen „Wohnungsbauprogramm Wandsbek 2026“ an, der vertragliche angestrebten Zielzahl von jährlich 1.800 neu zu genehmigenden Wohnungen nachzukommen. Das Wohnungsbauprogramm soll die weitergehende wohnbauliche Entwicklung des Bezirksamtes unterstützen.</p> <p>Das Plangebiet wurde bereits 2016 als Potenzialfläche in das Wohnungsbauprogramm aufgenommen. In der Gesamtheit ist mit der vorliegenden Planung die Realisierung von voraussichtlich rund 200 Wohneinheiten vorgesehen.</p>	[ ]	[ ]	[X]

<p>&gt; Die Planung entspricht ebenfalls den Zielsetzungen der Freien und Hansestadt Hamburg, dem hohen Wohnraumbedarf in Hamburg Rechnung zu tragen und verstärkt bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Mit den durch diesen Bebauungsplan ermöglichten Wohnungen kann ein Beitrag zum Wohnungsbau im Bezirk Wandsbek geleistet werden.</p>			
<p><u>Leitlinien zur lebenswerten kompakten Stadt – Hamburger Maß:</u></p> <p>Die Leitlinien formulieren den Handlungsrahmen für ein angemessenes Hamburger Maß einer nachhaltigen und zukunftsorientierten Siedlungsentwicklung. Die Leitlinien hat die Senatskommission für Stadtentwicklung und Wohnungsbau im September 2019 beschlossen, um für Hamburg gemeinsame Grundlagen zu schaffen, wie bei der Umsetzung von städtebaulichen Lösungen angemessen mit Dichte und Höhe der Bebauung umzugehen ist.</p> <p>&gt; Die Leitlinie wird als „städtebauliches Entwicklungskonzept“ im Sinne des § 1 Abs. 6 Ziffer 11 BauGB bei der Aufstellung des Bebauungsplans berücksichtigt.</p>	[ ]	[ ]	[X]
<p><u>Dachbegrünungsstrategie:</u></p> <p>Im Rahmen des Planverfahrens ist die vom Senat am 8. April 2014 beschlossene „Gründachstrategie für Hamburg“ (Drucksache 20/11432) zu berücksichtigen. Ziel der Strategie ist es, eine nachhaltige Flächenentwicklung mit den Zielen der Klimafolgenanpassung und des Klimaschutzes zu verbinden.</p> <p>&gt; Die Dachbegrünungsstrategie wird bei der Aufstellung des Bebauungsplans berücksichtigt.</p>	[ ]	[ ]	[X]
<p><u>Hamburger Klimaplan:</u></p> <p>Mit der zweiten Fortschreibung des Hamburger Klimaplan (Drucksache 22/12774) setzt der Senat die Klimaziele für Hamburg fest und unterlegt diese mit Maßnahmen.</p> <p>&gt; Sofern die Planung von den Zielen und Maßnahmen des Hamburger Klimaplan berührt ist, sind diese im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen.</p>	[ ]	[ ]	[X]
<p><u>Altlastenverdächtige Flächen</u></p> <p>Es liegen zum derzeitigen Kenntnisstand keine Eintragungen oder Informationen im Hamburger Fachinformationssystem Altlasten – Altlastenhinweiskataster zu Grundwasserkontaminationen, Altlastverdächtigen Flächen, Altlasten oder Schädlichen Bodenveränderungen für das Plangebiet vor.</p> <p>&gt; Altlastenverdächtige Flächen werden durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht berührt.</p>	[ ]	[ ]	[X]
<p><u>Baumschutz</u></p>	[ ]	[ ]	[X]

<p>Es gilt die Hamburgische Baumschutzverordnung (BaumschutzVO) vom 28. Februar 2023 (HmbGVBl. S. 81, 126).</p> <p>&gt; Im Rahmen der Planung wird die Baumschutzverordnung berücksichtigt.</p>			
<p><u>Rahmenplan Zentrum Tonndorf:</u></p> <p>Der Rahmenplan Zentrum Tonndorf von 2022 beinhaltet die Leitlinien der künftigen Entwicklung Tonndorfs. Er zielt auf eine behutsame Nachverdichtung und Nutzungsintensivierung insbesondere im Bereich rund um den ÖPNV Knotenpunkt und entlang der Magistrale zum Ziel. Dabei soll das Bahnhofsumfeld als nutzungsgemischter, verdichteter und gut vernetzter Zentrumsbereich gestärkt werden. Ein weiterer Schwerpunkt des Rahmenplans liegt auf der Sicherung und Weiterentwicklung des grünen Charakters Tonndorfs. Trotz baulicher Verdichtung sollen bestehende Freiräume qualifiziert, neue Grünflächen geschaffen und engmaschige Fußwegeverbindungen ausgebaut werden. Das Plangebiet befindet sich unmittelbar im Bereich des Rahmenplans und trägt mit der Aufstellung des Bebauungsplans zur Umsetzung dieser Zielsetzungen bei.</p> <p>&gt; Die Aufstellung des Bebauungsplans entspricht den Zielen des Rahmenplans Zentrum Tonndorf 2022.</p>	[ ]	[ ]	[X]
<p>&gt; Die Aufstellung des Bebauungsplans Tonndorf 37 steht im Einklang mit den übergeordneten Planungen und Fachkonzepten. FNP, Landschaftsprogramm sowie Arten- und Biotopschutz werden nicht beeinflusst; Altlasten sind nicht bekannt. Die Planung leistet mit rund 200 Wohneinheiten einen Beitrag zum Wohnungsbau im Bezirk Wandsbek und unterstützt die Entwicklung des Bahnhofsumfelds Tonndorf zu einem verdichteten, nutzungsgemischten und gut vernetzten Quartier.</p>	[ ]	[ ]	[X]

**1.3 die Bedeutung des Bebauungsplans für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung**

Beschreibung	erheblich	möglicherw. erheblich	nicht erheblich
<p>Die Auswirkungen des Bebauungsplans auf das <b>Schutzgut Mensch</b> beschränken sich im Wesentlichen auf eine Zunahme der Verkehrsbewegungen durch die geplanten 200 Wohneinheiten, gewerbliche Nutzungen sowie eine P+R Nutzung und damit einhergehenden Luftschadstoffbelastungen sowie Lärmemissionen (s. unten). Das Vorhaben befindet sich in einem durch Verkehrsimmissionen vorbelasteten Gebiet. Angrenzend befinden sich die Steinhardenberg-Straße, die Tonndorfer Hauptstraße, die dem Hauptverkehrsstraßennetz zuzuordnen sind, sowie der Bahnhof Tonndorf.</p>	[ ]	[ ]	[X]

<p>Aufgrund der Vorbelastung sowie des geringen Umfangs des Geltungsbereichs des Bebauungsplans wird davon ausgegangen, dass durch den Neubau keine erhebliche Verschlechterung des Zustandes begründet wird. Vor allem auch, weil die Gebäuderiegel für die dahinterliegenden Wohngebäude eine Lärmschutzwirkung erzielen können.</p> <p>Von einer durch das Vorhaben verursachten Verschattungswirkung auf Bestandsgebäude wird zum jetzigen Planstand nicht ausgegangen.</p>			
<p>Die Auswirkungen der Bebauungsplanaufstellung auf das <b>Schutzgut Boden und Fläche</b> betreffen insbesondere den Bodenaufbau, vor allem durch die Gründung der Gebäude und ggf. die Errichtung einer Tiefgarage. Im Bestand wird das Plangebiet durch kleinteilige, freistehende Einfamilien- und Mehrfamilienhäuser mit ein bis zwei Vollgeschossen geprägt. Im rückwärtigen Bereich befinden sich private gärtnerisch genutzte Flächen sowie nordöstlich und südwestlich zwei öffentliche Grünflächen. Die Vorgärten und rückwärtigen Bereiche der Grundstücke befinden sich vorwiegend in privater gärtnerischer Nutzung. Vorhandene Gehölzstrukturen befinden sich sowohl in den privaten Gärten und auf den privaten Grün- und Freiflächen, als auch entlang der Stein-Hardenberg-Straße als Straßenbegleitgrün.</p> <p>Im Vergleich zur Bestandssituation erhöht sich der Anteil der Versiegelung.</p> <p>Für das Plangebiet sind zudem keine Darstellungen im Fachplan "Schutzwürdige Böden" vermerkt.</p> <p>Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sind trotz der vorbereiteten zusätzlichen Versiegelung von maximal ca. 11.200 m<sup>2</sup> nicht zu erwarten. Zwar führt die Planung zu einem Verlust bzw. einer Einschränkung natürlicher Bodenfunktionen in den künftig versiegelbaren Bereichen. Der Umfang bleibt jedoch räumlich begrenzt und betrifft keine besonders empfindlichen oder besonders schutzwürdigen Böden. Bereits im geltenden Bebauungsplan war aufgrund der Festsetzung eines Kerngebiets mit einer GRZ von 0,6 unter Anwendung des § 19 Abs. 4 BauNVO eine Versiegelung bis zur Kappungsgrenze von 0,8 zulässig. Mit der vorgesehenen Festsetzung eines Urbanen Gebiets mit einer GRZ von 0,8 ergibt sich daher keine wesentliche zusätzliche Versiegelungsmöglichkeit.</p>	[ ]	[ ]	[X]
<p>In Folge des Vorhabens kann es aufgrund des zunehmenden Verkehrs zu einer geringfügigen Zunahme der Luftschadstoffe kommen. Eine gutachterliche Untersuchung hierzu steht noch aus. Die mit dem Ziel- und Quellverkehr des Vorhabens einhergehenden Luftschadstoffemissionen kumulieren jedoch voraussichtlich mit den Ziel- und Quellverkehren der bestehenden Nutzungen im Umfeld. Die Auswirkungen auf das <b>Schutzgut Luft</b> sind voraussichtlich als gering zu bewerten.</p>	[ ]	[ ]	[X]

<p>Durch die Erhöhung der Dichte kann es zu einer geringfügigen Verschlechterung der Durchlüftung des Stadtraums kommen.</p> <p>Sämtliche Dächer werden als zu begrünen vorgesehen. Photovoltaik-/Solarthermie-Nutzung sollen auf den (oberen) Dächern realisiert werden.</p> <p>Erhebliche Auswirkungen auf die <b>Schutzgüter Klima und Luft</b> entstehen daher nicht.</p>	<p>[ ]</p>	<p>[ ]</p>	<p>[X]</p>
<p>Es befinden sich keine Gewässer im Plangebiet. Durch die Planung verbundenen zusätzlichen Versiegelungen ergeben sich jedoch Auswirkungen auf den Wasserhaushalt, insbesondere hinsichtlich der Versickerung und der Grundwasserneubildung. Die Auswirkungen auf das <b>Schutzgut Wasser</b> ist durch die Planungen jedoch aufgrund der Vornutzungen insgesamt als gering einzuschätzen.</p> <p>Die Entwässerung des Vorhabens erfolgt entsprechend dem Stand der Technik.</p>	<p>[ ]</p>	<p>[ ]</p>	<p>[X]</p>
<p>Für die im Bestand vorhandenen und zur Umsetzung der Festsetzungen des Bebauungsplans abzureißenden Gebäude und Grünstrukturen wird eine artenschutzrechtliche Potenzialanalyse erarbeitet, die zum jetzigen Stand jedoch noch nicht vorliegt. Aufgrund der Vorprägung der intensiv genutzten Gartenflächen, ist bei Einhaltung entsprechender Bauzeitenregelungen und möglicher Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nicht zu erwarten, dass der Umsetzung Planung unüberwindbare Hindernisse entgegenstehen.</p>	<p>[ ]</p>	<p>[ ]</p>	<p>[X]</p>
<p>Im Zuge der Planung ist mit diversen Baumfällungen zu rechnen. Es gilt die Hamburgische Baumschutzverordnung (BaumschutzVO) in Hinblick auf den Artenschutz gelten §§ 39 und 44 BNatSchG.</p> <p>Im Rahmen der Planung sind Maßnahmen zur Begrünung der Frei- und Dachflächen geplant. Sämtliche zur Verfügung stehende Dächer sollen entsprechend § 16 Hamburgisches Klimaschutzgesetz (HmbKliSchG) begrünt werden. Zwischen den beiden Baublöcken entsteht ein privater (öffentlich nutzbarer), begrünter Quartiersraum.</p> <p>Aufgrund der Vorprägung der intensiv genutzten Gartenflächen, ist bei Einhaltung entsprechender Bauzeitenregelungen und möglicher Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nicht zu erwarten, dass der Umsetzung Planung unüberwindbare Hindernisse in Hinblick auf das <b>Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt</b> entgegenstehen. Die artenschutzrechtlichen Erfordernisse sind zum Zeitpunkt der tatsächlichen Eingriffshandlung zu ermitteln. Im Rahmen der Bauleitplanung besteht eine Ermittlungspflicht, der durch die Erstellung der Potenzialanalyse nachgekommen wird.</p>	<p>[ ]</p>	<p>[ ]</p>	<p>[X]</p>
<p>Die nachhaltige Entwicklung wird durch die Stärkung der Innenentwicklung gefördert. Durch die Innenentwicklung wird insbesondere der Außenbereich geschützt, was allgemein als positiv</p>	<p>[ ]</p>	<p>[ ]</p>	<p>[X]</p>

im Sinne des Umweltschutzes (Minimierung zusätzlicher Versiegelung etc.) zu bewerten ist.			
<p>→ Die Bedeutung des Bebauungsplans im Hinblick auf umweltbezogene Erwägungen wird aufgrund der Lage im innerstädtischen Bereich, der vorhandenen Bebauung und der verkehrlichen Vorbelastung als gering eingestuft. Es werden keine erheblichen zusätzlichen umwelt- oder gesundheitsbezogenen Probleme vorbereitet. Die Berücksichtigung der Umweltbelange ist lediglich im üblichen Umfang und in einem Rahmen erforderlich, der eine Reaktion durch planerische Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs oder auf externen Kompensationsflächen ohne Weiteres ermöglicht. Die dafür erforderlichen Gutachten werden im weiteren Verfahren erstellt (siehe Ziffer 3.3).</p>			

**1.4 die für den Bebauungsplan relevanten umweltbezogenen, einschließlich gesundheitsbezogener Probleme**

Beschreibung	erheblich	möglicherw. erheblich	nicht erheblich
<p>Das Plangebiet unterliegt von außen einwirkenden Lärmbelastungen durch Straßen- und Schienenverkehrslärm. Gemäß schalltechnischer Untersuchung (vom Mai 2019) sind insbesondere an den straßen- und schienenzugewandten Fassaden erhöhte Lärmpegel festzustellen, wobei die Tageswerte überwiegend bei unter 70 dB(A) liegen und nachts Werte von über 60 dB(A) erreicht werden. Somit wird nachts der Schwellenwert für die Gesundheitsgefährdung überschritten.</p> <p>Diese Werte bewegen sich dennoch in einem Rahmen, der die Herstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch geeignete planerische und bauliche Maßnahmen ermöglicht.</p>	[ ]	[ ]	[X]
<p>Das Plangebiet befindet sich im Einwirkungsbereich von Hauptverkehrsstraßen sowie Bahnanlagen. Im weiteren Verfahren wird eine Luftschadstoffuntersuchung erstellt werden. Aufgrund der geringen Plangebietsgröße und der daraus entstehenden Mehrverkehre sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.</p>	[ ]	[ ]	[X]
<p>Die Nutzungen im Plangebiet werden Erschütterungen durch die angrenzenden Bahntrassen unterliegen. Gemäß der Erschütterungsuntersuchung (liegt vor mit Stand vom 15. Dezember 2020) bewegen sich diese jedoch in einem Rahmen, der zur Herstellung gesunder Verhältnisse ohne Weiteres planerische Maßnahmen im Plangebiet möglich macht.</p>	[ ]	[ ]	[X]
<p>Im Geltungsbereich befindliche Bodenschichtungen bestehen aus Auffüllungen aus Oberboden bzw. humosen Sanden sowie darunterliegend Sanden.</p> <p>Oberboden- und humose Sandauffüllungen dürfen nicht unterhalb von Bauwerkssohlen, Geländeauffüllungen oder Verkehrsflächen verbleiben. Sie sind liegen jedoch oberhalb der planmäßigen Aushubtiefen und entfallen somit ohnehin.</p>	[ ]	[ ]	[X]

<p>Die gewachsenen Sande sind gering zusammendrückbar und hochscherfest.</p> <p>Die anstehenden Sande sind durchlässig bis stark durchlässig und für eine Versickerung von Niederschlagswasser geeignet.</p> <p>Die gewachsenen Böden sind für eine Gründung auf einer Sohlplatte und ggf. Einzel-/ Streifenfundamenten geeignet.</p>			
<p>→ Der Bebauungsplan unterliegt keinen erheblichen umwelt- oder gesundheitsbezogenen Auswirkungen. Die Berücksichtigung der Umweltbelange ist lediglich im üblichen Umfang und in einem Rahmen erforderlich, der eine Reaktion durch planerische Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs ohne Weiteres ermöglicht. Die dafür erforderlichen Gutachten werden im weiteren Verfahren erstellt.</p>			

**1.5 die Bedeutung des Bebauungsplans für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften**

Beschreibung	erheblich	möglicherw. erheblich	nicht erheblich
Es sind keine Anhaltspunkte zu erkennen, aus denen eine Bedeutung der Planaufstellung für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften abzuleiten wäre.	[ ]	[ ]	[X]

**2. Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete**

Die Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete, insbesondere in Bezug auf:

**2.1 die Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen**

Beschreibung	erheblich	möglicherw. erheblich	nicht erheblich
Die beschriebenen möglichen Auswirkungen werden nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens bzw. mit dem Eintreten der Vorwegenehmigungsreife nach § 33 BauGB eintreten. Die beschriebenen möglichen Auswirkungen treten frühestens nach der Bebauung des Plangebiets auf und sind überwiegend von Dauer. Durch Baulärm und Schadstoffe der Baufahrzeuge kann die Umfeldqualität während der Dauer der Bauausführungen zudem zeitlich begrenzt gemindert werden, jedoch nicht in einem Ausmaß, das über das allgemein übliche Maß im innerstädtischen Bereich hinausgeht. Die Auswirkungen durch die Neubauten werden dauerhaft sein, sind allerdings – im Falle eines Abrisses des geplanten Vorhabens – umkehrbar. Erhebliche Umweltauswirkungen sind nicht zu befürchten.	[ ]	[ ]	[X]

**2.2 den kumulativen und grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen**

Beschreibung	erheblich	möglicherw. erheblich	nicht erheblich
Ein grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen der beabsichtigten Planaufstellung ist nicht gegeben. Insbesondere sind die Einflüsse auf Natur und Umwelt von ausschließlich lokalem Charakter.	[ ]	[ ]	[X]

**2.3 die Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit (z.B. bei Unfällen)**

Beschreibung	erheblich	möglicherw. erheblich	nicht erheblich
Das Planungsvorhaben ruft kein erhöhtes Risiko für Unfälle, Störfälle oder Katastrophen hervor. Ein Umgang mit gefährlichen Stoffen ist nicht geplant. Das potenzielle Vorhaben ist auch selbst keinen erheblichen Risiken ausgesetzt: Das Plangebiet befindet sich weder in Hochwasserschutz- oder Überschwemmungsgebieten noch innerhalb des Achtungsabstandes bzw. angemessenen Sicherheitsabstandes zu Störfallbetrieben.  Erhebliche Umweltauswirkungen sind nicht zu befürchten.	[ ]	[ ]	[X]

**2.4 den Umfang und die räumliche Ausdehnung der Auswirkungen**

Beschreibung	erheblich	möglicherw. erheblich	nicht erheblich
Die Auswirkungen sind in ihrem Umfang auf das Plangebiet bzw. sein unmittelbares Umfeld begrenzt. Auswirkungen mit grenzüberschreitendem Charakter sind nicht gegeben.	[ ]	[ ]	[X]

**2.5 die Bedeutung und die Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebiets auf Grund der besonderen natürlichen Merkmale, des kulturellen Erbes, der Intensität der Bodennutzung des Gebiets jeweils unter Berücksichtigung der Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten**

Beschreibung	erheblich	möglicherw. erheblich	nicht erheblich
Eine Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und/oder von Grenzwerten ist durch die Planaufstellung nicht zu erwarten bzw. bewegen sich etwaige Grenzwertüberschreitungen (v.a. Lärm und Erschütterungen) in einem Rahmen, der planerische Reaktionen ohne Weiteres ermöglicht. Diese Grenzwertüberschreitungen beschränken sich ferner auf die Nutzungen innerhalb des Plangebiets. Auswirkungen auf das Umfeld entstehen nicht.	[ ]	[ ]	[X]
Es könnten bei Umsetzung der Planung streng geschützte Arten betroffen sein; insbesondere Funktionen für Fledermausarten sowie Brutvogelvorkommen sind im Gebäude- und Vegetationsbestand nicht auszuschließen.  Ein Landschaftsplanerischer Fachbeitrag einschließlich Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung sowie ein Artenschutzrechtlicher	[ ]	[ ]	[X]

Beschreibung	erheblich	möglicherw. erheblich	nicht erheblich
Fachbeitrag (Potenzialanalyse) werden im weiteren Verfahren erarbeitet. Damit wird die Ermittlungspflicht des Plangebers erfüllt. Es wird nicht davon ausgegangen, dass der Bebauungsplan zwangsläufig an artenschutzrechtlichen Hindernissen scheitern muss, der Umsetzung unüberwindbare artenschutzrechtliche Hindernisse entgegenstehen, sondern dass im Zweifelsfall Maßnahmen gem. § 44 BNatSchG angewendet werden können.			
Wesentliche, über den Bestand und die planungsrechtliche Situation hinausgehende Auswirkungen auf die natürlichen Merkmale (Bodenaufbau, Wasser, Klima, Luft) sind nicht zu erwarten (s. oben).	[ ]	[ ]	[X]
Im Plangebiet befinden sich keine Kulturgüter oder Denkmäler. Mit der Planaufstellung sind daher keine denkmalrechtlichen Auswirkungen oder Eingriffe in geschützte Bausubstanz verbunden.	[ ]	[ ]	[X]
Durch die Planaufstellung erhöht sich gegenüber dem bisherigen Planrecht die Intensität der Bodennutzung bzw. der Versiegelungsgrad um maximal 2.800 qm. Aufgrund der vergleichsweise geringen Grundfläche bleibt das Ausmaß der Neuversiegelung jedoch insgesamt begrenzt.	[ ]	[ ]	[X]
> Gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan sind keine erheblichen zusätzlichen Auswirkungen auf Natur und Landschaft, das kulturelle Erbe oder die Intensität der Bodennutzung im betroffenen Gebiet zu erwarten. Zusätzliche Verkehrsbewegungen können grundsätzlich zu erhöhten Lärmimmissionen auch an umliegenden Nutzungen führen. Nach derzeitigem Kenntnisstand sind jedoch keine erheblichen zusätzlichen Belastungen zu erwarten. Erforderliche planerische Maßnahmen zum Umgang mit möglichen Immissionskonflikten können im Rahmen der Planung berücksichtigt werden.			

**2.6 folgende Gebiete:**

2.6.1 Natura 2000-Gebiete nach § 7 Abs. 1 Nummer 8 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG)

Beschreibung	erheblich	möglicherw. erheblich	nicht erheblich
nicht gegeben	[ ]	[ ]	[X]

2.6.2 Naturschutzgebiete gemäß § 23 des BNatSchG, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst

Beschreibung	erheblich	möglicherw. erheblich	nicht erheblich
nicht gegeben	[ ]	[ ]	[X]

2.6.3 Nationalparke gemäß § 24 des BNatSchG, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst

Beschreibung	erheblich	möglicherw. erheblich	nicht erheblich
nicht gegeben	[ ]	[ ]	[X]

2.6.4 Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 des BNatSchG

Beschreibung	erheblich	möglicherw. erheblich	nicht erheblich
nicht gegeben	[ ]	[ ]	[X]

2.6.5 gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 des BNatSchG (i.V.m. § 14 HmbBNatSchAG)

Beschreibung	erheblich	möglicherw. erheblich	nicht erheblich
nicht gegeben	[ ]	[ ]	[X]

2.6.6 Wasserschutzgebiete gemäß § 51 des Wasserhaushaltsgesetzes WHG (bzw. § 27 des Hamburgischen Wassergesetzes HWaG), Heilquellenschutzgebiete gemäß § 53 Abs. 4 WHG (bzw. § 34 HWaG) sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 76 WHG (bzw. § 54 HWaG)

Beschreibung	erheblich	möglicherw. erheblich	nicht erheblich
nicht gegeben	[ ]	[ ]	[X]

2.6.7 Gebiete, in denen die in Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind

Beschreibung	erheblich	möglicherw. erheblich	nicht erheblich
nicht gegeben	[ ]	[ ]	[X]

2.6.8 Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte im Sinne des § 2 Abs. 2 Nummer 2 des Raumordnungsgesetzes

Beschreibung	erheblich	möglicherw. erheblich	nicht erheblich
Das Plangebiet befindet sich im östlichen bis südöstlichen Teil des Bezirks Wandsbek im Stadtteil Tonndorf, der durch eine hohe Dichte der Wohn- und Pendlerbevölkerung und eine eher geringe Dichte der Arbeitsbevölkerung gekennzeichnet ist. Durch die hinzukommenden Nutzer wird es zu keiner unverhältnismäßigen Erhöhung der Bevölkerungsdichte kommen. Auswirkungen auf andere Zentrale Orte oder Siedlungsschwerpunkte sind durch die Planung nicht zu erwarten.	[ ]	[ ]	[X]

2.6.9 in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind

Beschreibung	erheblich	möglicherw. erheblich	nicht erheblich
nicht gegeben	[ ]	[ ]	[X]

### 3. Ergebnis der Vorprüfung und überschlägige Gesamteinschätzung

#### 3.1 Ergebnis

Die Planänderung führt sehr wahrscheinlich zu erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen. Es besteht eine Pflicht zur Durchführung eines regulären Bebauungsplanverfahrens nach § 2 ff. BauGB mit Umweltprüfung und Umweltbericht nach § 2a BauGB.	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein
Die Planänderung führt sehr wahrscheinlich nicht zu erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen. <b>Es kann das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB ohne weitere Umweltprüfung und Umweltbericht geführt werden.</b>	<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein

#### 3.2 Textliche Erläuterung der überschlägigen Gesamteinschätzung

- Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Tonndorf 37 „Quartier am Bahnhof Tonndorf“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des bezirklichen Magistralenkonzepts sowie der drauf aufbauenden Rahmenplanung für Tonndorf geschaffen werden. Geplant ist die Festsetzung eines Urbanen Gebiets (MU) mit zwei fünfgeschossigen Baukörpern in Blockrandstruktur, die überwiegend Wohnnutzungen sowie ergänzende Gewerbe- und Büronutzungen vorsehen.
- Aufgrund des geringen Umfangs des Bebauungsplans (Grundfläche ca. 11.200 qm) sind durch die Planung keine wesentlichen zusätzlichen Auswirkungen auf die Umweltschutzgüter einschließlich der menschlichen Gesundheit zu erwarten.
- Es werden keine Umweltauswirkungen prognostiziert, denen nicht durch Maßnahmen im Bebauungsplan auf übliche Weise ohne Weiteres begegnet werden könnte (u.a. Artenschutz, Lärm).

#### 3.3 Externe Beurteilungen, Untersuchungen und Gutachten

Über die in Ziff. 1.3 aufgeführten bereits vorliegenden Fachgrundlagen hinaus ergeben sich Untersuchungsbedarfe für das Plangebiet in Bezug auf folgende Aspekte:

- Verkehrstechnische Untersuchung (*liegt vor; wird aktualisiert*)
- Mobilitätskonzept
- Schalltechnische Untersuchung (*liegt vor; wird aktualisiert*)
- Bodengutachten (*liegt vor mit Stand vom 07. August 2019*)
- Oberflächenentwässerungskonzept einschließlich Überflutungsnachweis
- Landschaftsplanerischer Fachbeitrag einschließlich Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung
- Baumaufmaß und Baumbewertung (*liegt vor; wird aktualisiert*)
- Artenschutzgutachten / Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (Potenzialanalyse)
- Verschattungsgutachten
- Luftschadstoffuntersuchung
- Erschütterungsgutachten (*liegt vor mit Stand vom 18. September 2019*)
- Ggf. Energiefachplan

gez.:



E&P Evers Stadtplanungsgesellschaft