

B e g r ü n d u n g
zum Bebauungsplan Tonndorf 21

Archiv

28. Okt. 1982

1. Verfahrensablauf

Grundlage des Bebauungsplans ist das Bundesbaugesetz in der Fassung vom 18. August 1976 mit den Änderungen vom 3. Dezember 1976 und 6. Juli 1979 (Bundesgesetzblatt I 1976 Seiten 2257, 3281 und 3617, 1979 Seite 949). Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschuß Nr. W 8/77 vom 1. September 1977 (Amtlicher Anzeiger Seite 1357) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Darlegung und Anhörung und die öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 2. Januar 1978, 5. März 1980 und 19. März 1981 (Amtlicher Anzeiger 1978 Seite 17, 1980 Seite 429, 1981 Seite 525) stattgefunden.

2. Inhalt des Flächennutzungsplans

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 21. Dezember 1973 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 542) stellt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Wohnbauflächen dar.

3. Anlaß der Planung

Auf die im Bebauungsplan Tonndorf 5 festgesetzte Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Schule kann verzichtet werden, da die rückläufige Bevölkerungsentwicklung in Hamburg eine weitere Volks- und Realschule an diesem Standort entbehrlich macht. Auch auf die nördlich der Straße am Grundwasserwerk festgesetzte Grünfläche kann verzichtet werden, da das Gebiet mit dem im Norden verlaufenden Wandsegrünzug ausreichend mit Flächen versorgt ist, die der Freizeitgestaltung und der Erholung

der Bevölkerung dienen. Für große Teile des Plangebiets muß mit erheblichen Lärmeinwirkungen von der das Plangebiet im Süden begrenzenden stark befahrenen Bundesbahnstrecke Hamburg - Lübeck gerechnet werden. Als zweckmäßigste Nutzung dieser Flächen hat sich - auch unter Beurteilung einer schalltechnischen Begutachtung - eine Bebauungsmöglichkeit herausgestellt, die in den störanfälligen Randbereichen im Südteil des Plangebiets an der Bundesbahnstrecke und an der Jenfelder Straße Gewerbegebiet vorsieht. Der durch die Gewerbebebauung geschützte größere Nordteil des Plangebiets soll als Wohngebiet ausgewiesen werden. Die durch Gewerbegebietsausweisung gegebene Abweichung von der Darstellung im Flächennutzungsplan hält sich im Rahmen des Entwickelns nach § 8 Absatz 2 des Bundesbaugesetzes. Die Grundkonzeption des Flächennutzungsplans bleibt gewahrt, da die Größe des Gewerbegebiets gering ist und innerhalb des dem Flächennutzungsplan zugrunde gelegten Schwellenwertes für abweichende Flächennutzungen liegt.

Ferner sollen die für das Plangebiet erforderlichen Verkehrsflächen gesichert werden.

4. Angaben zum Bestand

Entlang der Straße Am Grundwasserwerk befinden sich im Plangebiet überwiegend freistehende Einfamilienhäuser unterschiedlicher Entstehungszeit.

Das Flurstück 1696 nördlich der Straße Am Grundwasserwerk/Ecke Jenfelder Straße ist unbebaut und weist einen intensiven Obstbaumbestand auf. Teilflächen werden als Weideland genutzt.

Südlich der Straße Am Grundwasserwerk befindet sich auf dem Flurstück 1701 eine ehemalige Gärtnerei. Auf den Flurstücken 2108 und 1702 ist neben einer Wohnnutzung ein elektrotechnischer Betrieb vorhanden. An der Straße Am Grund-

wasserwerk/Ecke Jenfelder Straße (Flurstück 2549) steht ein unter Denkmalschutz gestelltes ehemaliges Grundwasserwerk, welches zu Wohnzwecken ausgebaut wird.

Nördlich des Flurstücks 1701 liegt in der Straße Am Grundwasserwerk ein Knick mit erhaltenswertem Baumbestand (eine doppelstämmige Eiche, ein doppelstämmiger Ahorn und eine Birke).

5. Planinhalt

Die Ausweisung des Plangebiets erfolgt in Anlehnung an die in der Umgebung vorhandene Wohnbebauung und unter Berücksichtigung seiner Lage an der stark befahrenen Eisenbahnstrecke im Süden. Entsprechend werden für die überwiegend durch Verkehrslärm belasteten Flächen parallel zu den Bahnanlagen und entlang der Jenfelder Straße Gewerbegebiete und für die dahinterliegenden größeren Bereiche Wohngebiete festgesetzt. Die in der Umgebung vorhandene Wohnbebauung besteht überwiegend aus Einfamilienhäusern - teilweise in verdichteter Bauweise - und dem Charakter der Umgebung angepaßten Geschoßwohnungsbauten.

Die Festsetzung von reinem Wohngebiet für maximal zweigeschossige Bauweise beiderseits der Straße Am Grundwasserwerk soll die städtebauliche Struktur der angrenzenden Wohngebiete in Bauweise und Geschoßzahl fortführen. Gleichzeitig soll durch eine verdichtete Bauweise der geplanten Schnellbahnhaltestelle am Holstenhofweg Rechnung getragen werden. Die Festsetzungen des Bebauungsplans ermöglichen Geschoßwohnungsbau sowie eine Bebauung mit Reihen-, Doppel- und Einzelhäusern.

Die Anzahl der pro Hauseinheit zugelassenen Wohnungen wird mit Ausnahme der Flächen an der geplanten Stichstraße auf zwei beschränkt, um auch bei verdichteter Bauweise den im wesentlichen vorherrschenden Charakter als Einfamilienhausgebiet zu erhalten.

Die Anordnung von geschlossener Bauweise entlang der neuen Stichstraße bietet eine Abschirmung der westlich gelegenen Wohnflächen gegen den Eisenbahnlärm.

Im gesamten Plangebiet werden die Dachneigung für zweigeschossige Gebäude auf maximal 30 Grad beschränkt sowie Staffelgeschosse ausgeschlossen, um eine Verschattung der angrenzenden Grundstücke soweit wie möglich auszuschließen und die Gebäudehöhe der Neubauten dem in der Nachbarschaft vorhandenen Bestand anzupassen (vgl. § 2 Nummer 1 Satz 1). Gleichzeitig soll aber die Möglichkeit offengehalten werden, eingeschossige Häuser mit steileren Dachneigungen zuzulassen, weil damit ein größerer Nutzungsrahmen geschaffen wird (vgl. § 2 Nummer 1 Satz 2).

An der Ecke Jenfelder Straße/Am Grundwasserwerk ist das Flurstück 2549 als Baugebiet festgesetzt; es erfaßt das vorhandene Gebäude eines ehemaligen Grundwasserwerks, welches für das Plangebiet eine städtebauliche Besonderheit darstellt. In den Jahren 1913/14 erbaut, diente es zusammen mit dem ehemals am Holstenhofweg stehenden Wasserturm als erste Anlage dieser Art im Bezirk Wandsbek zur Trinkwassergewinnung. Um das Gebäude möglichst leicht einer Nutzung zuführen zu können, wurde für die betreffende Fläche allgemeines Wohngebiet ausgewiesen; die überbaubare Fläche wird auf den Bestand begrenzt. Das Gebäude ist unter Denkmalschutz gestellt worden.

Mit der Ausweisung von gegliederten Gewerbeflächen wird dem erhöhten Flächenbedarf für Handwerksbetriebe Rechnung getragen. Dabei war die planerische Zielsetzung bedeutsam, beiderseits der Bundesbahnstrecke Hamburg - Lübeck über den Bestand hinaus keine zusätzliche Wohnbebauung zuzulassen. Deshalb konnte auch Einwendungen gegen das

an der Bahnstrecke ausgewiesene Gewerbegebiet nicht gefolgt werden, weil die starke Emissionsbelastung eine Wohnbebauung in diesem Bereich ungeeignet erscheinen läßt.

Die Gewerbegrundstücke sollen so genutzt werden, daß in den mit ① gekennzeichneten Bereichen, in denen hohe Lärmbeeinträchtigungen vorhanden sind (parallel zur Bahnlinie und entlang der Jenfelder Straße), die Ansiedlung von kleingewerblichen Handwerksbetrieben vorgesehen ist (vgl. § 2 Nummer 3 Satz 1). Die dem Wohngebiet zugewandten mit ② gekennzeichneten Teilflächen sollen nur mit solchen Wohngebäuden bebaut werden, die den Betriebsinhabern, Aufsichts- oder Bereitschaftspersonen zur Verfügung stehen (vgl. § 2 Nummer 3 Satz 2). Mit dieser Maßnahme sollen ein harmonischer Übergang zwischen den nördlich anschließenden reinen Wohngebieten und den Gewerbeflächen geschaffen und die Wohngebiete vor Beeinträchtigungen geschützt werden.

Zur Sicherung der Lärmschutzwirkung ist außerdem bei geschlossener Bauweise eine Zweigeschossigkeit für die mit ① gekennzeichneten Gewerbegebiete zwingend vorgeschrieben. Die Traufhöhe wurde auf maximal 7,0 m über Gelände begrenzt, um eine Verschattung der benachbarten zu Wohnzwecken zu nutzenden Grundstücksteile möglichst gering zu halten. Weiterhin ist auf der Grenze zwischen den mit ① und ② gekennzeichneten Gewerbegebieten eine durchgehende geschlossene Außenwand vorzusehen (vgl. § 2 Nummer 4), um den Schallschutz durch die gewerblich genutzten Gebäude zu den Wohngebieten sowohl möglichst wirksam herzustellen als auch um zu vermeiden, daß anstatt des Bahnlärms künftig Belästigungen von den Gewerbegrundstücken auf die Wohngebiete einwirken.

Für das Gewerbegebiet parallel zur Bahn sollen lediglich verschließbare Durchgänge unter Berücksichtigung von § 2 der Baudurchführungsverordnung ermöglicht werden.

Dabei soll gewährleistet werden, daß die Wand- bzw. Türöffnungen so klein wie möglich gehalten werden. Die nach § 65 der Hamburgischen Bauordnung notwendigen Stellplätze für die Betriebswohnungen müssen daher auf den mit ① gekennzeichneten Gewerbeflächen geschaffen werden (vgl. § 2 Nummer 5).

Über die hier genannten Maßnahmen und Vorkehrungen zum Lärmschutz sind weitere bauliche Lärmschutzmaßnahmen an den beiderseits der neuen Stichstraße zu errichtenden Wohngebäuden zwischen der Straße Am Grundwasserwerk und den Bahnanlagen vorzusehen (vgl. § 2 Nummer 2), da sich in diesem Bereich der Bahnlärm durch die gewählte Führung der Stichstraße nach Norden ausbreiten kann. Durch Vor- und Rücksprünge in den Fassaden soll der Schall gemindert werden.

Im Wohngebiet sind die privaten Kraftfahrzeuge in Zuordnung zu den einzelnen Hauseinheiten auf dem jeweiligen Grundstück unterzubringen. Es soll angestrebt werden, in der offenen Bebauung möglichst Doppelgaragen für zwei Grundstücke zu errichten, um so Gehwegüberfahrten platzsparend zusammenfassen zu können. In den Bereichen geschlossener Bebauung können Garagen in den Baukörper integriert (z.B. durch Einbeziehen je nach Höhenlage des Hauses in das Keller- oder Erdgeschoß) oder als Stellplätze vor dem Haus angelegt werden.

Da die Gewerbestandstücke parallel zur Bahn auf Grund der getroffenen Festsetzungen nur über die Vorgartenflächen angefahren werden können, muß hier in vertretbarer Weise eine Nutzung der Vorgärten für Stellplatzzwecke ermöglicht werden (vgl. § 2 Nummer 5). Eine angemessene Begrünung der Vorgärten soll durch eine Doppelnutzung der für Wohnen und Gewerbe erforderlichen Stellplätze ermöglicht werden; die näheren Anforderungen hierüber werden im Baugenehmigungsverfahren gestellt.

An den Grenzen zu den Flurstücken 2549 und 1705 bis 1707 wurden auf den mit ① gekennzeichneten Teilen der Gewerbegebiete Anpflanzgebote festgesetzt, die als Sichtschutz für die angrenzenden Wohngebiete dienen sollen.

Die Straße Am Grundwasserwerk wird im östlichen Bereich auf 10,5 m Breite festgesetzt. Dieser Querschnitt beinhaltet eine Fahrbahn von 7,0 m Breite und beidseitig Gehwege. Die Straßenbreite der Fahrbahn ist notwendig für den Anschluß der von hier abzweigenden Stichstraße, mit welcher das Gewerbegebiet erschlossen werden soll. Um den in Höhe des Flurstücks 1701 vorhandenen Knick in der Straße Am Grundwasserwerk zu erhalten, verschwenkt hier die Fahrbahn nach Süden. Der Fußweg auf der Nordseite wird in diesem Bereich nördlich des Knicks geführt. Die Verschwenkung der Fahrbahn bewirkt dabei gleichzeitig eine gewisse Verkehrsberuhigung für die Straße Am Grundwasserwerk. Im Verschwenkungsbereich und nach Westen soll die Straße im Anschluß an den westlich des Holstenhofstieges bereits vorhandenen Ausbau eine Fahrbahnbreite von 6,0 m erhalten. Schwerer Lastkraftverkehr soll über die Jenfelder Straße geführt werden.

Das östliche Teilstück der Straße Am Grundwasserwerk muß im Gegenverkehr befahrbar sein, um die an der Stichstraße liegenden Gewerbebetriebe von der Jenfelder Straße aus zu erschließen. Der Verkehr kann durch verkehrslenkende Maßnahmen aus dem Westteil der Straße Am Grundwasserwerk herausgehalten werden.

Das Gewerbegebiet soll durch eine 13,0 m breite Stichstraße, abzweigend von der Straße Am Grundwasserwerk, erschlossen werden. Neben einer 7,0 m breiten Fahrbahn sind einseitig öffentliche Parkplätze abwechselnd mit Bauminselformen vorgesehen. Die Führung der Stichstraße entlang der Eisenbahnstrecke wird bestimmt von der Absicht, die Wohngebiete soweit wie möglich von gewerblichem Verkehr freizuhalten und damit die größtmögliche Ruhe in diesen Bereichen zu schaffen.

Die Gewerbegrundstücke an der Jenfelder Straße können nur von der geplanten Stichstraße her angefahren werden, weil nach Beseitigung des schienengleichen Bahnübergangs die Jenfelder Straße in Zukunft entweder in Hoch- oder in Tieflage die Eisenbahnlinie queren wird. Dadurch entsteht zwischen den Grundstücken und der Jenfelder Straße ein Niveauunterschied, der Zufahrten von der Jenfelder Straße unmöglich macht. Deshalb werden hier Überfahrten ausgeschlossen und der Anschluß von Grundstücken an die geplante Stichstraße vorgeschrieben.

Das Gewerbegrundstück auf dem Flurstück 1704 an der westlichen Plangebietsgrenze soll über einen Pfeifenstiel an die Stichstraße angeschlossen werden, welcher durch ein im Bebauungsplan festgesetztes Geh- und Fahrrecht zu Gunsten von Flurstück 1704 gesichert wird (vgl. § 2 Nummer 6). Außerdem ist ein Leitungsrecht festgesetzt, um die erforderlichen Leitungen unterbringen zu können. Mit dieser Maßnahme werden Flächen für den Ausbau der Stichstraße eingespart, indem die Straßenverkehrsfläche vor dem Nachbarflurstück 1703 endet. Gleichzeitig wird dadurch dieses Flurstück nur in geringem Umfang für Erschließungszwecke belastet. Einwendungen gegen die Straßenkehre und die Gewerbegebietsausweisung auf dem Flurstück 1702 konnte nicht gefolgt werden, weil entlang der Bahnlinie wegen der starken Emissionsbelastung die Ausweisung von Gewerbegebiet bestehen bleiben muß. Andere Lärmschutzmaßnahmen wie Wälle oder Wände konnten nicht festgesetzt werden, weil die endgültige Höhe der Bundesbahntrasse noch nicht festliegt. Die auf dem Flurstück 1702 anzulegende Straßenkehre ist erforderlich für die Erschließung der Flurstück 1703 und 1704.

Die Straßenverkehrsfläche für die Jenfelder Straße ist aus dem Bebauungsplan Tonndorf 5 übernommen worden. Die Festsetzung berücksichtigt die seit Jahren bestehende Absicht, den niveaugleichen Bahnübergang Jenfelder Straße aufzuheben. Für eine mögliche Über- oder Unterführung der Straße wird die gegenüber dem übrigen Straßenverlauf größere

Gesamtbreite erforderlich. Von der Freien und Hansestadt Hamburg wird eine Tieflage der Bundesbahnstrecke angestrebt, da die Lärmemissionen des Eisenbahnverkehrs höher eingeschätzt werden als die des Straßenverkehrs. Detaillierte Aussagen über Hoch- oder Tieflage der Bahn können jedoch endgültig erst im Rahmen eines Planfeststellungsverfahrens nach dem Bundesbahngesetz getroffen werden.

Während der öffentlichen Auslegung geäußerte Bedenken ziehen die Notwendigkeit einer kreuzungsfreien Bahnüberquerung an der Jenfelder Straße in Zweifel und verweisen auf die schon vorhandene Überführung am Holstenhofweg. Dadurch könne die Stichstraße zur Erschließung des Gewerbegebiets parallel zu den Bahngleisen an die Jenfelder Straße angeschlossen werden. Die Aufhebung der niveaugleichen Kreuzung ist aber erforderlich, weil die südlich der Bahnstrecke liegenden Gewerbegebiete über die Jenfelder Straße an die Bundesstraße B 75 nördlich der Bahnstrecke angeschlossen werden müssen. Bei einem Verzicht auf diesen Anschluß würden größere Wohngebiete an der Schimmelmannstraße und am Holstenhofweg durch zusätzlichen Gewerbeverkehr belastet.

Für die reinen Wohngebiete mit zweigeschossiger offener Bauweise ist die Bildung von rückwärtig gelegenen Grundstücken über private Pfeifenstiele möglich. Im inneren Bereich des Wohngebiets südlich der Straße am Grundwasserwerk können private Fußwege in Verbindung mit dem auf Flurstück 1701 vorgesehenen Pfeifenstiel angelegt werden.

Für die im Plangebiet vorhandenen Bäume und Knicks gelten Beschränkungen nach der Baumschutzverordnung vom 17. September 1948 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 791 - 1), zuletzt geändert am 2. Juli 1981, (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 167).

Bei Errichtung eines von der Fernbahn gesonderten S-

Bahnbetriebes ist ein zusätzliches Gleispaar erforderlich. Bei der dafür als "vorgesehene Erweiterung der Bundesbahnanlagen" gekennzeichneten Fläche handelt es sich um eine unverbindliche Vormerkung. Die verbindliche Festsetzung dieser Flächen erfolgt erst auf Grund eines gesonderten Planfeststellungsverfahrens nach § 36 des Bundesbahngesetzes vom 13. Dezember 1951 mit den Änderungen vom 1. Juni 1980 und 22. Dezember 1981 (Bundesgesetzblatt 1951 Seite 955, 1980 Seite 649, 1981 Seite 1689).

6. Aufhebung bestehender Pläne

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans wird insbesondere der Bebauungsplan Tonndorf 5 vom 19. Juni 1967 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 217) aufgehoben.

7. Flächen- und Kostenangaben

Das Plangebiet ist etwa 41 900 m² groß. Hiervon werden für Straßen etwa 8 700 m² (davon neu etwa 5 900 m²) benötigt.

Die neu ausgewiesenen Straßenflächen sind un bebaut. Sie müssen überwiegend noch durch die Freie und Hansestadt Hamburg erworben werden.

Weitere Kosten werden durch den Siedel- und Straßenbau entstehen.

8. Maßnahmen zur Verwirklichung

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

9. Grundsätze für soziale Maßnahmen

Über die in Ziffer 5 genannten Maßnahmen hinaus soll durch

Hilfen im Einzelfall Nachteilen entgegengewirkt werden, die den im Plangebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen entstehen.

Die Freie und Hansestadt Hamburg wird zu gegebener Zeit mit den Eigentümern und Nutzungsberechtigten der neu für öffentliche Zwecke zugunsten Hamburgs festgesetzten Flächen Verhandlungen über den Erwerb der betroffenen Grundstücksteile führen. Sie wird darauf hinwirken, daß nachteilige Auswirkungen für die Eigentümer möglichst vermieden oder doch gemildert werden. Hamburg wird im Rahmen der Rechtsordnung Entschädigungen leisten sowie Finanzierungs- und sonstige Hilfen gewähren. Soweit durch Festsetzungen im Bebauungsplan den Betroffenen kein Rechtsanspruch zusteht, beschränkt sich die Hilfe auf eine umfassende Beratung.

In besonderen Fällen kommt auch ein Härteausgleich in Betracht (§§ 122 a und 122 b des Bundesbaugesetzes).

Zuständig für die Beratung ist das Bezirksamt Wandsbek.

