

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Tonndorf 22

Archiv

1. Verfahrensablauf

2. Aug. 1983

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 Aufstellungsbeschluß Nr. W 6/79 vom 11. Juli 1979 (Amtlicher Anzeiger Seite 1245) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Darlegung und Anhörung ist am 19. Dezember 1979 durchgeführt worden. Zwei öffentliche Auslegungen des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 18. Mai 1981 und vom 18. November 1982 (Amtlicher Anzeiger 1981 Seite 849, 1982 Seite 2029) 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. Die Stein-Hardenberg-Straße und die Tonnendorfer Hauptstraße sind als Hauptverkehrsstraßen gekennzeichnet. Die im Bebauungsplan enthaltene Festsetzung eines Gewerbegebiets ist zwar eine Abweichung von der im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbaufläche, liegt aber noch im Rahmen des Entwickelns nach § 8 Absatz 2 des Bundesbaugesetzes. Durch eine gewerbliche Nutzung auf diesen sowohl kleinen als auch zwischen mehreren Emissionsträgern liegenden Flächen wird die insgesamt im Flächennutzungsplan dargestellte Grundkonzeption nicht berührt.

3. Anlaß der Planung

Der Bebauungsplan wurde aufgestellt, um Gemeinbedarfsflächen für die Errichtung einer Feuerwache sowie in geringem Umfang neue Straßenverkehrsflächen zu sichern. Außerdem sollen für die unmittelbar an die Gemeinbedarfsfläche angrenzenden Flurstücke Art und Maß der baulichen Nutzung neu festgesetzt werden.

4. Angaben zum Bestand

Die vorhandene Bebauung im Bereich des Bebauungsplans besteht an der Tonndorfer Hauptstraße aus sechs ein- und zweigeschossigen Gebäuden, in denen außer Wohnungen eine Gaststätte, eine Firma für Sanitärtechnik, eine Handlung für Pflanzen und gärtnerische Artikel sowie die Räume einer ehemaligen Schlachtereier untergebracht sind. Auf den rückwärtigen Grundstücksteilen zur Stein-Hardenberg-Straße hin befinden sich mehrere, zum Teil gewerblich genutzte, Nebengebäude und Garagen.

Auf der Grenze zwischen den Flurstücken 666, 667 und 657 sowie entlang der Ostgrenze des Flurstücks 657 befindet sich ein erhaltenswerter Knick. Außerdem befinden sich innerhalb des Plangebiets erhaltenswerte Bäume.

5. Planinhalt

Ziel des Bebauungsplans ist die Errichtung einer Feuerwache, für die im Plangebiet eine Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen wird. Ausgangspunkt für die Standortwahl war eine in den Jahren 1970 bis 1972 durchgeführte Untersuchung der Feuerwehrstruktur, nach der unter anderem folgendes geprüft wurde:

- Zahl und Standorte der Feuerwachen, Rettungswachen und Rettungswagen-Außenstellen
- Auswirkungen der unterschiedlichen Verkehrsdichte am Tage und in der Nacht auf den Einsatzdienst
- Zusammenwirken von Berufsfeuerwehr, Freiwilligen Feuerwehren und Werksfeuerwehren.

Hinsichtlich der Einsatzgebiete wurde von einer Fahrzeit von fünf Minuten (ausgehend vom Standort der Feuerwache) ausgegangen. Dabei wurde festgestellt, daß die Randgebiete nicht oder nur unzureichend versorgt werden können, im Stadtkern aber teilweise dreifache Überschneidungen bestehen. Ebenfalls wurden

die Risiken der einzelnen Stadtgebiete aus brandschutztechnischer Sicht geprüft, woraus dann ein Planungsmodell unter Berücksichtigung der Erfordernisse einer notwendigen und risikogerechten Gebietsabdeckung entstanden ist.

Nach den Zielvorstellungen wird mit dem Betrieb von 18 statt bisher 19 Feuerwachen in Hamburg - unter Einbeziehung von Freiwilligen Feuerwehren und Werksfeuerwehren sowie unter Beachtung der notwendigen Zielvorgabewerte und entsprechend den brandschutztechnischen Risiken - die erforderliche Sicherheit für alle Gebietsteile erreicht. Dies bedingt unter anderem die Verlegung bestehender Feuerwachen; die Schaffung sonst zusätzlich erforderlicher Feuerwachen wird dadurch aufgefangen. Für Wandsbek hat sich herausgestellt, daß dieser Bereich teilweise durch die bestehende Feuerwache Berliner Tor und teilweise durch eine neue Feuerwache in Tonndorf abgedeckt wird. Zugleich kann durch einen Neubau in Tonndorf auf eine sonst erforderliche Feuerwache in Rahlstedt verzichtet werden. In dem für Zwecke der Feuerwehr Wandsbek an der Straße Kattunbleiche genutzten Gebäude sollen künftig die Branddirektion Ost, der Betriebsdienst der technischen Abteilung und eine Rettungswache untergebracht werden.

Zur weiteren Prüfung der Standortfrage sind Zahlen der Notfalleinsätze aus dem Jahre 1978 zugrunde gelegt worden. Danach betrug die Gesamtzahl der Rettungswagen-Notfalleinsätze im Wachrevier Wandsbek 18 000. Für die in Tonndorf vorgesehenen zwei Rettungswagen sind unter Berücksichtigung der Rettungswagen-Außenstellen etwa 6 000 Einsätze zu erwarten, von denen etwa 30 % ein Überfahren der Bundesbahngleise notwendig machen; bei geschlossener Schranke verbleibt den Einsatzkräften der Fahrweg über den Holstenhofweg. Weiterhin wurde für die Standortwahl Tonndorf die Einsatzverteilung der Zug- und Einzelwagen-Einsätze zugrunde gelegt. Von jährlich etwa 2 200 Gesamteinsätzen lagen etwa 400 Einsätze östlich der Bundesbahnstrecke Hamburg - Lübeck, das sind etwa 18 %. Der Ortskern Rahlstedt wird jedoch schon heute weitgehend nicht über die Tonndorfer Hauptstraße (mit Überqueren der Bundesbahnstrecke), sondern über Stein-Hardenberg-Straße/Scharbeutzer Straße angefahren, so daß der vorgesehene

Standort im Einmündungsbereich Stein-Hardenberg-Straße/Tonndorfer Hauptstraße aus einsatztechnischen und verkehrlichen Gründen auf Grund der vorgenannten Zahlen und Untersuchungsergebnisse als optimal zu bewerten ist; Alternativstandorte schieden nach dem Ergebnis der Strukturuntersuchung aus.

Das Gebäude der Feuerwache soll nach einem für Hamburg entwickelten Standardtyp errichtet werden. Der Flächenbedarf für die Feuerwache setzt sich zusammen aus der für das Gebäude benötigten Fläche, den Aus- und Einfahrtsfreiräumen, den Bereitstellungs- und Vorhalteflächen sowie den Stellplatz- und Sportflächen. Diese Aufteilung macht einen Flächenzuschnitt in dem ausgewiesenen Umfang erforderlich. Während der ersten öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans wurden unter anderem gegen die Inanspruchnahme des privaten Flurstücks 660 Bedenken erhoben, die jedoch nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange nicht berücksichtigt werden konnten. Von der Feuerwehr wird diese im Einmündungsbereich von zwei Hauptverkehrsstraßen liegende Fläche wegen der erforderlichen Funktionsabläufe benötigt. Darüber hinaus ist langfristig die Sicherung und Erhaltung der vorhandenen Bausubstanz unter städtebaulichen und stadtgestalterischen Gesichtspunkten an dieser exponierten Stelle nicht mehr zu vertreten. Unter Einbeziehung des Flurstücks 660 in die Gesamtanlage der Feuerwache wird deshalb eine notwendige städtebauliche Neugestaltung der wichtigen Straßenkreuzung Stein-Hardenberg-Straße/Tonndorfer Hauptstraße ermöglicht. Dadurch konnte auch - weiteren Bedenken und Anregungen folgend - auf die zunächst beabsichtigte Inanspruchnahme des privaten Flurstücks 665 für Zwecke der Feuerwehr verzichtet werden. Statt dessen werden nunmehr die an der Stein-Hardenberg-Straße liegenden Teile der städtischen Flurstücke 657 und 752 für die Feuerwehr in Anspruch genommen. Dieser Flächenzuschnitt berücksichtigt, daß die Zu- und Abfahrt der Feuerwehrfahrzeuge auf die Stein-Hardenberg-Straße ausgerichtet ist, da bei einer späteren Beseitigung des schienengleichen Bahnübergangs in der Tonndorfer Hauptstraße nur noch eine untergeordnete Anbindung über eine Anliegerspur zur Tonndorfer Hauptstraße möglich sein wird. Für das Einfädeln der Feuerwehrfahrzeuge in den fließenden

Verkehr ist eine entsprechende Ampelschaltung für den Kreuzungsbereich Tonndorfer Hauptstraße/Stein-Hardenberg-Straße vorgesehen; dadurch erübrigt sich an dieser Stelle das Einschalten des Martinshorns. Zusätzliche Lärmbelastungen gehen unter Berücksichtigung der vorhandenen Vorbelastung durch den Kreuzungsbereich Tonndorfer Hauptstraße/Stein-Hardenberg-Straße und die Nachbarschaft zur Bundesbahn von der Feuerwache nicht aus.

Nach der ersten öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans ist das Gewerbegebiet auf die Flächen der Flurstücke 665 bis 667 begrenzt worden. Die Festsetzung eines zweigeschossigen Gewerbegebiets ohne Bestimmung einer Bauweise berücksichtigt sowohl die auf den Grundstücken vorhandenen Nutzungen als auch die besondere Lage dieser Flächen zwischen der stark frequentierten Bundesbahnstrecke Hamburg - Lübeck sowie der Tonndorfer Hauptstraße und der Stein-Hardenberg-Straße. Zum Schutz der benachbarten außerhalb des Plangebiets liegenden Wohnbebauung vor zusätzlichen Umweltbelastungen wurde für das Gewerbegebiet eine Gliederung vorgenommen, die nur kleingewerbliche Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe zulässt und luftbelastende und geruchsbelästigende Betriebe sowie Lagerhäuser und Lagerplätze ausschließt (vergleiche § 2). Außerdem wurde entlang der östlichen Plangebietsgrenze als Sichtschutz zur angrenzenden Wohnbebauung ein 5,0 m breites Anpflanzungsgebot für dichtwachsende Bäume und Sträucher festgesetzt. Soweit das Anpflanzungsgebot auf der Gemeinbedarfsfläche (Feuerwehr) liegt, soll dabei der vorhandene Knick im Osten entlang der Ostgrenze des Flurstücks 657 durch zusätzliche Begrünung ergänzt werden; weiterhin soll im Rahmen der Freiflächengestaltung des Feuerwehrgeländes der vorhandene Baumbestand berücksichtigt werden sowie eine intensive Anpflanzung auch zu den Straßen hin erfolgen.

Die Stein-Hardenberg-Straße ist entsprechend ihrem tatsächlichen Ausbau übernommen worden. Für die Tonndorfer Hauptstraße ist auf der Nordseite teilweise eine geringfügige Verbreiterung festgesetzt, um bei Beseitigung des schienengleichen Bahnübergangs die erforderlichen Flächen für einen zweispurigen Ausbau in Hoch- beziehungsweise Tieflage mit Rad- und Gehwegen und eventuell notwendigen Anliegerfahrbahnen für die dann von der Tonndorfer Hauptstraße nicht mehr direkt anfahrbaren Grundstücke zu sichern.

Im Plangebiet befinden sich erhaltenswerte Bäume. Für sie 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).

...

6. Aufhebung bestehender Pläne

Für das Plangebiet werden insbesondere der Baustufenplan Tonndorf-Jenfeld vom 7. November 1952, erneut festgestellt am 14. Januar 1955 (Amtlicher Anzeiger 1952 Seite 955, 1955 Seite 61) und der Teilbebauungsplan TB 90 vom 12. November 1954 (Amtlicher Anzeiger Seite 1015) aufgehoben.

7. Flächen- und Kostenangaben

Das Plangebiet ist etwa 17 900 m² groß. Hiervon werden für Straßenverkehrsflächen etwa 5 900 m² (davon neu etwa 100 m²) und für Gemeinbedarfsflächen (Feuerwehr) etwa 8 800 m² benötigt.

Bei der Verwirklichung des Plans müssen die neu für öffentliche Zwecke benötigten Flächen zu einem geringen Teil noch durch die Freie und Hansestadt Hamburg erworben werden. Die Straßenverkehrsflächen sind unbebaut. Auf der für die Feuerwehr vorgesehenen Fläche müssen drei Wohngebäude mit insgesamt etwa sechs Wohnungen und einem Schlachtereibetrieb sowie einige zum Teil gewerblich genutzte Nebengebäude beseitigt werden.

Weitere Kosten werden durch den Straßenausbau und den Bau der Feuerwache 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

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 und die

Räumung der betroffenen Grundstücke bzw. Grundstücksteile und der Baulichkeiten führen. Sie wird darauf hinwirken, daß nachteilige Auswirkungen für die Eigentümer, Wohnungsmieter und gewerblichen Nutzer sowie für die dort Beschäftigten möglichst vermieden oder doch gemildert werden.

Hamburg wird im Rahmen der Rechtsordnung Entschädigung leisten, Ersatzwohnraum nachweisen sowie Finanzierungs- und sonstige Hilfen gewähren (zum Beispiel durch Wohngeld, bei der Selbstbeschaffung von Wohnraum und beim Umzug). Bei Betriebsverlegungen wird Hamburg bemüht sein, die besonderen betrieblichen Erfordernisse zu berücksichtigen. Soweit den durch Festsetzungen im Bebauungsplan Betroffenen kein Rechtsanspruch zusteht, beschränkt sich die Hilfe auf eine umfassende Beratung.

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

Zuständig für die Beratung ist das Bezirksamt Wandsbek, Schloßstraße 60, 2000 Hamburg 70.