

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Tonndorf 24

Archiv

15. Nov. 1988

1. Grundlage und Verfahrensablauf

Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (Bundesgesetzblatt I Seite 2254). Mit der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange ist vor Inkrafttreten des Gesetzes über das Baugesetzbuch (1. Juli 1987) begonnen worden, so daß noch die in § 233 Absatz 1 BauGB genannten, bis dahin geltenden Vorschriften des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 18. August 1976 (Bundesgesetzblatt I Seiten 2257 und 3617), zuletzt geändert am 18. Februar 1986 (Bundesgesetzblatt I Seite 265), anzuwenden sind. In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan bauordnungsrechtliche Festsetzungen.

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluß Nr. W 9/85 vom 5. Juli 1985 (Amtlicher Anzeiger Seite 1305) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Darlegung und Anhörung und die öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 6. August 1985 und 17. November 1986 (Amtlicher Anzeiger 1985 Seite 1458, 1986 Seite 2273) stattgefunden. Nach der öffentlichen Auslegung wurde der Bebauungsplan in Einzelheiten geändert, durch die die Grundzüge der Planung nicht berührt werden; hierzu hat eine Beteiligung der von der Planänderung Betroffenen stattgefunden (§ 3 Absatz 3 Satz 2 BauGB).

2. Inhalt des Flächennutzungsplans

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 21. Dezember 1973 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 542) stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Wohnbauflächen dar. Die Stein-Hardenberg-Straße und der Sonnenweg sind als Hauptverkehrsstraßen hervorgehoben.

3. Anlaß der Planung

Auf der Grundlage der Stadtteilentwicklungsplanung für den Stadtteil Tonndorf ist es wesentliche Zielsetzung, die vorhandene Nutzungsstruktur (überwiegend Einfamilienhäuser) zu erhalten und nur eine maßvolle Verdichtung zuzulassen. Deshalb ist es Ziel der Planung, die das Gebiet prägenden Einfamilienhäuser straßenparallel anzuordnen, um die rückwärtigen Grundstücksbereiche entsprechend der vorherrschenden Siedlungsstruktur von jeglicher Bebauung freizuhalten. Dabei sollen entsprechend große Gartenbereiche gesichert werden. Die im rückwärtigen Grundstücksbereichen gebauten Einzelhäuser genießen Bestandsschutz. Es soll bei Abgang dieser Gebäude zukünftig in dem durch Baugrenzen festgesetzten Straßenrandbereich ein neues Gebäude auf dem jeweiligen Grundstück errichtet werden.

Darüber hinaus soll eine weitergehende, den Einfamilienhauscharakter des Plangebiets beeinträchtigende Errichtung von Mehrfamilienhäusern verhindert werden.

4. Angaben zum Bestand

Das Gebiet wird durch ein- und zweigeschossige freistehende Einfamilienhäuser in Form von Einzel- und Doppelhäusern geprägt. Seit den siebziger Jahren sind zweigeschossige Mehrfamilienhäuser zwischen den Einfamilienhäusern entstanden. Nördlich der Straße Wichelwisch (auf den Flurstücken 2131, 2109 und 920) sowie an der Stein-Hardenberg-Straße (zwischen Sonnenweg und Euckenstraße und zwischen Stemmeshay und Hoffwisch) stehen bis zu dreigeschossige Mehrfamilienhäuser.

An der Ecke Sonnenweg/Stein-Hardenberg-Straße befinden sich auf dem Flurstück 753 Reinigungsbetriebe, an der Stein-Hardenberg-Straße auf dem Flurstück 927 eine Klempnerei, auf dem Flurstück 906 eine Gärtnerei und auf dem Flurstück 862 eine Zahnarztpraxis, am Mushörn auf dem Flurstück 781 ein Feinkostgeschäft, in der Söderblomstraße auf dem Flurstück 836 und in der Euckenstraße auf dem Flurstück

821 jeweils Versicherungsagenturen und im Wichelwisch auf dem Flurstück 828 ein Steuerberaterbüro.

Das östliche Plangebiet wird von einer 110 kV-Freileitung der Hamburgischen Electricitäts-Werke AG überquert; auf den Flurstücken 866 und 891 stehen Hochspannungsmasten.

In den Blockinnenbereichen zwischen Sonnenweg und Euckenstraße verläuft der Mushörngraben vom Wandse-Grünzug bis zur Stein-Hardenberg-Straße. Im übrigen ist das gesamte Plangebiet stark durchgrünt.

5. Planinhalt

5.1 Reines Wohngebiet

Zur Erhaltung der Struktur des Gebiets ist es erforderlich, Neubauten an die Maßstäblichkeit der vorhandenen Bebauung anzupassen. Im überwiegenden Teil des Plangebiets wird deshalb unter Berücksichtigung des Bestands reines Wohngebiet für eine ein- und zweigeschossige Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt.

In den eingeschossigen Gebieten wird eine Grundflächenzahl von 0,2 und eine Geschoßflächenzahl von 0,3 bestimmt, in den zweigeschossigen Gebieten eine Grundflächenzahl von 0,2 und eine Geschoßflächenzahl von 0,5. Mit diesen gegenüber § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 15. September 1977 (Bundesgesetzblatt I Seite 1764) verringerten Werten soll in bezug auf die Baumasse eine Angleichung von Neubauten an die bestehenden Gebäude gewährleistet und dem Gebietscharakter entsprochen werden. Um den Bau von Mehrfamilienhäusern zu verhindern, wird die Zahl der Wohnungen auf maximal zwei je Gebäude beschränkt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden überwiegend durch einen maximalen Baugrenzabstand von 18 m bestimmt, der stellenweise auf Grund geringerer Grundstückstiefen und zugunsten von

Freiflächen auf ein geringeres Maß (bis 10 m) eingeschränkt wird. Diese Ausweisung entspricht dem Gebietscharakter und läßt genügend Freiheit in der Wahl des Gebäudestandortes, wie es aus Stadtbild- und Nachbarschaftsgründen zu vertreten ist. In Teilbereichen, in denen die Flurstücksgrenzen nicht rechtwinklig zur Straßenbegrenzungslinie verlaufen, wird eine 20 m tiefe überbaubare Fläche festgesetzt, damit für diese Flurstücke der gleiche Spielraum gegeben ist, wie er für die rechtwinklig zur Straße verlaufenden Flurstücke besteht. Im übrigen berücksichtigt der Verlauf der Baugrenzen weitgehend die vorhandene Bebauung; im Bereich Stein-Hardenberg-Straße/Söderblomstraße/Mushörn/Stemmeshay wurde auf Grund der Grundstückszuschnitte eine bestandsentsprechende Flächenausweisung vorgenommen. Im gesamten Plangebiet wird eine rückwärtige Bebauung der Grundstücke nicht zugelassen, um die stark durchgrünter Gartenflächen zu erhalten. Hinzu kommt, daß in den Blockinnenbereich gerichtete Erschließungen die vorhandenen Vorgärten sowie das Straßenbild beeinträchtigen würden.

Nördlich der Straße Wichelwisch (Flurstücke 2109, 2131 und 970) an der Stein-Hardenberg-Straße zwischen Sonnenweg und Euckenstraße (Flurstücke 2073, 753, 770, 772, 773 und 2828) sowie zwischen Stemmeshay und Hoffwisch (Flurstücke 905, 906, 926 und 927) ist auf Nutzungsbeschränkungen verzichtet worden, weil die dort vorhandenen zwei- und dreigeschossigen Mehrfamilienhäuser die Gebietsstruktur bestimmen; die festgesetzten Baugrenzen entsprechen dem Gebäudebestand.

Auf Grund von vorgebrachten Bedenken und Anregungen wurde der Bebauungsplan nach der öffentlichen Auslegung im Eckbereich Euckenstraße/Stein-Hardenberg-Straße (Flurstücke 772, 773 und 2828) einem nach Maßgabe des Baustufenplans Tonndorf-Jenfeld genehmigten Bauvorhaben entsprechend geändert. Für diesen Bereich ist anstelle der bisher vorgesehenen eingeschossigen Ausweisung nunmehr eine Ausweisung für eine zweigeschossige Bebauung in offener Bauweise mit einer Grundflächenzahl von 0,3 und einer Geschoßflächenzahl von 0,5 festgesetzt. Eine Ausweisung

dieses Bereichs mit einer Beschränkung auf Einzel- und Doppelhäuser mit nicht mehr als 2 Wohnungen je Gebäude ist hier ebenfalls nicht mehr zu rechtfertigen. Wegen der vorhandenen zweigeschossigen Zeilenbebauung entlang der Stein-Hardenberg-Straße sowie der Randlage des Grundstücks Euckenstraße 5 bis 7 werden städtebauliche Fehlentwicklungen für diesen Bereich nicht gesehen. Vor allem aber wäre die Durchsetzung einer auf zwei Wohnungen beschränkten Ausweisung im Hinblick auf die im Juli 1985 erteilte Baugenehmigung für das Mehrfamilienhaus nicht realistisch - auch nicht in dem sehr theoretischen Fall eines Abganges der heutigen Bebauung und eines dann möglichen Neubaus. Die Planänderung in diesem kleinen Teilbereich ist geringfügig und berührt nicht die Grundzüge der Planung. Der als Planungsziel erklärte Schutz des Einfamilienhausgebiets in den Bereichen, die noch nicht von Mehrfamilienhäusern geprägt sind, bleibt weiterhin gewahrt.

Für das vorhandene Feinkostgeschäft (Mushörn 9 - Flurstück 781) und die Klempnerei an der Stein-Hardenberg-Straße 151 (Flurstück 927) soll von der Ausnahmemöglichkeit des § 3 Absatz 3 der Baunutzungsverordnung Gebrauch gemacht werden, so daß diese Betriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, in ihrer Nutzung und betriebsnotwendigen Entwicklung nicht beeinträchtigt werden.

5.2 Allgemeines Wohngebiet

Das allgemeine Wohngebiet im Eckbereich Sonnenweg/Stein-Hardenberg-Straße (Flurstück 753 tlw.) mit einer 12 m bzw. 15 m tiefen Baukörperausweisung, einer maximal dreigeschossigen Bebauung und der Festsetzung von Flachdächern entspricht dem Bestand und berücksichtigt die dort vorhandenen Reinigungsbetriebe. Die festgesetzten Baugrenzen eröffnen geringfügige Erweiterungsmöglichkeiten.

5.3 Gestaltung der Baukörper

Die planerische Zielsetzung zum Erhalt des kleinteiligen Einfamilienhausgebiets erfordert ebenso wie im westlich angrenzenden Bebauungsplan Tonndorf 23 entsprechende Festsetzungen:

- Die Firsthöhe darf in Gebieten mit eingeschossiger Ausweisung 9 m, in Gebieten mit zweigeschossiger Ausweisung 11 m jeweils über Gehweg nicht überschreiten (vgl. § 2 Nummer 1). Damit soll erreicht werden, daß sich die Neubebauung mit der Höhenentwicklung in die vorhandene Nachbarbebauung einfügt. Im östlichen Plangebiet ist die Festlegung der Firsthöhe auch wegen der bestehenden 110 kV-Freileitung notwendig.

- Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens darf nicht höher als 80 cm über Gehweg liegen (vgl. § 2 Nummer 2). Mit dieser Festsetzung soll erreicht werden, daß sich Neubauten in den Bestand einfügen und ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Giebel oder Dachfläche und dem aufgehenden Mauerwerk erzielt wird.

- In § 2 Nummer 3 ist bestimmt, daß bei giebelständigen Gebäuden unterschiedliche Drenpelhöhen nicht zulässig sind. Hierdurch wird sichergestellt, daß die im Plangebiet vorherrschende symmetrische Giebelgestaltung auch bei Neubauten eingehalten wird.

- Die Dachneigung darf - soweit keine Flachdächer vorgeschrieben sind - nicht weniger als 30 Grad betragen (vgl. § 2 Nummer 4). Die Festsetzung erfolgt, weil geneigte Dächer ein Hauptmerkmal der vorhandenen Häuser sind. Auf eine maximale Dachneigungsbeschränkung ist verzichtet worden, um Variationsmöglichkeiten nicht einzuengen. Um die gebietstypische Bauform zu erhalten, sind Staffelgeschosse ausgeschlossen worden.

Für die dreigeschossigen Gebäude sind Flachdächer festgesetzt worden. Damit soll eine weitergehende, den Gebietscharakter beeinträchtigende Höhenentwicklung bei möglichen Um- oder Neubauten vermieden werden.

5.4 Straßenverkehrsflächen

Der Sonnenweg ist Bestandteil einer stadtteilverbindenden Hauptverkehrsstraße. Entsprechend dieser Verkehrsbedeutung ist

im nördlich angrenzenden Bebauungsplan Tonndorf 18/Farmsen-Berne 18 für den Sonnenweg eine Breite von 25 m festgelegt worden. Der Bedarf an öffentlichen Parkplätzen erfordert die Anlage eines Parkstreifens, um das heute beidseitige Gehwegparken zu unterbinden. Der bestehende provisorische Radweg, der beidseitig in geringer Breite auf den Gehwegen markiert ist, soll durch ordnungsgemäß ausgebaute Radwege ersetzt werden. Für diese Anlagen ist ein Mindestquerschnitt von 19 m erforderlich. Die vorhandenen Straßenbäume können bei dieser Querschnittsgestaltung im Bereich der zu schaffenden Parkstreifen erhalten und ergänzt werden.

Die Straße Mushörn soll im Hinblick auf den verkehrsgerechten Ausbau des südlichen Gehweges im Bereich der Flurstücke 866 bis 870 auf einen Querschnitt von 10 m ausgeweitet werden.

Die in der Söderblomstraße im Bereich des Flurstücks 845 neu ausgewiesenen Straßenverkehrsflächen werden für die Befestigung der Fahrbahn sowie die Herrichtung der Seitenstreifen benötigt.

Bis auf einige Eckabschrägungen in Einmündungsbereichen sollen alle übrigen Straßenverkehrsflächen in ihrer Breite erhalten bleiben.

Die privaten Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind in Zuordnung zu den einzelnen Hauseinheiten auf dem jeweiligen Grundstück so unterzubringen, daß sie nicht störend auf das Straßenbild wirken und auch nicht den Wohnwert der Gebäude beeinträchtigen.

5.5 Lärmschutzmaßnahmen

Entlang der Stein-Hardenberg-Straße und des Sonnenweges ist die bestehende Wohnnutzung erheblichen Verkehrslärmmissionen ausgesetzt; dieses wird durch lärmtechnische Berechnungen bestätigt, die 1985 durchgeführt wurden. Die Stein-Hardenberg-Straße als Bestandteil der Bundesstraße B 75 ist eine der wichtigen Zufahrtsstraßen aus dem östlichen Umland Hamburgs in die Innenstadt und weist eine entsprechend hohe Belastung auf. Unter-

suchungen im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan haben ergeben, daß die Errichtung aktiver Lärmschutzanlagen (Wälle oder Wände) aus verkehrstechnischer und stadtgestalterischer Sicht nicht möglich ist, um den Einwirkungen des Straßenverkehrslärms wirksam zu begegnen. Es sind nur passive Lärmschutzmaßnahmen an den Gebäuden vertretbar. Die entsprechend dem Bestand ausgewiesene Bebauung entlang der Stein-Hardenberg-Straße und des Sonnenweges ist auf den zugehörigen Grundstücken jeweils, so angeordnet, daß die gärtnerisch nutzbare Freifläche der Grundstücke auf der lärmabgewandten Seite liegt. Für den Lärmschutz an den Gebäuden ist daher in § 2 Nummer 6 bestimmt, daß entlang der Stein-Hardenberg-Straße und des Sonnenweges durch geeignete Grundrißgestaltung die Wohn- und Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen sind. Soweit die Anordnung von Wohn- und Schlafräumen an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, muß für diese Räume ein ausreichender Lärmschutz durch bauliche Maßnahmen an Türen, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden. Durch diese Festsetzung wird die bauordnungsrechtliche Forderung des § 18 Absatz 2 der Hamburgischen Bauordnung vom 1. Juli 1986 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 183) 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 als Technische Baubestimmungen-Schallschutz - erlassenen "Richtlinien für bauliche Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm" vom 6. Mai 1981 mit den Änderungen vom 21. Juni 1983 und 23. Juni 1987 (Amtlicher Anzeiger 1981 Seite 1049, 1983 Seite 1109, 1987 Seite 1619) maßgebend.

5.6 Leitungen

Das festgesetzte Leitungsrecht auf dem Flurstück 860 der Gemarkung Tonndorf umfaßt die Befugnis der Hamburger Wasserwerke GmbH, unterirdische Leitungen zu verlegen und zu unterhalten.

...

Das festgesetzte Leitungsrecht auf dem Flurstück 2064 umfaßt die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg, unterirdische öffentliche Sielanlagen herzustellen und zu unterhalten. Nutzungen, welche die Herstellung und Unterhaltung beeinträchtigen können, sind unzulässig (vgl. § 2 Nummer 5).

Durch das 3 m breite Leitungsrecht auf dem Flurstück 860 wird eine vorhandene Rohrleitung der Hamburgischen Wasserwerke gesichert. Im Bereich des 5 m breiten Leitungsrechts auf dem Flurstück 2064 (nördlich Wichelwisch) verläuft ein städtisches Regenwassersiel, welches zum Ableiten des Niederschlagwassers aus dem Wichelwisch und den anliegenden Straßen erforderlich ist.

Das östliche Plangebiet wird von einer 110 kV-Freileitung der Hamburgischen Electricitäts-Werke AG (HEW) überquert. Damit die Standsicherheit der Freileitungsmaste gesichert werden kann, dürfen auf den Flurstücken 863, 866, 891 und 892 Tiefbauarbeiten nur nach vorheriger Absprache mit den HEW durchgeführt werden.

5.7 Grünflächen/Wasserfläche

Der im westlichen Plangebiet verlaufende Mushörngraben, der im Bereich zwischen den Flurstücken 781 und 780 (nördlich Mushörn) sowie an der Südgrenze des Flurstücks 2828 (westlich Euckenstraße) verrohrt ist, wurde dem Bestand entsprechend als Wasserfläche bzw. verrohrter Graben nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Die beiderseits des Grabens vorhandene Böschung wird als öffentliche Grünfläche ausgewiesen.

Die Fußwegverbindung (Flurstück 2208) in Verlängerung der Euckenstraße zwischen der Straße Wichelwisch und dem Wandse-Grünzug sowie eine Teilfläche des Flurstücks 2527 (Eckbereich Wichelwisch/Sonnenweg) wurden bestandsgemäß als Parkanlagen festgesetzt.

Die Ausweisung weiterer öffentlicher Grünflächen im Plangebiet ist nicht erforderlich, weil die großen durch Gärten geprägten Blockinnenbereiche des Einfamilienhausgebiets erhalten bleiben.

5.8 Schutz der Bäume

Im Plangebiet befinden sich erhaltenswerte und dem Baumschutz unterliegende Bäume und Knicks. Für sie gelten die Beschränkungen nach der Baumschutzverordnung vom 17. September 1948 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 791-i), zuletzt geändert am 2. Juli 1981 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 167).

6. Aufhebung bestehender Pläne

Für das Plangebiet werden insbesondere aufgehoben:

- Baustufenplan Tonndorf-Jenfeld in der Fassung seiner erneuten Feststellung vom 14. Januar 1955 (Amtlicher Anzeiger Seite 61)
- Teilbebauungsplan TB 91 vom 12. November 1954 (Amtlicher Anzeiger Seite 1015).

7. Flächen- und Kostenangaben

Das Plangebiet ist etwa 233 000 m² groß. Hiervon entfallen auf Straßenflächen etwa 37 000 m² (davon neu etwa 400 m²) und auf öffentliche Grünflächen etwa 3 300 m² (davon neu etwa 700 m²).

Bei der Verwirklichung des Bebauungsplans müssen die für neue Straßenverkehrsflächen benötigten Flächen noch durch die Freie und Hansestadt Hamburg erworben werden. Diese Flächen sind unbebaut.

Weitere Kosten werden durch den Ausbau der Straßen Sonnenweg, Söderblomstraße und Mushörn sowie durch den Ausbau des Sietnetzes entstehen.

8. Maßnahmen zur Verwirklichung

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

