

B e g r ü n d u n g  
zum Bebauungsplan Tonndorf 23

Archiv

1. Grundlage und Verfahrensablauf

1. Dez. 1987

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 8/85 vom 5. Juli 1985 (Amtlicher Anzeiger Seite 1305) eingeleitet. Am 28. Oktober 1986 wurde dieser Aufstellungsbeschluß für Flurstücke an der Straße Tonndorfer Strand teilweise aufgehoben bzw. ergänzt (Amtlicher Anzeiger Seite 2214). Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Darlegung und Anhörung und die öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 8. Juli 1985 und 17. November 1986 (Amtlicher Anzeiger 1985 Seite 1458, 1986 Seite 2273) stattgefunden.

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

Ziel der Planung ist es, die Einfamilienhäuser straßenparallel anzuordnen, um die rückwärtigen Grundstücksbereiche entsprechender vorherrschenden Siedlungsstruktur von jeglicher Bebau-

ung freizuhalten. Dabei sollen der Einfamilienhausstruktur entsprechend große Gartenbereiche gesichert werden.

In der Vergangenheit vereinzelt gebaute Einzelhäuser im rückwärtigen Grundstücksbereich genießen Bestandsschutz. Bei Abgang dieser Gebäude kann zukünftig in dem durch Baugrenzen festgesetzten Straßenrandbereich ein neues Gebäude auf dem jeweiligen Grundstück errichtet werden.

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

Auf der Grundlage der Stadtteilentwicklungsplanung für den Stadtteil Tonndorf ist es wesentliche Zielsetzung, die vorhandene Nutzungsstruktur (überwiegend Einfamilienhäuser) zu erhalten und nur maßvoll zu verdichten.

#### 4. Angaben zum Bestand

Das Gebiet wird durch straßenparallele Randbebauung und ein- und zweigeschossige freistehende Einfamilienhäuser (Einzel- und Doppelhäuser) geprägt. Seit den siebziger Jahren sind zweigeschossige Mehrfamilienhäuser zwischen den Einfamilienhäusern errichtet worden. Außerdem hat sich im Bereich Sonnenredder, Stein-Hardenberg-Straße und Eckenerstraße eine geschlossene bis zu dreigeschossige Mehrfamilienhausbebauung entwickelt.

An der Ecke Tonndorfer Strand/Schillstraße befindet sich auf dem Flurstück 436 eine Gaststätte; am Sonnenweg sind ein Hotel sowie im Abschnitt zwischen Sonnenredder und Stein-Hardenberg-Straße fünf Einzelhandelsgeschäfte vorhanden. Außerdem befindet sich auf dem Flurstück 607 (Stein-Hardenberg-Straße 35) ein Elektrobetrieb und auf dem Flurstück 2223 ein Kosmetiksalon (Eckenerstraße 5) und ein Steuerberaterbüro (Eckenerstraße 7).

Im Westen wird das Plangebiet von einer 110 kV-Freileitung der Hamburgischen Electricitäts-Werke AG überquert; auf dem Flurstück 2747 steht ein Hochspannungsmast.

Nördlich der Straße Tonndorfer Strand liegen Teilflächen einer Kleingartenanlage.

## 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 in offener Bauweise 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 2 je Gebäude beschränkt. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden überwiegend durch einen maximalen Baugrenzabstand von 18 m bestimmt, der stellenweise aufgrund geringerer Grundstückstiefen und zu Gunsten von Freiflächen auf ein geringeres Maß (bis 12 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 westlich der Straße Ostende und auf dem Flurstück 2499 (Ostende 36a) wurde der vorhandenen Bebauung entsprechend eine 15 m tiefe überbaubare Fläche auf den rückwärtigen Grundstücken bzw. Grundstücksteilen festgesetzt. In den übrigen Bereichen des Plangebiets wird eine rückwärtige Bebauung der Grundstücke nicht zugelassen, um die Flächen der stark durchgrünter Gärten zu erhalten. Hinzu kommt, daß in den Blockinnenbereich gerichtete Erschließungen die vorhandenen Vorgärten sowie das Straßenbild beeinträchtigen würden.

Nördlich der Straße Sonnenredder (Flurstücke 568, 452, 2384 und 418), südlich des Sonnenredders (Flurstücke 2118, 582, 2557 617 und 618), nördlich der Stein-Hardenberg-Straße (Flurstücke 603 bis 610, 651, 647, 646) und westlich der Eckenerstraße (Flurstücke 615, 614 und 2223) ist auf die Beschränkung der Anzahl der Wohnungen verzichtet worden, weil die dort vorhandenen zwei- und dreigeschossigen Mehrfamilienhäuser die Gebietsstruktur bestimmen.

Für den vorhandenen kleinen Hotelbetrieb am Sonnenweg 27 (Flurstück 412) soll von der Ausnahmemöglichkeit des § 3 Absatz 3 der Baunutzungsverordnung Gebrauch gemacht werden, so daß der Betrieb in seiner Nutzung und betriebsnotwendigen Entwicklung nicht beeinträchtigt wird.

## 5.2 Allgemeines Wohngebiet

Die Ausweisung des allgemeinen Wohngebiets im Eckbereich Tonndorfer Strand/Schillstraße (Flurstück 436) mit einer maximal zweigeschossigen Bebauung in offener Bauweise und einer Beschränkung auf zwei Wohnungen je Gebäude entspricht dem Bestand und berücksichtigt die dort vorhandene Gaststätte.

Die festgesetzten Baugrenzen eröffnen geringfügige Erweiterungsmöglichkeiten.

Die der Versorgung des Gebiets dienenden Einzelhandelsgeschäfte am Sonnenweg zwischen Sonnenredder und Stein-Hardenberg-Straße (Flurstücke 2551, 2553, 2555) werden ebenfalls durch die Ausweisung des allgemeinen Wohngebiets mit einer maximal zweigeschossigen Bebauung in ihrem Bestand gesichert.

### 5.3 Gestaltung der Baukörper

Die planerische Zielsetzung zum Erhalt der typischen Merkmale dieses Einfamilienhausgebiets fordert entsprechende Festlegungen:

- 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 eine Neubebauung bei größeren Bautiefen auch in der Höhenentwicklung in die vorhandene Nachbarbebauung einfügt. Im westlichen 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 werden.
- In § 2 Nummer 3 ist bestimmt, daß bei giebelständigen Gebäuden unterschiedliche Drempelhöhen 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 Bebauung sind. Auf eine maximale Dachneigungsbeschränkung ist verzichtet worden, um Variationsmöglichkeiten nicht einzuengen. Flachdächer sind dem Bestand entsprechend bei vorhandenen dreigeschossigen Gebäuden festgesetzt worden. Damit soll eine weitergehende, den Gebietscharakter beeinträchtigende Höhenentwicklung bei möglichen Um- oder Neubauten vermieden werden. Um die gebietstypische Bauform zu erhalten, sind Staffelgeschosse ausgeschlossen worden.

#### 5.4 Straßenverkehrsflächen

Der Sonnenweg ist Bestandteil einer stadtteilverbindenden Hauptverkehrsstraße. Entsprechend dieser Verkehrsbedeutung ist im nördlich angrenzenden Bebauungsplan Tomdorf 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 abmarkiert ist, soll durch ordnungsgemäß ausgebauten 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.

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

#### 5.5 Lärmschutzmaßnahmen

Entlang des Sonnenweges und insbesondere der Stein-Hardenberg-Straße ist die bestehende reine Wohnnutzung zum Teil erheblichen Verkehrslärmmissionen ausgesetzt; dieses wird

...

auch durch lärmtechnische Berechnungen bestätigt, die 1985 durchgeführt wurden. Die Stein-Hardenberg-Straße als Bestandteil der Bundesstraße 75 ist eine der wichtigen Zufahrtsstraßen aus dem östlichen Umland Hamburgs in die Innenstadt und weist eine entsprechend hohe Belastung auf. Untersuchungen im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan haben ergeben, daß die Errichtung aktiver Lärmschutzanlagen (Wälle oder Wände) innerhalb der heute bestehenden Situation aus verkehrstechnischer und stadtgestalterischer Sicht nicht möglich ist.

Um den Einwirkungen des Straßenverkehrslärms wirksam zu begegnen, sind nur passive Lärmschutzmaßnahmen vertretbar. Die entsprechend dem Bestand ausgewiesene Bebauung entlang der Stein-Hardenberg-Straße und des Sonnenweges ist auf den zugehörigen Grundstücken jeweils so angeordnet, daß nutzbare Teile der Grundstücke auf der lärmabgewandten Seite liegen. Für den Lärmschutz an den Gebäuden ist in § 2 Nummer 6 bestimmt, daß entlang der Stein-Hardenberg-Straße und des Sonnenwegs 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 Baubestimmung - 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 umfaßt die Befugnis der Hamburger Wasserwerke GmbH, unterirdische Leitungen herzustellen und zu unterhalten. Nutzungen, welche die Unterhaltung beeinträchtigen können, sind unzulässig (vgl. § 2 Nummer 5). Durch das 3 m breite Leitungsrecht auf dem Flurstück 2196 wird eine vorhandene Rohrleitung der Hamburger Wasserwerke gesichert.

Das westliche Plangebiet wird von einer 110 kV-Freileitung der Hamburgischen Electricitäts-Werke AG überquert. Damit die Standsicherheit der Freileitungsmaste gewährleistet werden kann, dürfen auf den Flurstücken 343, 353, 2189 und 2747 Tiefbauarbeiten nur nach vorheriger Absprache mit den Hamburgischen Electricitäts-Werken AG durchgeführt werden.

## 5.7 Grünflächen

Für eine Fläche nördlich der Straße Tonndorfer Strand ist entgegen der bisherigen Ausweisung des Baustufenplans Tonndorf-Jenfeld, der dort Wohnbebauung vorsah, eine Nutzung als private Grünfläche (Dauerkleingärten) festgesetzt worden. Damit wird dem nördlich des Plangebiets liegenden Wandse-Grünzug Rechnung getragen, der in seiner Breite nicht durch Bebauung eingeschränkt werden soll. Die Ausweisung öffentlicher Grünflächen im Plangebiet ist nicht erforderlich, weil die großen durch Gärten geprägten Blockinnenbereiche des Einfamilienhausgebietes 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).

Im südlichen Teil des Plangebiets wird eine Versickerung des anfallenden Regenwassers empfohlen. Dadurch wird der z.T. ältere Baumbestand in seinem Wachstum gesichert und eine Verbesserung des Kleinklimas erzielt.

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 90 vom 12. November 1954 (Amtlicher Anzeiger Seite 1015).

7. Flächen- und Kostenangaben

Das Plangebiet ist etwa 305 000 qm groß. Hiervon entfallen auf Straßenflächen etwa 41 000 qm (davon neu etwa 480 m<sup>2</sup>).

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

Weitere Kosten werden durch den Ausbau der Straße Sonnenweg 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.

