

Ausgangslage

Das Plangebiet liegt im Bezirk Wandsbek, Stadtteil Tonndorf, unmittelbar am Bahnhof Tonndorf zwischen der Stein-Hardenberg-Straße, der Tonndorfer Hauptstraße sowie der angrenzenden Bahntrasse.

Das Plangebiet wird derzeit durch kleinteilige freistehende Ein- und Mehrfamilienhäuser mit ein bis zwei Vollgeschossen geprägt. Die Grundstücke verfügen überwiegend über private Gartenflächen und Stellplätze. Ergänzt wird die bestehende Struktur durch Freiflächen an den Rändern des Gebietes.

Das Plangebiet wird im Nordwesten durch die Stein-Hardenberg-Straße, im Nordosten durch den Busbahnhof Tonndorf, im Südosten durch die planfestgestellte Ausgleichsfläche entlang der Bahntrasse und im Südwesten durch die Tonndorfer Hauptstraße begrenzt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von rund 1,4 ha.

Anlass und Ziel der Planung

Mit der Aufstellung eines Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um zwei geschlossene, fünfgeschossige Baukörper mit jeweils einem zentralen Innenhof zu realisieren. Die Wohnnutzungen konzentrieren sich vorrangig auf den südwestlichen Baukörper, in dem etwa 170 Wohneinheiten entstehen sollen. Weitere etwa 30 Wohneinheiten im nordöstli-

chen Baukörper vorgesehen. Mindestens 35 % der Wohnungen sollen als öffentlich geförderte Wohnungen realisiert werden, und davon anteilig Wohnungen auch für vorrangig Wohnungssuchende zur Verfügung gestellt werden. Ergänzend sind Gewerbe- und Büroflächen und weitere Nutzungen wie z. B. eine Kindertagesstätte sowie ein Park+Ride-Parkhaus mit integrierten Bike+Ride-Plätzen geplant. Die Gewerbe- und Büroflächen orientieren sich zur Stein-Hardenberg-Straße und zum Busbahnhof. Die größeren Gewerbeflächen sind im nordöstlichen Baukörper angeordnet, während im südwestlichen Gebäude eher kleinere Gewerbeflächen im Erdgeschoss vorgesehen sind. Das Park+Ride-Parkhaus ist im nordöstlichen Gebäude vorgesehen.

Durch die gezielte Teilung in zwei Baukörper entsteht ein zentraler, öffentlich nutzbarer Freiraum im Quartier. Dieser Freiraum soll neben Erschließungsfunktionen auch als Aufenthaltsbereich dienen. Die beiden lärmabgewandten Innenhöfe sind den privaten Nutzungen vorbehalten und dienen als Spiel- und Aufenthaltsbereiche. Ergänzend können soweit erforderlich auf den Dachflächen weitere Spiel- und Aufenthaltsbereiche vorgesehen werden.

Sämtliche zur Verfügung stehende Dachflächen werden als intensiv begrünte Dächer mit Photovoltaik-/Solarthermienutzung, sog. Solargründächer, geplant.

Geltendes Planrecht

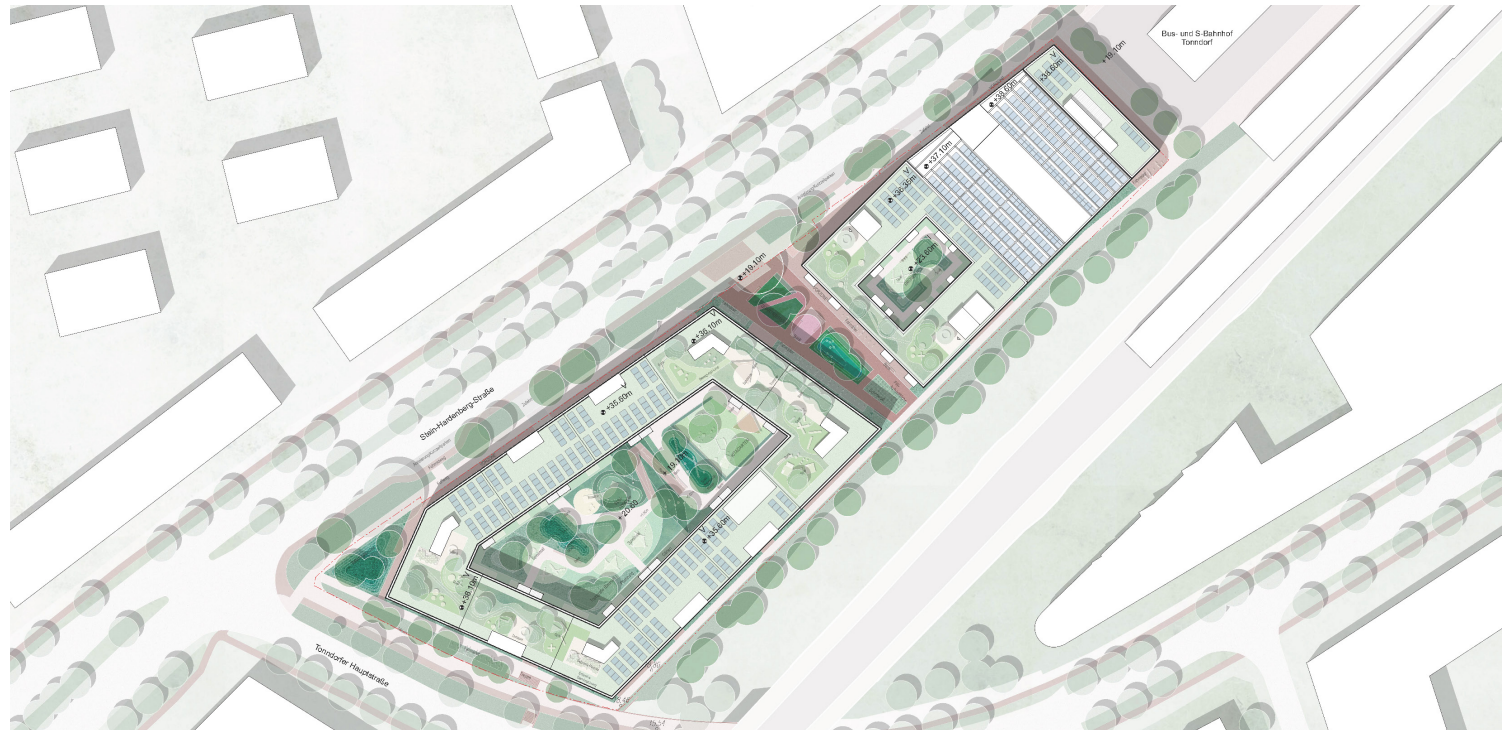
Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Tonndorf 27 (2005). Entlang der Magistrale Stein-Hardenberg-Straße ist ein Kerngebiet mit zwei Baufenstern festgesetzt. Für das westliche Baufenster gelten eine Baulinie zur Magistrale sowie Baugrenzen zur Bahntrasse und Tonndorfer Hauptstraße. Das Baufenster an der festgesetzten Omnibusanlage weist Baulinien zur Magistrale und Omnibusanlage sowie im Übrigen Baufenster auf. An der Omnibusanlage sind zwingend vier Vollgeschosse vorgesehen, in den übrigen Bereich bis zu vier Vollgeschosse. Für beide Baufelder gelten eine geschlossene Bauweise und eine GRZ von 0,6. Die Stein-Hardenberg-Straße und die Tonndorfer Hauptstraße sind als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Planinhalt

Der Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Umweltprüfung aufgestellt werden.

Das Plangebiet soll als „Urbanes Gebiet“, und die Baukörper in Form von Baukörperfestsetzungen durch Baugrenzen planungsrechtlich festgesetzt werden. Die Vollgeschosse werden entsprechend des Bauungskonzepts im Bebauungsplan als Höchstmaß festgesetzt. Das zulässige Maß der baulichen Nutzung soll ferner durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) bestimmt werden.

Die P+R-Fläche soll ebenfalls planungsrechtlich gesichert werden.



Entwurfsplan für das geplante Vorhaben (2025)

Quelle: LH Architekten, mera Landschaftsarchitektur, Winter Ingenieure



Visualisierung: Blick in Richtung "Grüne Fuge" (2025)

Quelle: LH Architekten, mera Landschaftsarchitektur, Winter Ingenieure



Visualisierung: Blick aus Norden entlang der Stein-Hardenberg-Straße (2025)

Quelle: LH Architekten, mera Landschaftsarchitektur, Winter Ingenieure

WIE GEHT ES WEITER?

Beteiligen Sie sich am Verfahren

Beiträge können in der Zeit vom **29. Juni 2026 bis einschließlich 10. Juli 2026** über das Internetportal Bauleitplanung online (<https://bauleitplanung.hamburg.de> - Verfahrensname Tonndorf 37) oder postalisch an das Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung, Am Alten Posthaus 2, 22041 Hamburg abgegeben werden.

Auswertung der frühzeitigen Beteiligung

Die Auswertung der eingegangenen Beiträge wird in einer der nächsten Sitzungen des Planungsausschusses stattfinden. Die Tagesordnung des Planungsausschusses ist unter folgendem Link einsehbar:

https://sitzungsdienst-wandsbek.hamburg.de/bi/si018_a.asp?GRA=230

Behördeninterne Abstimmung

Auf der Grundlage dieser Auswertung wird ein Bebauungsplan-Entwurf mit Verordnung und Begründung erstellt. Der Entwurf wird dann mit allen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange abgestimmt.

Veröffentlichung im Internet

Danach wird der Bebauungsplan-Entwurf zu gegebener Zeit für die Dauer eines Monats im Internet unter <https://bauleitplanung.hamburg.de> - Verfahrensname: Tonndorf37 veröffentlicht. Unterlagen sind dann auch im Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung des Bezirksamts Wandsbek öffentlich ausgelegt.

Die Veröffentlichung wird zu gegebener Zeit ortsüblich im Amtlichen Anzeiger sowie durch Pressemitteilungen angekündigt. Für die Dauer der Veröffentlichung haben alle Bürgerinnen und Bürger die Möglichkeit, den Planentwurf einzusehen und - falls ge-

wünscht - sich erläutern zu lassen. Sie können ihre Stellungnahmen zu Protokoll geben oder schriftlich beim Bezirksamt oder online einreichen.

Behandlung der Stellungnahmen

Alle Stellungnahmen werden geprüft und mit den Fachbehörden sowie dem Planungsausschuss beraten und abgewogen. Führt die Berücksichtigung der Stellungnahmen zu wesentlichen Änderungen des Bebauungsplan-Entwurfs, kann eine erneute Veröffentlichung erforderlich werden.

Die Bezirksversammlung stimmt in Kenntnis der vorgebrachten Stellungnahmen über den Bebauungsplan-Entwurf ab.

Feststellung des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan wird durch die Bezirksamtsleitung festgestellt und tritt nach Bekanntmachung in Kraft. Die Bürgerinnen und Bürger, die im Rahmen der Veröffentlichung Stellungnahmen abgegeben haben, erhalten danach eine schriftliche Mitteilung über die Beschlussfassung und die Prüfung ihrer Stellungnahmen.

Sie haben noch Fragen zum Bebauungsplanverfahren oder suchen nach weiteren Informationen?

Bebauungsplanung

Sandra Pfeiffer, Tel.: 040 428 81-6215
E-Mail: sandra.pfeiffer@wandsbek.hamburg.de

Landschaftsplanung

Urs Richter, Tel.: 040 42881-2406
E-Mail: urs.richter@wandsbek.hamburg.de



INFORMIEREN UND MITREDEN

FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG

Herausgeber

Freie und Hansestadt Hamburg
Bezirksamt Wandsbek
Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung
Am Alten Posthaus 2
22041 Hamburg

E-Mail:

stadt-und-landschaftsplanung@wandsbek.hamburg.de

Homepage:

www.hamburg.de/stadtplanung-wandsbek/



Hamburg | Bezirksamt
Wandsbek

Bebauungsplanentwurf Tonndorf 37 – Quartier am Bahnhof Tonndorf

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Montag, den 06. Juli 2026 | 18:00 Uhr

Veranstaltungsort:

Gyula-Trebitsch-Schule Tonndorf
Barenkrug 16 | 22159 Hamburg