

Ausgangslage

Das Plangebiet liegt nördlich der U-Bahn-Trasse U3 im Süden des Stadtteils Bramfeld - Bezirk Wandsbek. Es befindet sich zwischen der Bramfelder Chaussee, Fabriciusstraße und Unnenland. Die Flächen liegen derzeit im Geltungsbereich des Bebauungsplans Bramfeld 3 vom 22.06.1962. Es handelt sich um ein bereits heute mischgenutztes Quartier, das aufgrund der Kombination von Zeilenbauten mit der ursprünglichen Bebauungsstruktur einer Blockrandbebauung derzeit ein städtebaulich heterogenes Bild ergibt.

Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Die Bramfelder Chaussee ist als Sonstige Hauptverkehrsstraße gekennzeichnet. Der neue Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelbar. Das Landschaftsprogramm stellt hier die Milieus „Verdichteter Stadtraum“, „Grünanlage, eingeschränkt nutzbar“ sowie „Verbessern der Freiraumqualität vordringlich“ und „Entwicklungsgebiet-Naturhaushalt“ dar. Süd-westlich außerhalb des Plangebiets verläuft der Seebekgrünzug.

Die Einleitung eines neuen Bebauungsplanverfahrens wurde im Planungsausschuss der Bezirksversammlung Wandsbek am 16.03.2021 beschlossen. Es soll als Bebauungsplanverfahren der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB durchgeführt werden.

Anlass und Ziele der Planung

Drei private Grundstückseigentümer aus dem Gebiet zwischen Bramfelder Chaussee, Fabriciusstraße und Unnenland streben an, ihre Grundstücke entsprechend der Lagegunst an der sogenannten Magistrale Bramfelder Chaussee mit höherer Wohnqualität und Flächeneffizienz zu nutzen. Hierfür ist neues Planrecht vorrangig erforderlich.

Durch die Planung kann ein wichtiger Beitrag zur Versorgung mit bezahlbarem Wohnraum im Stadtteil Bramfeld geleistet werden. Geplant sind ein hoher Anteil an Familien- und öffentlich geförderten Mietwohnungen sowie frei finanzierte Wohneinheiten.

Städtebauliches Konzept

Es wurden zwei Varianten entwickelt, die sich lediglich durch die Neubauten im Norden am Unnenland unterscheiden.

Beide Bebauungskonzepte sehen an der Bramfelder Chaussee eine weitgehend geschlossene Blockrandbebauung mit Unterbrechungen an den vorgesehenen Querungsmöglichkeiten vor. Die bis zu sechs-geschossige Bebauung soll die Hauptverkehrsstraße Bramfelder Chaussee städtebaulich begleiten und ruhige Innenhöfe entstehen lassen. Insbesondere die Erdgeschosszonen sollen mit einem differenzierten Nutzungsangebot abseits von Wohnen belebt werden. Die in die Innenhöfe hineinragenden Zeilen sind mit bis zu vier Geschossen vorgesehen. Die Bebauungskonzepte nehmen die Bestandsbebauung an der Fabriciusstraße weitestgehend auf und räumen der städtebaulichen Situation angepasste Entwicklungsmöglichkeiten mit bis zu vier Geschossen ein. Für die Bebauung an der Straße Unnenland sieht Variante I vier Punkthäuser vor, die sich um einen Platz eines erhaltenen Bestandsbaums locker herumgruppieren. In der Variante II ist die Bebauung in Anlehnung an die vorhandene Bebauung in zwei parallelen Gebäude angeordnet worden, die ebenfalls um den Bestandsbaum einen kleinen internen Platz formen. Aufgrund der begrenzt verfügbaren unversiegelten, für Erholungszwecke nutzbaren Freiflächen, auch im Umfeld, soll der Blockinnenbereich weitgehend freigehalten und in mehrere Innenhöfe räumlich gegliedert werden. Die erforderlichen Kinderspielflächen gemäß § 10 HBauO sind in hoher Qualität und in ausreichender Größe herzustellen.

Einige der Bestandsbäume werden als insbesondere schützenswert eingeschätzt und daher nach Möglichkeit in das Bebauungskonzept integriert. Private Stellplätze sollen bevorzugt in Tiefgaragen untergebracht werden.

Die Querschnitte der betroffenen Straßen müssen überprüft und ggf. angepasst werden.

Zur Verbesserung der fußläufigen Vernetzung und Erschließung der Freiflächen sollen Wegebeziehungen zwischen Bramfelder Chaussee und Fabriciusstraße hergestellt werden. Diese werden in Teilen bereits über den geltenden Bebauungsplan als gemeinsame Zufahrten gesichert und könnten entsprechend qualifiziert werden.



Variante I W/SL 02.03.2021



Variante II W/SL 02.03.2021

M 1:1.000

Funktionsplanentwürfe I und II,
Stand: 03-2021
Quelle: Bezirksamt Wandsbek-
Stadt- und Landschaftsplanung.

WIE GEHT ES WEITER?

Auswertung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung

Diese Beratung wird in einer der nächsten Sitzungen des Planungsausschusses nach Abschluss der Frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung stattfinden. Die Tagesordnung des Planungsausschusses ist unter folgendem Link einsehbar: <https://sitzungsdienst-wandsbek.hamburg.de/>

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.

Öffentliche Auslegung

Danach wird der Bebauungsplan-Entwurf für die Dauer eines Monats im Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung des Bezirksamts Wandsbek öffentlich ausgelegt. Unterlagen dazu sind auch im Internet unter <http://www.hamburg.de/stadtplanung-wandsbek/> einsehbar.

Die Auslegung wird ortsüblich im Amtlichen Anzeiger sowie durch Pressemitteilungen angekündigt. Für die Dauer der Auslegung haben alle Bürgerinnen und Bürger die Möglichkeit, den Planentwurf einzusehen und – falls gewünscht – 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 öffentliche Auslegung 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 Veröffentlichung in Kraft. Die Bürgerinnen und Bürger, die im Rahmen der öffentlichen Auslegung Stellungnahmen abgegeben haben, erhalten danach eine schriftliche Mitteilung über die Beschlussfassung und die Prüfung ihrer Stellungnahmen.

Sie haben noch Fragen zu diesem Bebauungsplanverfahren oder suchen nach weiteren Informationen?

Bebauungsplanung

Frau Maaß
Tel.: 040 42881-3718
E-Mail: andrea.maass@wandsbek.hamburg.de

Landschaftsplanung

Frau Trantow
Tel.: 040 42881-3095
E-Mail: konstanze.trantow@wandsbek.hamburg.de

Luftbild: Kartengrundlage: Digitale Orthofotos, Bodenauflösung 20 cm (DOP20), Vervielfältigung mit Erlaubnis der Freien und Hansestadt Hamburg, Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung



ANHÖREN UND MITREDEN

**Wohnungsbau zwischen
Bramfelder Chaussee /
Fabriciusstraße / Unnenland**

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:
<http://www.hamburg.de/stadtplanung-wandsbek/>

**Frühzeitige Bürgerbeteiligung - online -
zum Bebauungsplanverfahren**

Bramfeld 73

vom 19. April bis 03. Mai 2021 |