

Ausgangslage

Das Plangebiet liegt im Nordosten des Stadtteils Jenfeld im Bezirk Wandsbek. Es wird von den Straßen Dahlemer Ring, Charlottenburger Straße und Schöneberger Straße begrenzt.

Nördlich der Schöneberger Straße liegt das überwiegend eingeschossige Nahversorgungszentrum Berliner Platz mit einem Lebensmittel-Vollsortiment-Markt, einem Lebensmittel-Discounter, einem Drogeriemarkt, einem Textilmarkt, der Sparkasse, einer Bücherhalle und weiteren kleinteiligen Geschäften. Direkt an der Schöneberger Straße liegt eine zum Nahversorgungszentrum gehörige, zweigeschossige Parkgarage. Das Zentrum entspricht in seiner baulichen Erscheinung und seiner Funktion nicht mehr den aktuellen Anforderungen. Zudem sind die Grundstücke angesichts der überwiegend nur eingeschossigen Bebauung im städtischen Kontext der Nachbargebäude untergenutzt.

Das Plangebiet ist fast vollständig im Bestand versiegelt.

Der Osten des Plangebiets wird von einem dreizehngeschossigen Hochhaus begrenzt. Dort grenzt das Plangebiet zudem an den Grünzug Hohenhorst an. Die Umgebung des Plangebiets wird im Norden und Süden durch Wohnbebauung mit vier- bzw. fünfgeschossigen Zeilenbauten und im Nordwesten von neugeschossigen Punkthochhäusern geprägt. Im Westen angrenzend befinden sich ein weiterer Lebensmittel-Vollsortimenter und ein Lebensmittel-Discounter.

Im Plangebiet gilt der Baustufenplan Rahlstedt vom 17. März 1953, erneut festgestellt am 14. Januar 1955, der Freien und Hansestadt Hamburg in Verbindung mit der Baupolizeiverordnung vom 08. Juni 1938. Demnach wird das Plangebiet als Wohngebiet mit einem zulässigen Vollgeschoss in offener Bauweise (W1o) ausgewiesen.

Zur Realisierung des Vorhabens ist daher die Schaffung neuen Planrechts erforderlich.

Bereits im Dezember 2017 wurde die ersten Schritte des Bebauungsplanverfahrens mit der frühzeitigen Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) vollzogen. Im Januar 2018 hatten nachfolgend Bürgerinnen und Bürger im Rahmen einer öffentlichen Plandiskussion nach § 3 Abs. 1 BauGB die Gelegenheit, sich über das Vorhaben zu informieren, Fragen zu stellen und Anregungen zu geben.

Im Anschluss daran wurde die Planung im Jahr 2020 im Rahmen eines kooperativen hochbaulich-freiraumplanerischen Realisierungswettbewerb qualifiziert. Das Büro haascookzemmrich STUDIO2050 hat in Zusammenarbeit mit dem Büro RambollStudioDreiseitl (Freianlagen) den Wettbewerb für sich entscheiden können.

Das Bezirksamt Wandsbek möchte den Bürgerinnen und Bürgern nun erneut die Gelegenheit geben, sich über die aktuelle Planung zu informieren.

Anlass und Ziele der Planung

Das Plangebiet befindet sich im Eigentum zweier Grundstückseigentümerinnen, die auch als Vorhabenträger fungieren: Grundstück 1 verfügt über eine Fläche von ca. 12.400 m² und Grundstück 2 im Südwesten des Plangebiet über eine Fläche von ca. 1.100 m².

Die Vorhabenträger beabsichtigen, den Gebäudebestand durch ein zeitgemäßes Nahversorgungs- und Quartierszentrum zu ersetzen, dass durch eine Wohnnutzung ergänzt wird. Unter dem Konzept „Living Plaza“ soll eine lebendige Mischung aus Wohnen, Arbeiten/ Dienstleistungen, Einkaufen und Freizeit entstehen.

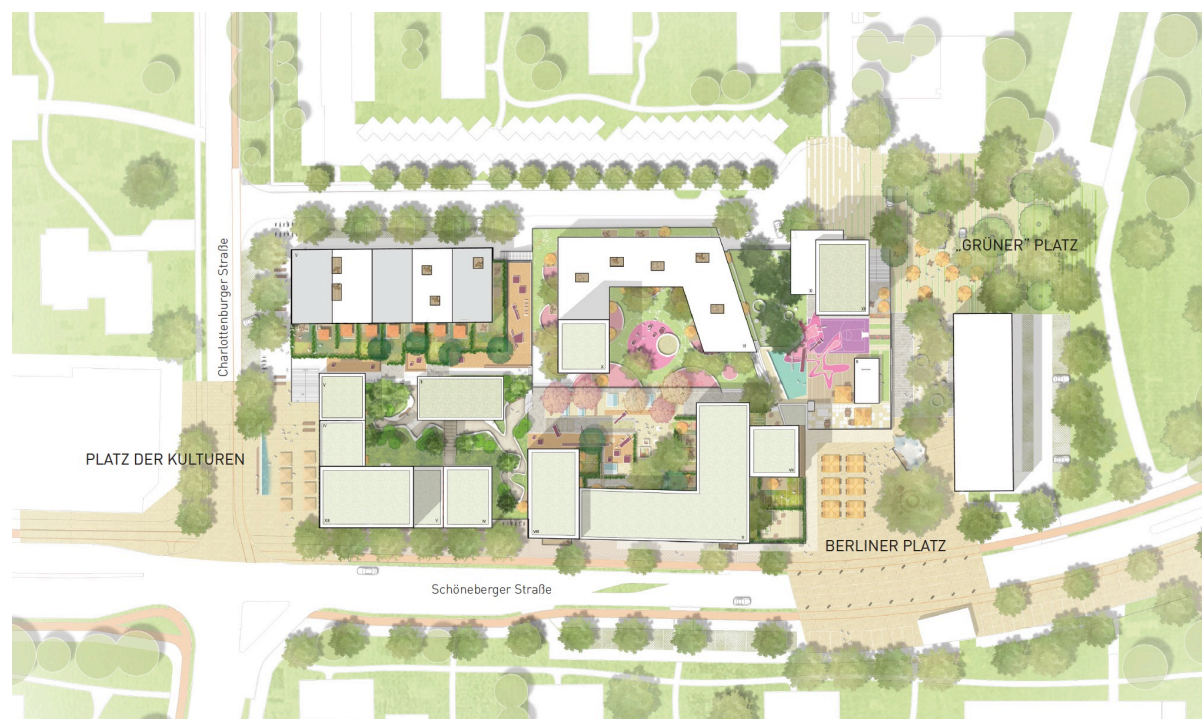


Abbildung 1:
Städtebaulich-freiraumplanerisches Konzept
haascookzemmrich
STUDIO2050
(Stand April 2021)

Abbildung 2:
Perspektivdarstellung
haascookzemmrich STUDIO2050
(Stand April 2021)



Im Erdgeschoss werden vorrangig Gewerbeflächen wie z.B. Lebensmittelgeschäfte, Drogerie, Bekleidungsgeschäfte sowie kleinere Shops und gastronomische Angebote angesiedelt. Über dem Erdgeschosssockel sollen hauptsächlich Wohnungen entstehen. Insgesamt sind etwa 250 Wohnungen geplant, davon 30% als öffentlich geförderte Mietwohnungen. Darüber hinaus sind Arztpraxen und eine Bücherhalle vorgesehen. Das Gebäudeensemble erhält ein Untergeschoss, das vornehmlich als Tiefgarage für Fahrräder und PKW (ca. 230 Stellplätze) und für die technische Gebäudeausrüstung fungiert. Die Tiefgarage soll von der Schöneberger Straße angefahren werden. Ergänzend werden etwa 40 PKW-Stellplätze oberirdisch angeordnet.

Das Gebäudeensemble wird durch eine Abfolge von drei Stadtplätzen mit unterschiedlichem Charakter und Aufenthaltsqualitäten flankiert. Die Stadtplätze sollen den Ort stärker als bisher mit dem Umfeld Verknüpfen und die Verbindung zur Umgebung stärken. Herzstück ist hierbei der Berliner Platz im Südosten als „Platz für Alle“ zum Einkaufen, zur Erholung und als Freizeittreff. Der Platz soll zudem das östlich gelegene Community Center „Haus am See“ durch eine Wege- und Sichtverbindung stärker an das neue Quartierszentrum anbinden.

Der Erdgeschosssockel wird begrünt und bildet gemäß der Baukörperstellung fünf individuell gestaltete Wohnhöfe aus. Dabei werden ebenso private wie auch gemeinschaftlich genutzte Grünflächen für die Bewohnerinnen und Bewohner geschaffen. In den Wohnhöfen sind mehrere Kinderspielflächen vorgesehen.

Auf dem Erdgeschosssockel sind unterschiedlich dimensionierte Baukörper aufgesetzt. Die Geschossigkeiten dieser ganz überwiegend als Wohngebäude genutzten Baukörper variieren zwischen zwei und acht Vollgeschossen. Im Zentrum ist ein Wohnturm mit zehn Geschossen verortet.

Das Gebäudeensemble erhält darüber hinaus zwei besondere Höhenakzentuierungen im Südwesten am der Straßenkreuzung Schöneberger Straße / Charlottenburger Straße mit 13 Vollgeschossen sowie im Nordosten mit 12 Geschossen vis-à-vis dem benachbarten SAGA-Hochhaus. Die Dachflächen sollen als Gründächer ausgeführt und durch Solaranlagen genutzt werden.

Die größeren Gewerbeflächen im Erdgeschoss werden über eine LKW-Anlieferzone vom Dahlemer Ring aus beliefert, die kleineren Shops werden über die umliegenden Straßen per Anlieferzonen im öffentlichen Raum versorgt.

Planinhalt

Mit der Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 12 BauGB sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des beschriebenen Vorhabens geschaffen werden. Anpassungen von Flächennutzungsplan und Landschaftsprogramm sind nicht erforderlich.

Das östlich des Zentrums vorhandene Hochhaus der SAGA ist nicht Teil des Vorhabens. Es wird gemäß § 12 Absatz 4 BauGB als sog. Arrondierungsfläche in das Plangebiet einbezogen. Dadurch kann für das Grundstück bestandsgemäßes Planrecht geschaffen werden.

Mit der Umsetzung des Vorhabens als vielseitiges Nahversorgungszentrum wird eine Stärkung und Erweiterung der Nahversorgung für Jenfeld erreicht und das Angebot an Wohnraum ergänzt werden.

WIE GEHT ES WEITER?

Ihre Anregungen, Fragen und Beiträge

Beiträge können in der Zeit vom **17. Mai 2021 bis zum 1. Juni 2021** über das Internetportal Bauleitplanung online (<https://bauleitplanung.hamburg.de/h>) oder postalisch an das Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung, Am Alten Posthaus 2, 22041 Hamburg abgegeben werden.

Informelle Beteiligung

Die Beiträge werden in einer der nächsten Sitzungen des Planungsausschusses vorgestellt. 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 der frühzeitigen Beteiligung 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 währenddessen auch im Internet unter <https://www.hamburg.de/stadtplanung-wandsbek/> sowie unter <https://bauleitplanung.hamburg.de> 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 Schütt
Tel.: 040 42881-3457
AnikaKarina.Schuettt@wandsbek.hamburg.de

Landschaftsplanung

Frau Dietze
Tel.: 040 42881-2292
Ramona.Dietze@wandsbek.hamburg.de

Städtebaulich-freiraumplanerisches Konzept, Isometrie
haascookzemrich STUDIO2050
(Stand April 2021)



INFORMIEREN UND MITREDEN

NAHVERSORGUNG UND WOHNEN

AM BERLINER PLATZ

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



Hamburg | Bezirksamt
Wandsbek

Digitale informelle Beteiligung

**zum vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahren
Jenfeld 28**

vom 17. Mai bis zum 1. Juni 2021