

## Ausgangslage

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens Wandsbek 84 umfasst den Bereich der sogenannten Wandsbeker Zollinsel zwischen Wandsbeker Zollstraße, Rüterstraße und Wendemuthstraße im Stadtteil Wandsbek im gleichnamigen Bezirk.

Es handelt sich um eine Fläche in Insellage, die vorrangig durch ruhenden Verkehr sowie durch brachliegende Bereiche geprägt ist. Im westlichen Teil befindet sich eine zweigeschossige Parkpalette zur Nutzung durch die Wandsbeker Sporthalle sowie eine Wendekehre. Im Weiteren existiert hier ein unterirdisches Mischwasserrückhaltebecken mit einem entsprechendem Technikgebäude. Der mittlere Teil des Plangebietes stellt sich derzeit als teilweise asphaltierte Brachfläche mit einzelnen Bäumen sowie durchgewachsenen Heckenabschnitten und aufwachsenden Gehölzen dar. Die ehemals hier vorhandene Bebauung wurde abgebrochen. Auf der östlichen Teilfläche befindet sich eine als Stellplatz genutzte Fläche.

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Wandsbek 7 vom 1. Juli 1963. Im zentralen Bereich vollzieht dieser die damalige Bestandssituation nach und setzt eine Fläche für Geschäftshäuser mit zwei bzw. drei Geschossen und eine geschlossene Bauweise fest. Westlich sowie östlich daran schließen sich Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Verkehr an. Zur inzwischen realisierten Verbreiterung der Rüterstraße (ehemals B 75) wurde südlich dieser Grundstücke eine neue Straßenverkehrsfläche mit straßenbegleitenden Grünstreifen vorgesehen. Im Weiteren wurden die vorhandenen Straßenflächen der Rüterstraße, der Wendemuthstraße sowie der Wandsbeker Zollstraße als Straßenverkehrsflächen festgesetzt.

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg in der Fassung der Neubekanntmachung vom 22. Oktober 1997 (HmbGVBl. I S. 485) stellt das Plangebiet überwiegend als gewerbliche Baufläche dar. Im Westen des Plangebiets ist ein untergeordneter Teil als gemischte Baufläche dargestellt. Die Rüterstraße im Süden ist als sonstige Hauptverkehrsstraße ausgewiesen. Im äußersten östlichen Bereich ist ein sehr kleiner Teil als Grünfläche dargestellt.

Das Landschaftsprogramm für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 (HmbGVBl. I S. 363) stellt für das Plangebiet primär das Milieu „Gewerbe / Industrie und Hafen“ dar. Der westliche Rand ist als Milieu „Verdichteter Stadtraum“ dargestellt. Im äußersten östlichen Bereich ist ein geringer Teil als Milieu „Parkanlage“ dargestellt. Die Rüterstraße im Süden ist als Milieu „Sonstige Hauptverkehrsstraße“ dargestellt. Die Milieus werden von den milieübergreifenden Funktionen „Entwicklungsbereich Naturhaushalt“ und „Entwickeln des Landschaftsbildes“ überlagert.

## Anlass und Ziel der Planung

Planungsanlass des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens ist das Anliegen des Bezirksamtes Wandsbek, einen modernen Verwaltungsneubau zur Bündelung der dienstleistungsorientierten Fachämter des Dezernats 3 Soziales, Jugend und Gesundheit durch die Sprinkenhof GmbH errichten zu lassen. Die bisweilen dezentral gelegenen Organisationseinheiten sind zurzeit in Räumlichkeiten untergebracht, die den heutigen Ansprüchen an einen adressatengerechten

Kundenservice nicht mehr gerecht werden.

Ziel ist es, im Sinne einer zukunftsweisenden Neuplanung ein sowohl hinsichtlich der Bauweise als auch des inneren Raumprogramms innovatives Verwaltungsgebäude zu realisieren und damit neue Maßstäbe im Bereich der öffentlichen Gebäude in Hamburg zu setzen. Ein besonderes Augenmerk liegt dabei auf der Umsetzung von zeitgemäßen Servicemöglichkeiten und barrierefreien Strukturen. Flexible Bürokonzeppte sollen dem Anspruch nach modernen Arbeitswelten Rechnung tragen. Der Verwaltungsneubau soll hohe Nachhaltigkeitsstandards erfüllen und auf einer oberirdischen Nutzungsfläche von ca. 15.200 m<sup>2</sup> Platz für insgesamt mindestens 800 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter bieten.

Städtebauliche Zielsetzung ist es, mit der Schaffung des Verwaltungsneubaus die zum großen Teil brachliegenden bzw. untergenutzten Flächen entlang der sogenannten Magistrale Richtung Lübeck städtebaulich aufzuwerten und den Standort als Abschlusspunkt des Wandsbeker Zentrums zu entwickeln.

Grundlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens stellt der Siegerentwurf des parallel durchgeführten hochbaulichen Realisierungswettbewerbs mit freiraumplanerischen Anteil dar, welcher von einem nahezu über die gesamte Grundstückslänge langgestreckten Baukörper in Verbindung mit einem Vorplatz im westlichen Bereich ausgeht. Der Neubau besteht dabei aus einer Reihe miteinander verbundener Volumen, die über ein Wechsel von Vor- und Rücksprünge in der Fassade sowie variierenden Geschosshöhen ein differenziertes Gebäude unter Berücksichtigung des städtebaulichen Kontextes bilden.

## Planinhalt

Im Bebauungsplan soll gemäß der Zielsetzung, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau eines Büro- und Verwaltungsgebäudes zu schaffen, ein entsprechendes Baugebiet festgesetzt werden. Das Maß der baulichen Nutzung soll durch eine Grundflächenzahl sowie die zulässige Zahl der Vollgeschosse entsprechend des Wettbewerbsergebnisses von sechs bis acht Geschossen bestimmt werden. Darüber hinaus sollen die über- und unterbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt werden.

Zur Sicherung der bestehenden technischen Infrastruktur soll im Bereich des unterirdischen Mischwasserrückhaltebeckens sowie des zugehörigen oberirdischen Technikgebäudes eine Fläche für die Abwasserbeseitigung festgesetzt werden.

Die angrenzenden Straßen Wendemuthstraße, Wandsbeker Zollstraße und Rüterstraße sollen ihrer Funktion nach als Straßenverkehrsflächen festgesetzt werden. Im Bereich der Rüterstraße sollen zugunsten einer Erweiterung und zur Neuordnung von Nebenflächen Straßenerweiterungsflächen vorgesehen werden.

Weitere zeichnerische und textliche Festsetzungen des Bebauungsplans können sich im Verfahren noch ergeben.



Visualisierung Wettbewerbssiegerentwurf, Quelle: ADEPT mit Studio Vulkan Landschaftsarchitekten im Auftrag des Bezirksamtes Wandsbek



Lageplan Wettbewerbssiegerentwurf, Quelle: ADEPT mit Studio Vulkan Landschaftsarchitekten im Auftrag des Bezirksamtes Wandsbek auf Kartengrundlage: ALKIS: Flurstücke, Gebäude, Tatsächliche Nutzung (TN), Herausgeber: FHH, LGV

## WIE GEHT ES WEITER?

### Beteiligen Sie sich am Verfahren

Stellungnahmen können in der Zeit vom 11. bis einschließlich 25. Juni 2021 über das Internetportal Bauleitplanung online (<https://bauleitplanung.hamburg.de> - Verfahrensnummern: Wandsbek 84) oder postalisch an das Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung, Am Alten Posthaus 2, 22041 Hamburg abgegeben werden.

### Auswertung der frühzeitigen Beteiligung

Die Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen 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](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.

### Öffentliche Auslegung

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

Die Auslegung wird zu gegebener Zeit 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 Michailow, Tel.: 040 42881-2846  
E-Mail: [Melanie.Michailow@wandsbek.hamburg.de](mailto:Melanie.Michailow@wandsbek.hamburg.de)

*Landschaftsplanung*  
Herr Rakelbusch, Tel.: 040 42881-2406  
E-Mail: [Harald.Rakelbusch@wandsbek.hamburg.de](mailto:Harald.Rakelbusch@wandsbek.hamburg.de)

Geltungsbereich des Verfahrens,  
Quelle: Darstellung Bezirksamt  
Wandsbek auf Kartengrundlage  
Digitale Orthofotos,  
Bodenaufklärung 20 cm (DOP20),  
Herausgeber FHH, LGV



**INFORMIEREN UND MITREDEN**

**VERWALTUNGSNEUBAU**

**WANDBEKER ZOLLINSEL**

## 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](mailto:stadt-und-landschaftsplanung@wandsbek.hamburg.de)



**Hamburg** | Bezirksamt  
Wandsbek

**Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit  
zum vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahren  
Wandsbek 84**

**11. bis 25. Juni 2021**