

Ausgangslage

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegt im Osten des Stadtteils Jenfeld, östlich der Charlottenburger Straße, nördlich der Straße Bekkamp und westlich einer Sportplatzfläche.

Nördlich an das Plangebiet grenzt eine sieben- bis neugeschossige Wohnbebauung der SAGA. Östlich des Plangebietes liegt die Sportplatzfläche des Wandsbeker Turn- und Sportvereins Concordia e.V. Südlich befindet sich weitere Wohnbebauung mit fünf bis sechs und südlich der Straße Bekkamp überwiegend vier Vollgeschossen. Westlich liegen ein zweigeschossiges Gewerbegebäude sowie eine mittlerweile unbebaute Fläche eines ehemaligen Getränkemarktes. An die Charlottenburger Straße angrenzend befindet sich weiterer vier- bis sechsgeschossiger Wohnungsbau. Zudem befindet sich dort das Kultur- und Begegnungszentrum ‚Jenfeld-Haus‘.

Zentral im Plangebiet befindet sich ein neun- bis zehngeschossiges Wohnhaus mit 90 Wohneinheiten. Im Nordosten und Südwesten befinden sich zwei Tiefgaragen. Oberhalb der Tiefgarage im Nordosten des Plangebietes ist zudem eine oberirdische Stellplatzanlage vorhanden. Die Freiflächen zwischen dem Bestandsgebäude und den Stellplatzflächen sind überwiegend als Rasenflächen gestaltet. Vereinzelter Baumbestand ist nur in den Randbereichen und hier insbesondere an der nördlichen Grenze des Plangebietes vorhanden.

Das Plangebiet wird durch die im Südosten des Plangebietes befindliche Stichstraße Bekkamp mit Wendekurve erschlossen. Ausgehend von der Wendekurve verläuft am

östlichen Plangebietsrand ein öffentlicher Gehweg, der im Norden auf eine weitere öffentliche Wegeverbindung mit raumprägenden Baumreihen als Teil des 2. Grünen Rings des Hamburger Landschaftsprogramms (siehe Abbildung 4) trifft. Dieser verläuft unmittelbar nördlich entlang des Plangebiets und ist Bestandteil des Grünen Netzes, das von hoher gesamtstädtischer Bedeutung ist. Der Bereich wird neben dem Baumbestand bislang lediglich durch das Abstandsgrün der angrenzenden Wohnbebauung charakterisiert.

Bestehendes Planrecht

Für das Plangebiet gilt der Bebauungsplan Jenfeld 5 vom 13.11.1967. Dieser setzt für das Plangebiet ein reines Wohngebiet teilweise mit der Zweckbestimmung „Flächen für Stellplätze“ bzw. „Flächen für Garagen unter Erdgleichen“ fest. Es ist eine geschlossene Bauweise festgesetzt. Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen in Form von engen Baukörperfestsetzungen definiert. Sowohl die anteilig in das Plangebiet einbezogene Fläche der Straße Bekkamp mit der Wendekurve als auch die Wegeverbindungen am östlichen sowie nördlichen Plangebietsrand sind als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Flächennutzungsplan und Landschaftsprogramm

Der Flächennutzungsplan der Freien und Hansestadt Hamburg, in der Fassung der Neubekanntmachung vom 22. Oktober 1997, stellt für das Plangebiet Wohnbaufläche sowie am nördlichen Plangebietsrand Grünfläche dar (siehe Abbildung 3).

Das Landschaftsprogramm für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 stellt für das Plangebiet das Milieu „Etagenwohnen“ dar (siehe Abbildung 4). Als milieübergreifende Funktion wird im Norden des Plangebietes der 2. Grüne Ring dargestellt. Außerdem sind dort zwei übergeordnete grüne Wegeverbindungen dargestellt. In der Karte „Grünes Netz Hamburg/Freiraumverbund“ werden ebenfalls im Norden des Plangebiets der 2. Grünen Ring und eine grüne Wegeverbindung dargestellt.

Die Fachkarte Arten- und Biotopschutz stellt das Plangebiet als einen „städtisch geprägten Bereich“ dar. Mit der Aufstellung des neuen Bebauungsplans Jenfeld 29 sind keine Abweichungen vom Flächennutzungsplan und Landschaftsprogramm vorgesehen.

Anlass und Ziele der Planung

Der Vorhabenträger beabsichtigt im Plangebiet eine Nachverdichtung. Insgesamt sollen so etwa 55 neue Wohneinheiten mit einem hohen Anteil großer Familienwohnungen (3 bis 5 Zimmer) entstehen. Die Errichtung von 1-Zimmerwohnungen ist nicht geplant. Wegen der räumlichen Lage in direkter Nachbarschaft zu vorhandenen Wohnquartieren und der bereits vorhandenen Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr sowie an bestehende Nahversorgungs- und soziale Infrastruktureinrichtungen, eignet sich das Grundstück für weiteren Wohnungsbau. Insbesondere dem Bedarf an großen, familienfreundlichen Wohnungen im Stadtteil soll Rechnung getragen werden. Die Durchführung dieses Wohnbauprojekts steht im Einklang mit den Zielsetzungen des Wohnungsbauprogramms des Bezirks Wandsbek. Zur Sicherung von kostengünstigem Wohnraum sollen zudem mindestens 30 % der Wohneinheiten als geförderter Wohnungsbau realisiert werden und es ist auch ein Anteil an Wohnungen für vordringlich wohnungssuchende Haushalte mit Dringlichkeitsschein vorgesehen (WA-Bindung).

Planinhalt

Der städtebauliche Entwurf (siehe Abbildung 5) sieht die Errichtung von drei fünf- bis siebengeschossigen Solitärbauten um das bestehende Wohnhaus vor. Der überwiegende Teil des Plangebiets soll im Bebauungsplan (siehe Abbildung 6) als allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Für die geplanten Baukörper sind baukörperbezogene Festsetzungen durch Baugrenzen vorgesehen. Die geplanten fünf bis sieben Vollgeschosse werden entsprechend dem Konzept als Höchstmaß festgesetzt. Im Zusammenspiel mit den Baugrenzen ergibt sich zugleich eine Begrenzung der zulässigen Geschossfläche. Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird darüber hinaus durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) bestimmt, welche mit 0,4 festgesetzt werden soll.

Zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs sollen zwei Tiefgaragen errichtet und damit dem Anspruch an eine hohe Wohn- und Freiraumqualität entsprochen werden. Die geplante Tiefgarage im Westen umfasst die Erweiterung einer bereits vorhandenen Tiefgarage, die sich im Bestand bis auf das südlich angrenzende Nachbargrundstück erstreckt. Die im Nordosten geplante Tiefgarage ist ebenfalls im Bereich einer bestehenden Tiefgarage vorgesehen. Die Größe und Lage der geplanten Tiefgaragen werden im Bebauungsplan über die Festsetzung der Flächen für Tiefgaragen definiert.

Darüber hinaus soll im Zuge der Planung die nördlich im Plangebiet verlaufende öffentliche Wegeverbindung des 2. Grünen Rings eine gestalterische Aufwertung und flächenmäßige Erweiterung erfahren, um ihrer gesamtstädtischen Bedeutung als Teil des Grünen Netzes gerecht zu werden. Zur Aufwertung und wahrnehmbaren Erweiterung des 2. Grünen Rings soll ein Teil der südlich angrenzenden privaten Freiflächen hergerichtet und für die Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden. Obwohl der Bereich als private Grünfläche festgesetzt werden soll, soll hier auch für die Öffentlichkeit die Aufenthaltsqualität erhöht werden.

Die im Norden des Plangebiets verlaufende Wegeverbindung soll gemäß geltendem Planrecht weiterhin als Straßenverkehrsfläche festgesetzt werden.

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt im Osten über die Straße Bekkamp, die weiterhin als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt wird. Aufgrund der geplanten Wohnbebauung besteht ein Anpassungsbedarf der öffentlichen Straßenverkehrsflächen im nördlichen Bereich der Wendeanlage für die Errichtung von öffentlichen Besucherparkständen und die Erweiterung der Gehwegflächen.

Zur Vermeidung potentieller Lärmkonflikte zwischen der geplanten Wohnnutzung und dem östlich angrenzenden Sportplatz soll durch entsprechende passive Lärmschutzmaßnahmen am Gebäude sichergestellt werden, dass die Sportplatznutzung nicht eingeschränkt wird.

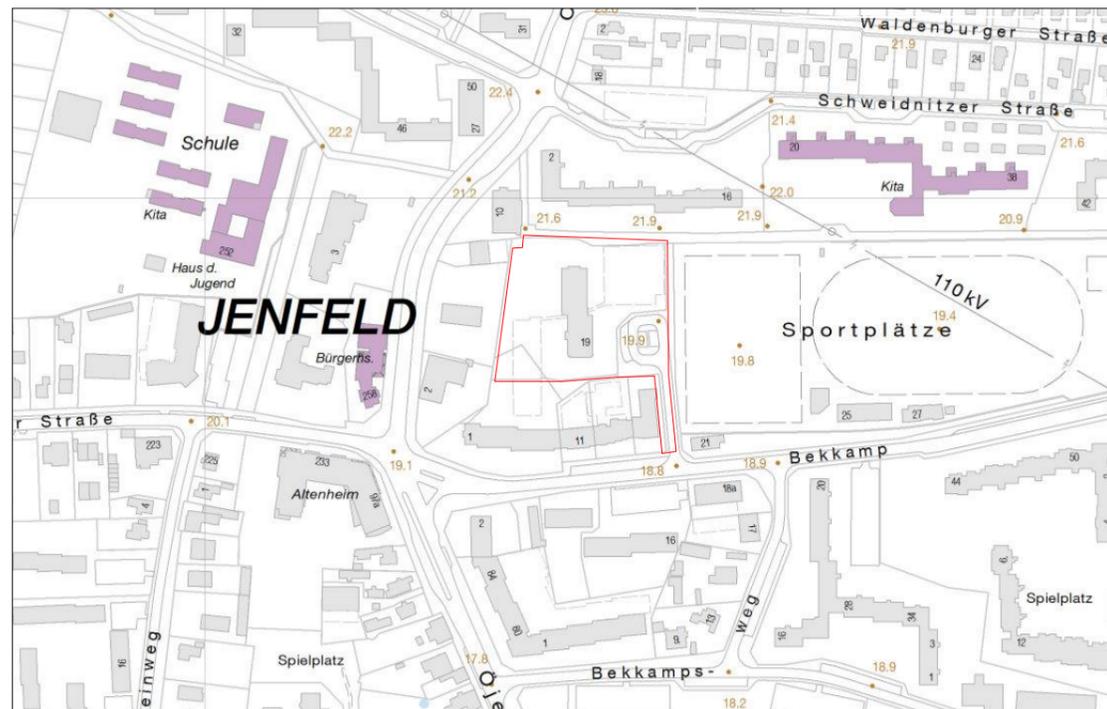


Abbildung 1: Plangebiet und Umgebung
Kartengrundlage: Digitale Karte 1: 5000 (DK5), Herausgeber: FHH, Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung (Stand 2020)

WIE GEHT ES WEITER?

Ihre Anregungen, Fragen und Stellungnahmen

Stellungnahmen können in der Zeit vom **28. Oktober 2020 bis zum 11. November 2020** 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.

Auswertung der frühzeitigen Beteiligung

Diese Beratung wird in einer der nächsten Sitzungen des Planungsausschusses erfolgen. 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.

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.

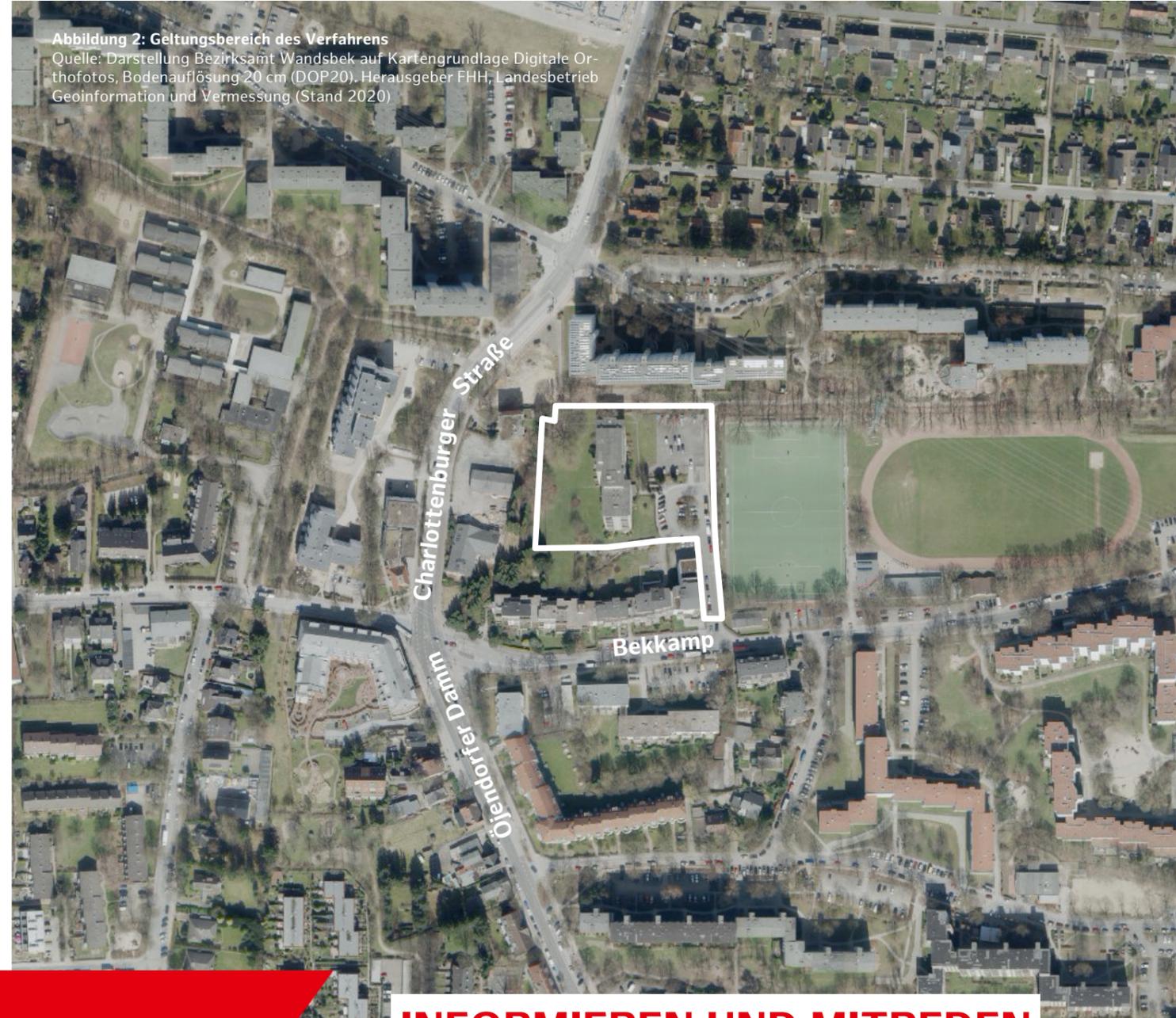
Sie haben noch Fragen zu diesem Bebauungsplanverfahren oder suchen nach weiteren Informationen?

Bebauungsplanung
Frau Ohnesorge
Tel.: 040 42881-3456
Laura.Ohnesorge@wandsbek.hamburg.de

Landschaftsplanung
Herr Rakelbusch
Tel.: 040-42881-2406
Harald.Rakelbusch@wandsbek.hamburg.de

Abbildung 2: Geltungsbereich des Verfahrens

Quelle: Darstellung Bezirksamt Wandsbek auf Kartengrundlage Digitale Orthofotos, Bodenauflösung 20 cm (DOP20). Herausgeber FHH, Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung (Stand 2020)



INFORMIEREN UND MITREDEN

WOHNUNGSBAU AM BEKKAMP

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

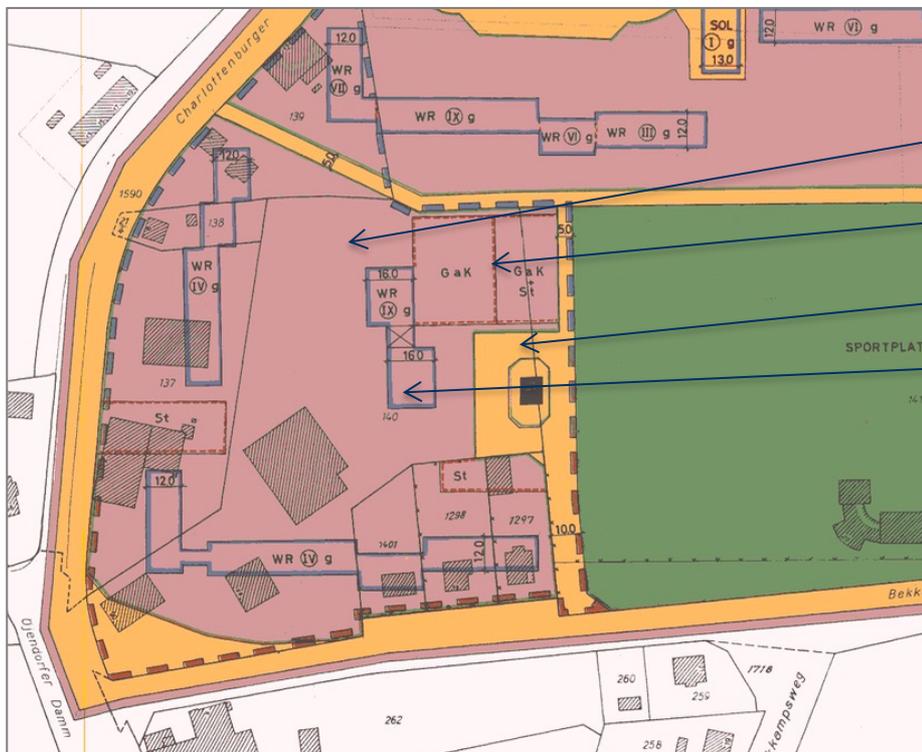


Hamburg | Bezirksamt
Wandsbek

**Frühzeitige öffentliche Information
zum vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahren
Jenfeld 29
vom 28. Oktober bis zum 11. November 2020**

Ergänzende Informationen

Bestehendes Planrecht

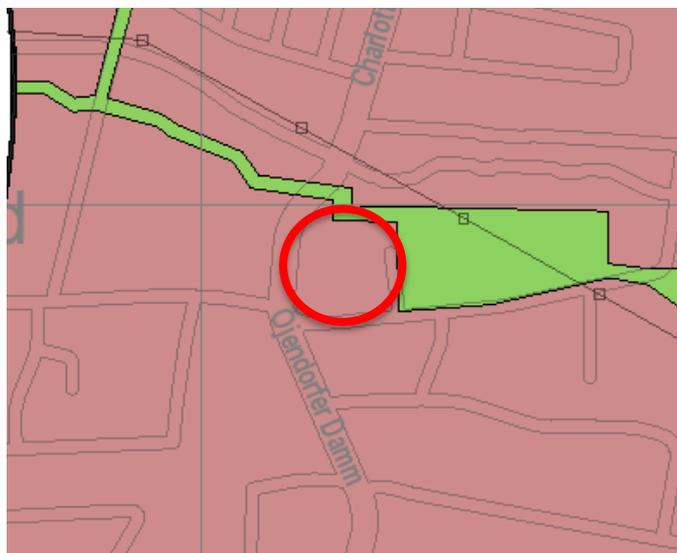


Legende

-  Reines Wohngebiet (WR)
-  Flächen für Stellplätze (St),
 Garagen unter Erdgleiche (GaK)
-  Straßenverkehrsfläche
-  Überbaubare
Grundstücksfläche
(Baugrenzen)
-  Geschlossene Bauweise (g)

Abbildung 2: Ausschnitt aus dem gültigen Bebauungsplan Jenfeld 5 vom 13.11.1967
Quelle: FHH, Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung (Stand 2020)

Übergeordnete Planungen

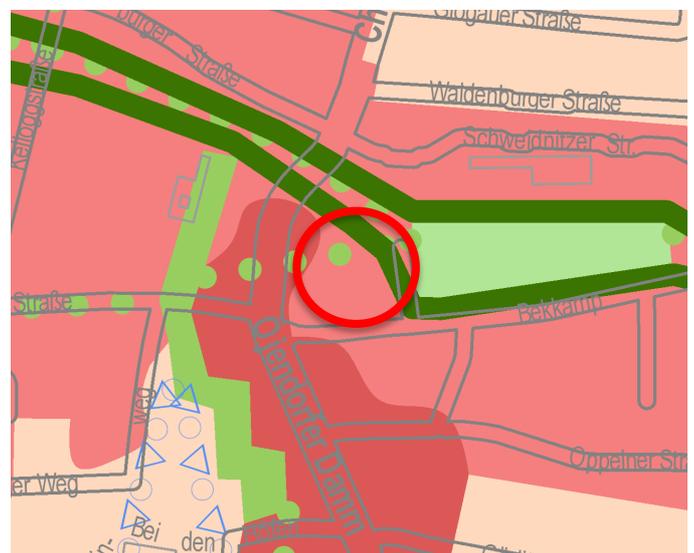


Flächennutzungsplan

-  Wohnbaufläche
-  Grünfläche

Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan vom 22.10.1997

Quelle: FHH, Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung (Stand 2020)



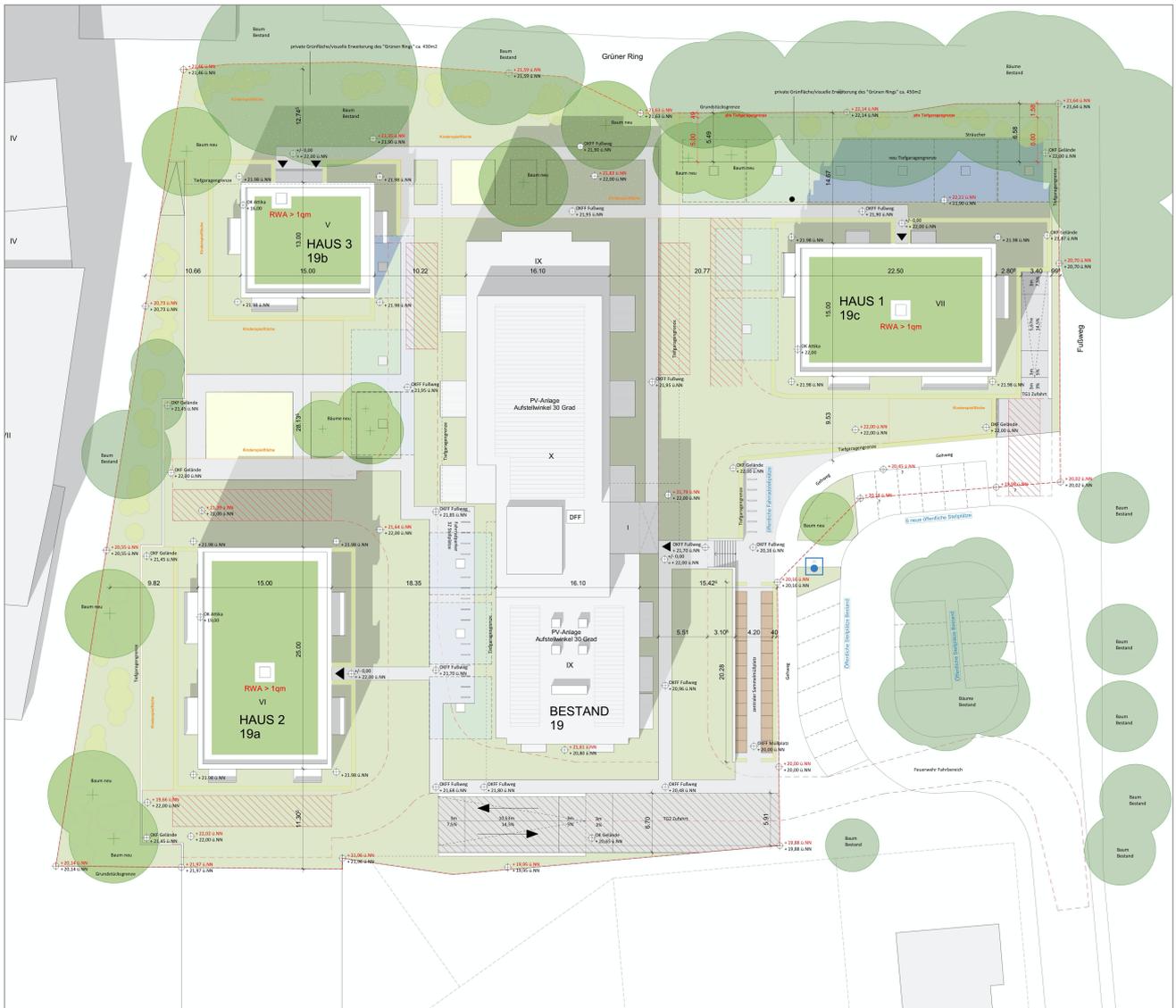
Landschaftsprogramm

-  Milieu: Etagenwohnen
-  2. Grüner Ring
-  Zwei übergeordnete Wegeverbindungen

Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Landschaftsprogramm der Freien und Hansestadt Hamburg vom 14.07.1997

Quelle: FHH, Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung (Stand 2020)

Entwurfskonzept für die Neubebauung

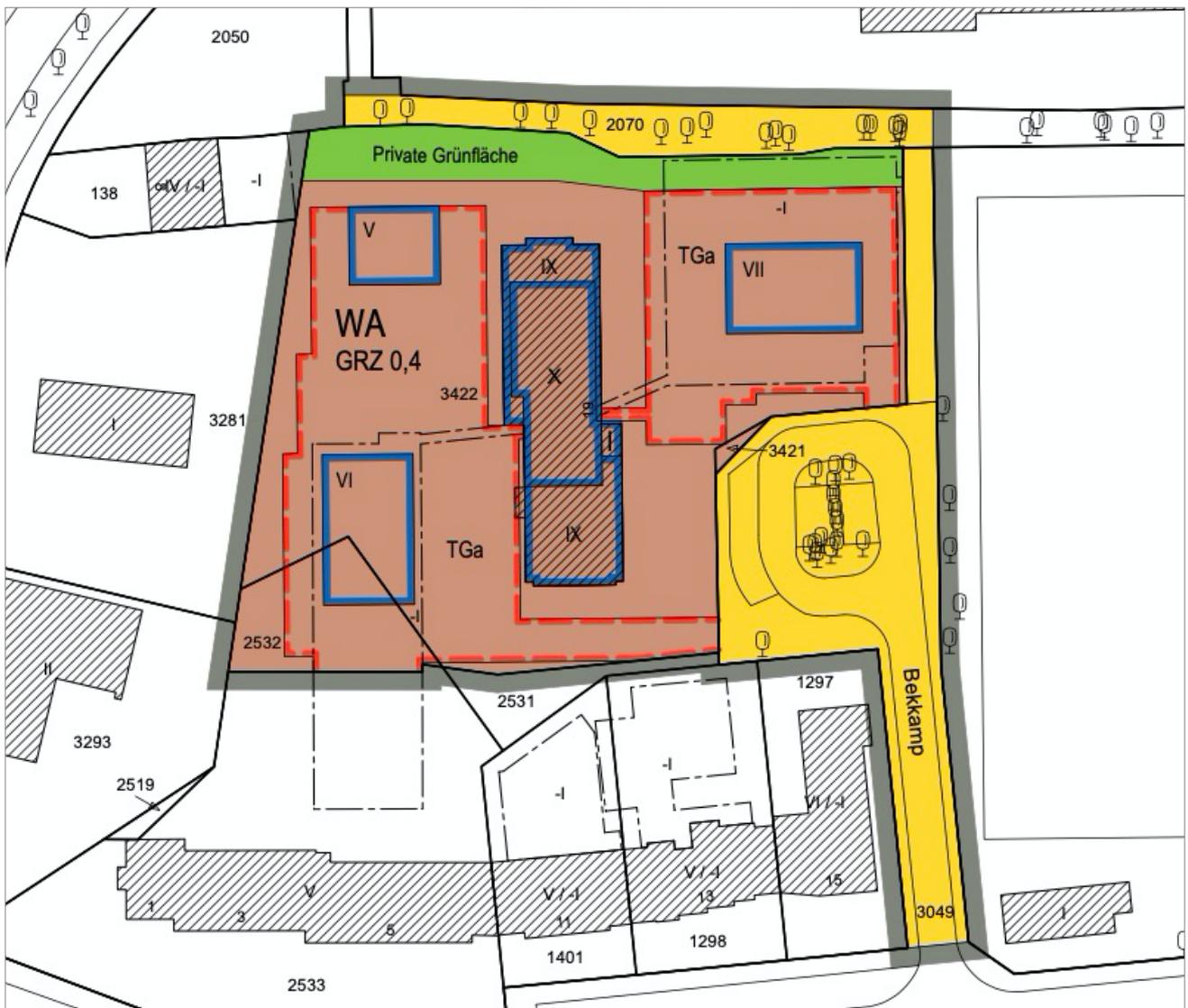


Legende

- | | | | |
|---|------------------------------|---|---|
|  | Abstandsfläche |  | Grundstücksgrenze |
|  | Aufstellungsfläche Feuerwehr |  | Hydrant |
|  | Baulast |  | + 20,00 ü.NN ist-Höhe
+ 20,00 ü.NN Soll-Höhe |
|  | Abstandsfläche Kasematte |  | Kinderspielfläche 1.120m |

Abbildung 5: Lageplan | Bebauungskonzept
Quelle: siebrechtmünzesheimerarchitekten 2020

Entwurf des Bebauungsplans Jenfeld 29



Legende

Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
- WA Allgemeines Wohngebiet
- Baugrenze
- z.B. V Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
- GRZ 0,4 Grundflächenzahl, als Höchstmaß

- Straßenverkehrsfläche
- Fläche Tiefgaragen
- Grünfläche

Kennzeichnungen

- Vorhandene Gebäude

Abbildung 6: Bebauungsplan-Entwurf Jenfeld 29

Quelle: Evers & Küssner | Stadtplaner 2020,
Kartengrundlage: FHH, Landesbetrieb
Geoinformation und Vermessung (Stand 2020)