

Konzept im Plangebiet und Vorhaben außerhalb des Geltungsbereichs

Quelle Renner Hainke Wirth Zirn Architekten | steg | Treibhaus Landschaftsarchitekten im Auftrag des Bezirksamtes Wandsbek
Kartengrundlage: ALKIS: Flurstücke, Gebäude, Tatsächliche Nutzung (TN). Vervielfältigung mit Erlaubnis der Freien und Hansestadt Hamburg, LGV

Ausgangslage

Im Stadtteil Farmsen-Berne soll durch verschiedene kulturelle Nutzungen im denkmalgeschützten Teil des Schulgebäudes der seit 2016 geschlossenen Schule Berne ein offener und vielfältiger Begegnungsort entstehen. Dem Konzept ist ein breit angelegter Kommunikationsprozess mit den ansässigen Vereinen, lokalen Akteuren und Akteurinnen sowie der Öffentlichkeit vorausgegangen. Zudem wurde die steg Hamburg damit beauftragt, das ehemalige Schulgebäude sowie die umliegenden Flächen hinsichtlich ihrer Entwicklungspotenziale zu prüfen. Hierbei wurde u. a. festgestellt, dass die Flächen nicht nur Potenzial für stadtteilbezogene und kulturelle Nutzungen, sondern ebenfalls Potenzial für den Wohnungsbau bieten. Auf dieser Grundlage wurde ein Gesamtkonzept für die Flächen zwischen Berner Allee, Lienaustraße und der Straße Kleine Wiese erarbeitet.

Während die angedachten sonstigen Nutzungen auf Grundlage von § 34 Baugesetzbuch (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) genehmigungsfähig sind, wird für die Schaffung von Wohnungsbau die Aufstellung eines neuen Bebauungsplans erforderlich.

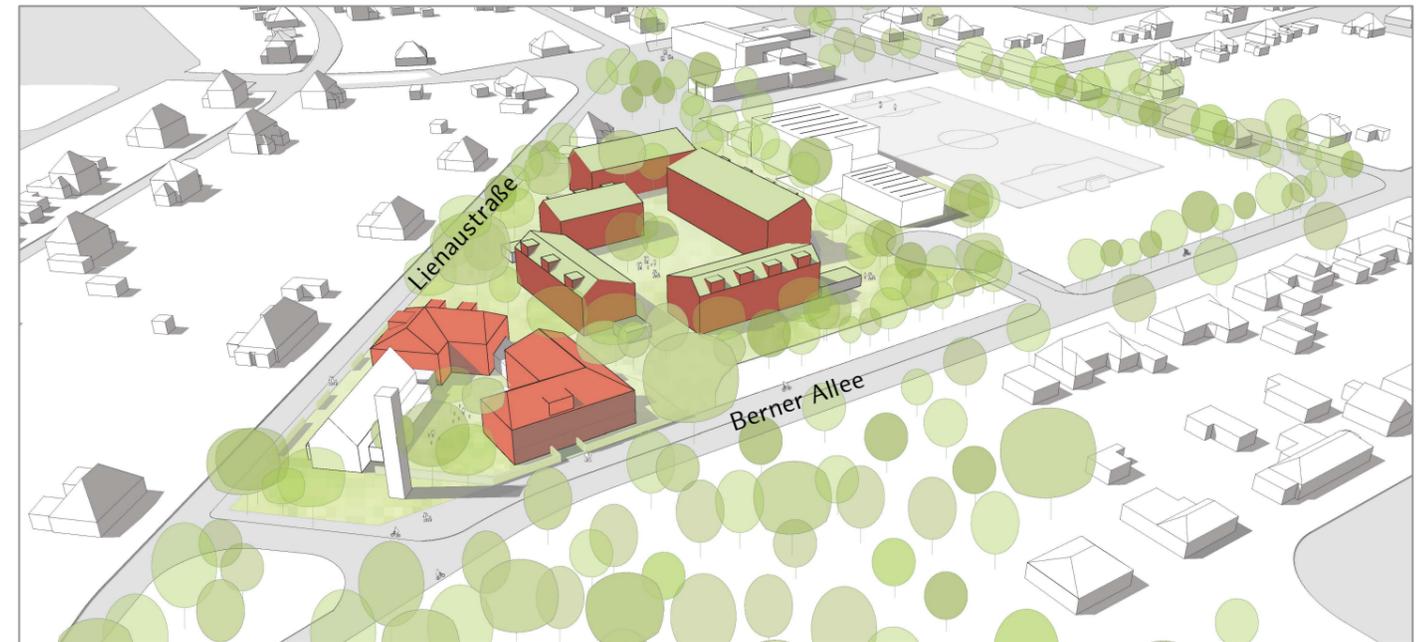
Der eingeleitete Bebauungsplan Farmsen-Berne 39 liegt im Stadtteil Farmsen-Berne. In unmittelbarer Nachbarschaft liegen westlich und nördlich die Ein- und Zweifamilienhäuser der Gartenstadt Berne. Bei den zu überplanenden Flächen innerhalb des Plangebiets handelt es sich im nördlichen Bereich um Teilflächen der ehemaligen Schule Berne. Auf diesen Flurstücken befinden sich eingeschossige Pavillonbauten und Nebengebäude der ehemaligen Schule sowie die Kindertagesstätten „Sonnenhügel“ und „Die Waldameisen“. Südlich der Bauten ist eine oberirdi-

sche Stellplatzanlage vorhanden, welche derzeit von der Kindertagesstätte und vom TuS Berne e. V. genutzt wird. Die Zufahrt zu dieser Stellplatzanlage erfolgt von der Berner Allee aus. An der Ecke Lienaustraße / Berner Allee befinden sich verschiedene Gebäude der evangelisch-lutherischen Kirchengemeinde Farmsen-Berne, bestehend aus der Friedenskirche, einem Gemeindehaus und einer Kindertagesstätte sowie einem zweigeschossigen Wohngebäude. Zwischen dem Gemeindehaus und dem Parkplatz gibt es einen kleinen öffentlichen Spielplatz. Das Plangebiet und die angrenzenden Bereiche verfügen über einen umfangreichen und ortsbildprägenden Baumbestand.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereichs des Baustufenplans Farmsen vom 20.05.1955, der den Großteil des Plangebiets als Fläche mit besonderer Nutzung mit der Zweckbestimmung Jugendheim und Kirche festsetzt. Da diese Festsetzung unwirksam ist, sind Vorhaben in diesem Bereich nach § 34 Baugesetzbuch zu beurteilen.

Anlass und Ziele der Planung

Im Zuge der Umnutzung der ehemaligen Schule Berne soll Wohnungsbau auf städtischen Teilflächen des bisherigen Schulgeländes ermöglicht werden. Mit in das Bebauungsplanverfahren einbezogen werden soll zudem das südwestlich angrenzende Kirchengrundstück, so dass an diesem Standort eine neue Wohnbebauung mit insgesamt etwa 85 neuen Wohnungen entwickelt werden könnte. Durch Aufstellung eines Bebauungsplans im Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (Bebauungsplan der Innenentwicklung) sollen die entsprechenden planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung des Wohnungsneubauvorhabens geschaffen werden.



Perspektive von Südwesten

Quelle Renner Hainke Wirth Zirn Architekten | steg | Treibhaus Landschaftsarchitekten im Auftrag des Bezirksamtes Wandsbek

Der Planungsausschuss der Bezirksversammlung Wandsbek hat in seiner Sitzung am 19. Oktober 2021 der Einleitung des Bebauungsplans Farmsen-Berne 39 und der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch zugestimmt.

Planinhalt

Anstelle der bestehenden Pavillonbauten sollen auf dem Schulgelände fünf Wohngebäude mit insgesamt etwa 69 Wohneinheiten (Baufeld 1) entstehen. Die Gebäude sollen mit zwei bis vier Vollgeschossen realisiert werden und in Anlehnung an die benachbarte Gartenstadt Berne leicht geneigte Dächer erhalten, die begrünt werden sollen. Etwa 35 % der Wohnungen hier sollen im 1. Förderweg öffentlich gefördert werden, und ca. 35 % der Wohnungen entstehen für vordringlich Wohnungssuchende (sogenannte WA-gebundene Wohnungen). Die Integration von Baugeinschaften ist ebenfalls vorgesehen.

Die Erschließung der Wohnungsneubauten soll über eine von der Berner Allee abgehende Wendekurve erfolgen, die zwischen den Neubauten und dem Sportplatz liegen wird. Die vorgesehenen etwa 24 Stellplätze für die neue Wohnbebauung sollen außerhalb des Plangeltungsgebiets in einer Gemeinschaftsstellplatzanlage südlich des angrenzenden Sportplatzes untergebracht werden, die zusätzlich weitere Stellplätze für den Sportverein und die Kindertagesstätte berücksichtigt. Nördlich der Wendekurve sind zudem noch Besucherstellplätze (darunter auch Behindertenstellplätze) vorgesehen. Die Freianlagen sollen gestalterisch aufgewertet und mit neuen Kinderspielflächen ausgestattet werden.

Im Zuge der Planung soll die in Nord-Süd-Richtung entlang der Ostgrenze des Plangebiets verlaufende, öffentliche Wegeverbindung erhalten bleiben und eine gestalterische Aufwertung erfahren.

Die bestehenden Nebengebäude der Friedenskirche auf dem Kirchengrundstück sollen durch zwei Neubauten mit zwei Geschossen zuzüglich Dachgeschoss ersetzt werden (Baufeld 2). Die Gebäude sollen im Erdgeschoss miteinander verbunden werden. Hier ist zudem eine Erweiterung der sich bereits auf dem Grundstück befindenden Kindertagespflege angedacht. Die Außenspielflächen sollen im Hof angeordnet werden. In den Obergeschossen könnten ca. 16 Wohnungen entstehen. Die Wohnungen im südlichen Gebäudeteil werden über die Berner Allee erschlossen und die Wohnungen im nördlichen Gebäudeteil über die Lienaustraße. Für den ruhenden Verkehr sind hier etwa 15 weitere Stellplätze angedacht.

Vorhaben außerhalb des Geltungsbereichs

Nordöstlich des Plangebiets befindet sich die ehemalige Schule Berne in einem vom Architekten Fritz Schumacher entworfenen, viergeschossigen denkmalgeschützten Backsteinbau. Der Schulbetrieb wurde 2016 aufgegeben, eine Nachnutzung als Kultur- und Bildungszentrum wird angestrebt. Die Kindertagesstätte „Die Waldameisen“ soll in Zukunft hier untergebracht und u. a. durch die Geschäftsstelle des TuS Berne e.V. und kulturelle Nutzungen mit Stadtteilbezug ergänzt werden. Die auf der vorgesehenen Wohnungsbaufäche derzeit ansässige Kindertagesstätte „Sonnenhügel“ soll in einen Neubau südlich der neu geplanten Sporthalle ziehen.

WIE GEHT ES WEITER?

Beteiligen Sie sich am Verfahren

Beiträge können in der Zeit **vom 06. Dezember 2021 bis einschließlich 20. Dezember 2021** über das Internetportal Bauleitplanung online (<https://bauleitplanung.hamburg.de> - Verfahrensname Farmsen-Berne 39) 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

Weitere Beteiligungsangebote

Zu den Planungen außerhalb des Bebauungsplangebiets (Nachnutzung des Schulgebäudes und Umgestaltung der Sportflächen) werden weitere Beteiligungsangebote folgen. Hierüber wird zu gegebener Zeit informiert.

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 Ohnesorge | Tel.: 040 42881-3456

E-Mail: laura.ohnesorge@wandsbek.hamburg.de

Landschaftsplanung

Frau Dietze | Tel.: 040 42881-2292

E-Mail: ramona.dietze@wandsbek.hamburg.de



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

INFORMIEREN UND MITREDEN

WOHNEN AN DER BERNER AU

LIENAUSTRASSE / BERNER ALLEE

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/>



Bezirksamt
Wandsbek

**Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
zum Bebauungsplanverfahren Farmsen-Berne 39**

6. Dezember bis zum 20. Dezember 2021