

WIE GEHT ES WEITER?

Beteiligen Sie sich am Verfahren

Beiträge können in der Zeit vom 28. März bis zum 11. April 2022 über das Internetportal Bauleitplanung online (<https://www.hamburg.de/wandsbek/bebauungsplaene/15910806/marienthal-36/>) 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

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

Herr Deutscher | Tel.: 040 42881-2846

E-Mail: nico.deutscher@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,
Bodenaufklärung 20 cm (DOP20),
Herausgeber FHH, LGV

INFORMIEREN UND MITREDEN

WOHNEN UND ARBEITEN

AN DER HAMMER STRASSE

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 Beteiligung der Öffentlichkeit
zum Bebauungsplanverfahren
Marienthal 36**

28. März bis zum 11. April 2022

Ausgangslage

Das Plangebiet an der Hammer Straße gliedert sich in drei Teilbereiche. Der südliche Teil ist bisher unbebaut und im städtischen Eigentum. Es besteht an dieser Stelle ein langjährig bekanntes Potential unter anderem für den Wohnungsbau. Ergänzend dazu sind auch gewerbliche Nutzungen insbesondere in den Erdgeschossbereichen denkbar. Nördlich daran angrenzend befinden sich zwei Bestandsgebäude. Hier befindet sich derzeit eine Kindertagesstätte. Auch diese Flächen bergen ein Entwicklungspotential. Auf der nördlichen Teilfläche befindet sich gewerblich genutzter Bestand.

Der südliche Teil des Plangebiets wird derzeit noch als Baustelleneinrichtungsfläche für den Bau der S-Bahn-Linie 4 genutzt. Diese Nutzung wird dort voraussichtlich bis zum Jahr 2025 verbleiben.

Das Plangebiet liegt in zentraler Lage unweit der Wandsbeker Chaussee und ist somit gut in die umgebende Infrastruktur integriert. U- und S-Bahn sind fußläufig ebenso zügig erreichbar wie eine Vielzahl von Nahversorgern und anderen Gewerbetreibenden. Städtebaulich ist das Plangebiet geprägt von den durchgrünten Bereichen Marienthals im Osten, sowie den Gewerbeeinheiten der Pappelallee und Geschosswohnungsbau im Westen und Süden.

Das Plangebiet ist besonderen Lärmimmissionen ausgesetzt, da es zum einen westlich und südlich von Gleisanlagen begrenzt wird und zum anderen die Hammer Straße östlich des Plangebiets verläuft. Der Bewältigung dieser Immissionen ist in der Planung besondere Beachtung zu schenken, gerade im Hinblick auf die Wohnnutzung, die im Plangebiet realisiert werden soll.

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Eilbek 5 / Marienthal 3 von 1966, welcher das Gebiet im Wesentlichen als öffentliche Straßen, Wege und Plätze festsetzt. Weiterhin finden sich hier Festsetzungen, die Flächen für den Bau einer Stadtautobahn – der mittlerweile nicht mehr verfolgt wird – freihalten sollten.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Hamburg stellt das Plangebiet als gewerbliche Baufläche dar. Daher ist voraussichtlich eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

Das Landschaftsprogramm der Stadt stellt für den Bereich des Plangebiets verdichteten Stadtraum mit einer grünen Wegeverbindung durch das Gebiet dar.

Anlass und Ziel der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die rechtlichen Möglichkeiten eröffnet werden, eine Wohn- bzw. gemischte Nutzung auf den Flächen zu ermöglichen. Hierbei soll der gewerbliche Bestand im Norden des Plangebiets planungsrechtlich gesichert werden. Weiterhin sollen auf den südlich davon gelegenen Flächen die bauplanungsrechtlichen Möglichkeiten für eine Bebauung geschaffen werden, welche vorrangig wohnlich genutzt werden soll. Von den zu schaffenden Wohneinheiten soll ein Großteil sozial gefördert sein. Weiterhin sind mindestens im Erdgeschoss auch gewerbliche und soziale Nutzungen angedacht. Die Höhe der Bebauung ist noch zu prüfen, vorstellbar sind 4-6 Vollgeschosse. Der Fortbestand der bestehenden Kindertagesstätte wird im Verfahren geprüft.

Der Planungsausschuss der Bezirksversammlung Wandsbek hat der Einleitung des Verfahrens am 15.02.2022 zugestimmt.

Planinhalt

Zur Umsetzung der städtebaulichen Ziele im südlichen Teil des Plangebietes wurden durch die Verwaltung zwei Varianten einer Funktionsplanung erarbeitet.

Entwurfsvariante 1 sieht eine Bebauung mit zwei Baukörpern in Form einer geschlossenen Blockbebauung vor. Beide Baukörper sind fünfgeschossig und haben zu den Gleisanlagen nach Westen vier Vollgeschosse. Damit soll die Belichtung im Hofbereich der Baukörper erhöht werden. Zu der als Ausgleichsmaßnahme angelegten Baumreihe entlang der Hammer Straße wird ein ausreichender Abstand eingehalten, um das Wachstum der Bäume nicht einzuschränken.

Auch die Entwurfsvariante 2 sieht zwei Baukörper vor. Der nördliche Baukörper stellt einen geschlossenen Block mit einer Geschossigkeit von vier bis fünf Vollgeschossen dar. Der südliche Baukörper besitzt eine Kammform mit Öffnung nach Osten und ebenfalls einer Geschossigkeit von vier bis fünf Vollgeschossen.

Die Erschließung der Gebäude kann durch das bereits vorhandene Trogbauwerk der Gleisunterführung in beiden Planungsvarianten nur im nördlichen Teil der bisher unbebauten Fläche realisiert werden. Eine Ausfahrt kann von dort voraussichtlich nur in südliche Richtung erfolgen.

Welche Variante der Bauleitplanung zu Grunde gelegt wird, wird im weiteren Verfahren zu entscheiden sein. Auch bleibt die Weiterentwicklung dieser Varianten vorbehalten.

Variante 1



Bezirksamt Wandsbek. Kartengrundlage: ALKIS: Flurstücke, Gebäude, Tatsächliche Nutzung (TN). Vervielfältigung mit Erlaubnis der Freien und Hansestadt Hamburg, Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung

Variante 2



Bezirksamt Wandsbek. Kartengrundlage: ALKIS: Flurstücke, Gebäude, Tatsächliche Nutzung (TN). Vervielfältigung mit Erlaubnis der Freien und Hansestadt Hamburg, Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung