

WIE GEHT ES WEITER?

Auswertung der frühzeitigen Beteiligung

Diese Beratung 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 Bebauungsplanentwurf mit Verordnung und Begründung erstellt. Der Entwurf wird dann mit allen Behörden und den Trägern öffentlicher Belange abgestimmt.

Öffentliche Auslegung

Danach wird der vorhabenbezogene Bebauungsplanentwurf für die Dauer eines Monats im Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung des Bezirksamtes Wandsbek öffentlich ausgelegt.

Unterlagen dazu sind 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 Bebauungsplanentwurfs, kann eine erneute öffentliche Auslegung erforderlich werden.

Die Bezirksversammlung stimmt in Kenntnis der vorgebrachten Stellungnahmen über den Bebauungsplanentwurf ab.

Feststellung des Bebauungsplans

Der vorhabenbezogene 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?

Ansprechpartner im Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung:

Bebauungsplanung

Nico Deutscher

Tel. 040-42881-2846

nico.deutscher@wandsbek.hamburg.de

Landschaftsplanung

Ramona Dietze

Tel. 040-42881-2292

ramona.dietze@wandsbek.hamburg.de



INFORMIEREN UND MITREDEN

QUARTIER AM QUARREE

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/>



Hamburg | Bezirksamt
Wandsbek

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahren Wandsbek 85

24. Oktober 2022, Beginn um 18:00 Uhr

Bürgersaal Wandsbek
Am Alten Posthaus 4 | 22041 Hamburg

Ausgangslage

Das Plangebiet befindet sich im Bezirk und Stadtteil Wandsbek an der Wandsbeker Marktstraße / Wandsbeker Königstraße. Es umfasst eine Fläche von etwa 1,2 ha. Davon entfallen ca. 0,9 ha auf die Privatgrundstücke sowie 0,3 ha auf die umgebenden Straßen Wandsbeker Königstraße, Quarree und Schünemannstieg.

Die Grundstücke im Plangebiet befinden sich im Eigentum der Union Investment Real Estate GmbH und werden derzeit von der Galeria Kaufhof Karstadt GmbH als Hauptmieterin des ansässigen Kaufhauses genutzt. Das Plangebiet ist nahezu vollflächig versiegelt. Ein zugehöriges Parkhaus ist im Bestand über die Straße Quarree erreichbar. Die Anlieferung erfolgt derzeit über den Schünemannstieg. Unter Berücksichtigung der möglichen Nutzungsaufgabe des Kaufhauses in 2024 soll planerische Vorsorge für den Standort getroffen werden.

Anlass und Ziel der Planung

Durch die Lage an der Wandsbeker Marktstraße bildet das Gebiet ein wichtiges Element in der städtebaulichen Weiterentwicklung des Bezirkszentrums. Mit der Planung soll die zentrale Handels- und Versorgungsfunktion des Standortes weiterhin gewahrt bleiben. Im Falle einer Nutzungsaufgabe des Kaufhauses soll der Standort durch eine kleinteilige Mischung aus Einzelhandels- und Dienstleistungsunternehmen zukunftsgerichtet aufgestellt werden. Mit der Planung soll außerdem ein Leerstand vermieden und das Magistralenkonzept (Aktivierung baulicher Potenziale entlang von Hauptverkehrsstraßen) des Senates der Freien und Hansestadt Hamburg verfolgt werden.

Abgesehen von dem historischen und denkmalgeschützten Gebäudeteil an der Wandsbeker Marktstraße sollen im Rahmen des Vorhabens die bestehenden Gebäude größtenteils zurückgebaut und durch Neubauten ersetzt werden. In diesen sollen neben Wohnungen auch weiterhin Einzelhandelseinrichtungen sowie Dienstleistungsangebote angesiedelt werden. Es ist zudem angedacht, ggf. eine Bildungseinrichtung sowie ergänzende Büroflächen am Standort unterzubringen. Somit kann dem Ziel einer städtebaulichen Innenentwicklung durch die Ergänzung neuen Wohnraums an einem verkehrsgünstigen Standort mit ausgeprägten Versorgungsqualitäten entsprochen werden.

Der Wohnraum wird in einer Mischung von verschiedenen Wohnungsgrößen und -typologien geplant. Insgesamt kann mit voraussichtlich über hundert Wohneinheiten ein Beitrag zur Wohnraumversorgung in Hamburg geleistet werden.

Es ist außerdem angedacht, eine fußläufige Verbindung zwischen dem frequentierten Verkehrsknotenpunkt

„Wandsbek Markt“ und dem angrenzenden Wochenmarkt am Quarree herzustellen. Neben dem Abriss des oberirdischen Parkhauses ist eine Verlegung der Anlieferung und Tiefgaragenzufahrt an die Wandsbeker Königstraße vorgesehen. Dadurch soll die Durchwegung des Gebietes erleichtert und die Aufenthaltsqualität verbessert werden.

Städtebauliches Konzept

Die Planung gliedert sich in drei Baufelder (BF1-BF2-BF3). Der südlich gelegene historische und denkmalgeschützte Gebäudeteil des heutigen Kaufhauses (BF1) soll erhalten bleiben und in nördlicher Fortsetzung durch einen Anbau ergänzt werden. In den unteren Geschossen sollen Handels- und Dienstleistungsnutzungen angesiedelt werden. Oberhalb sollen die Bildungseinrichtung sowie Büroflächen ermöglicht werden.

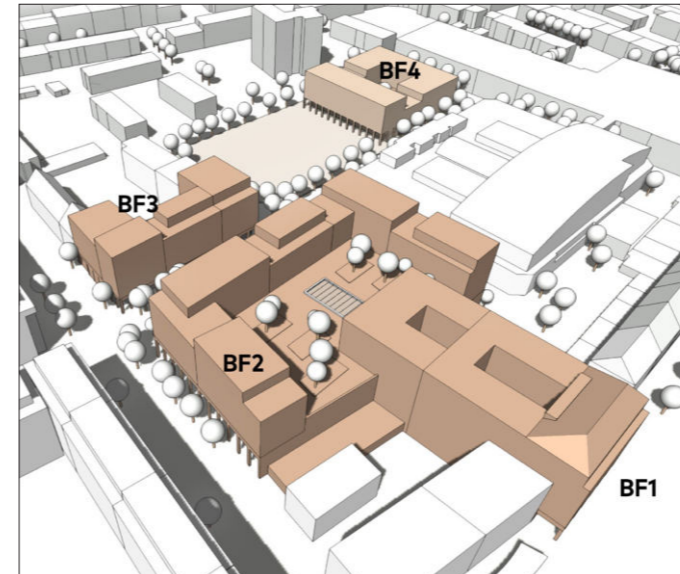
Im zweiten Baufeld (BF2) direkt nördlich schließt sich ein mehrgeschossiger Sockel an, in dem sich die Handels- und Dienstleistungsnutzungen zwischen dem Untergeschoss und dem dritten Obergeschoss verteilen. Oberhalb dieser Ebene ist entlang der umgebenden Straßen eine Wohnnutzung als geschlossene Blockrandbebauung geplant. Hier sollen sechs- bis siebengeschossige Gebäudeteile entstehen, die einen begrünten Innenhofbereich oberhalb des Gebäudesockels einfassen. Westlich und östlich angrenzend an diesen Gebäudeteil sollen Flächen für die Anlieferung bzw. die Zu- und Abfahrt der darunter gelegenen Tiefgarage angeordnet werden.

Im dritten Baufeld (BF3) nördlich der Straße Quarree sollen im Erdgeschoss Dienstleistungs- und Handelsnutzungen sowie eine überdachte Anlieferzone für den Einzelhandel entstehen. Für die darüber vorgesehene Wohnnutzung ist eine geschlossene Bauweise in Blockrandbebauung mit fünf bis sechs Geschossen vorgesehen. Oberhalb des Gebäudesockels ist ebenfalls ein begrünter Innenhofbereich für die Bewohner:innen vorgesehen. Die erforderlichen Stellplätze des Vorhabens sollen in Tiefgaragen unter den geplanten Neubauten untergebracht werden. Dabei ist eine unterirdische Verbindung der Baufelder BF2 und BF3 unterhalb der Straße Quarree angedacht, um die Anlieferzone sowie die Tiefgarage miteinander zu verbinden und die oberirdischen Straßen zu entlasten.

Im gesamten Quartier soll als gemeinsames Gestaltungselement ein Sockelgeschoss ausgebildet werden (EG-Sockel). Dieses kann z.B. durch ein- und zweigeschossige Bögen in der Architektursprache zur Zugänglichkeit und Belebung der Erdgeschosszonen beitragen. Stadtgestalterisch soll eine qualitätvolle Neuaufstellung des Quartiers erreicht werden. Außerdem sollen gegliederte Klinkerfassaden vorgesehen werden.

Ergänzend werden derzeit außerhalb des Plangebietes

die Möglichkeiten einer Weiterentwicklung der heutigen Marktfläche Quarree einschließlich einer Teilbebauung hin zur „Markthalle“ und ergänzenden Nutzungen geprüft (BF4). Eine solche Entwicklung steht unter Vorbehalt und soll zu gegebener Zeit in einem eigenen Verfahren verfolgt werden.



Städtebauliches Konzept, ppp architekten + stadtplaner

Planinhalt

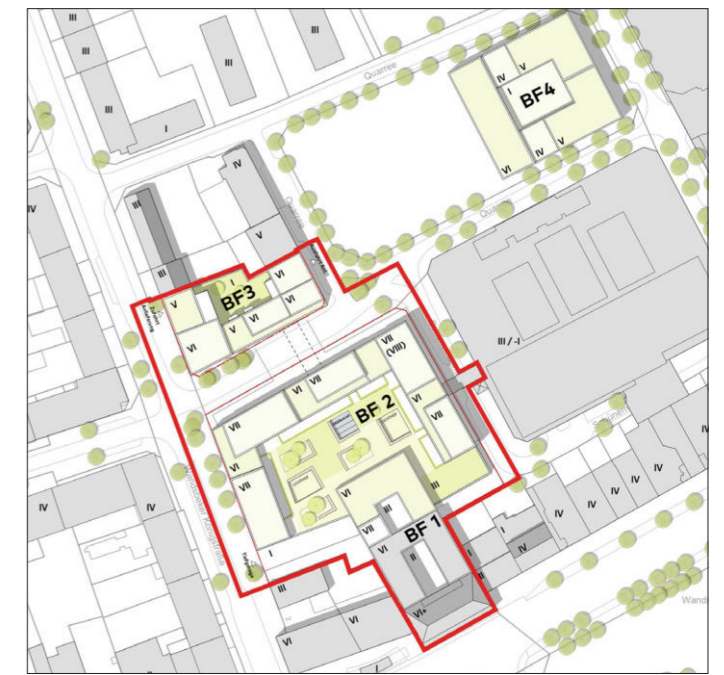
Das bestehende Planrecht ergibt sich zum einen aus dem Bebauungsplan Wandsbek 22 von 1969, der für den bisherigen Karstadt-Hauptkomplex im Wesentlichen ein „Kerngebiet“ festsetzt und weitere Festsetzungen insbesondere zu einer Hochgarage, den überbaubaren Grundstücksflächen, zum Maß der Nutzung sowie zu Straßenverkehrsflächen trifft. Ergänzt wird dieser durch den (Text-) Bebauungsplan Wandsbek 59 / Marienthal 20 von 1989, der im Bereich des Plangebietes Festsetzungen zur Unzulässigkeit von Spielhallen und ähnlichen Unternehmen sowie von Vorführ- und Geschäftsräumen, deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, trifft. Zum anderen setzt der Bebauungsplan Wandsbek 60 von 1988 im Übergang (Durchgang) von Karstadt zum Quarree Straßenverkehrsflächen, eine freizuhaltende lichte Höhe und ein Sondergebiet fest. Auf Grundlage des geltenden Planrechts ist die Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes nicht möglich.

Im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Wandsbek 85 sollen u.a. Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung getroffen werden. Der vordere denkmalgeschützte Gebäudeteil an der Wandsbeker Marktstraße soll zum größten Teil im Bestand erhalten werden.

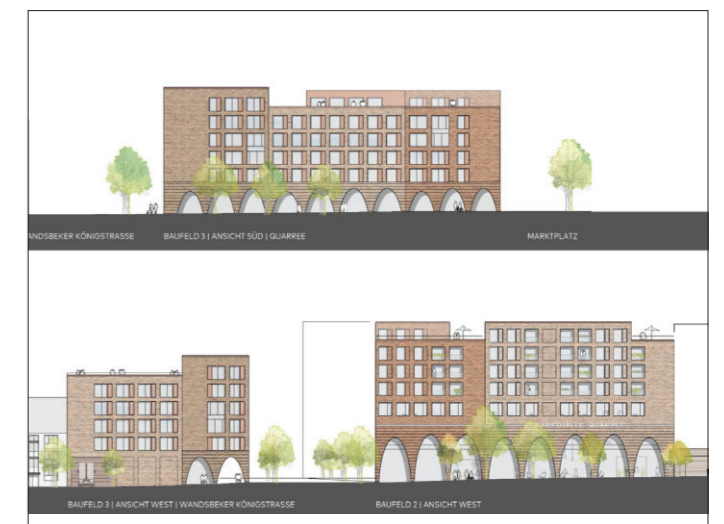
Die geplanten Gebäude sollen mit Baulinien und / oder Baugrenzen entsprechend der konkreten Vorhabenplanung gesichert werden. Durch Festsetzungen insbeson-

dere zur Geschossanzahl und / oder Gebäudehöhe soll ein standortverträglicher Maßstab der Neubauten sichergestellt werden. Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes soll weiterhin über die Wandsbeker Königstraße, die Straße Quarree sowie den Schünemannstieg erfolgen.

Da eine konkrete Vorhabenplanung eines Vorhabenträgers zugrunde liegt, soll der Bebauungsplan als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 Baugesetzbuch (BauGB) sowie als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt werden. Neben dem Bebauungsplan wird daher ein Vorhaben- und Erschließungsplan erarbeitet, der das geplante Vorhaben detailliert darstellen wird. Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll ein Durchführungsvertrag geschlossen werden, der die Umsetzung sicherstellt.



Lageplan, ppp architekten + stadtplaner



Entwurf der Ansichten, ppp architekten + stadtplaner