

## Ausgangslage

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Jenfeld im Bezirk Wandsbek an den Straßen Elfsaal/Schiffbeker Weg. Es umfasst eine Fläche von etwa 2 ha und befindet sich im Eigentum der SAGA Unternehmensgruppe.

Im Bestand ist das Gebiet durch eine zwei- bis dreigeschossige Bebauung geprägt. Der Freiraum zwischen den Gebäuden ist als klassisches Siedlungsgrün gestaltet durch Rasen- und Gehölzflächen, diverse Großbäume und im Bereich der Reihenhäuser vorgelagerte, kleine Gärten mit Terrassen. Durch das Quartier verläuft eine Wegeverbindung in Ost-West-Richtung. Die Gebäude umfassen rd. 120 Wohneinheiten. Die Wohngebäude wurden zwischen 1958 und 1962 erbaut und weisen fehlende Barrierefreiheit, nicht zeitgemäße Wohnungsgrundrisse

und schlechte Energiestandards auf. Sie sind nach Aussage der SAGA mit vertretbarem Aufwand nicht modernisierungsfähig, weshalb in den kommenden Jahren ein ggf. schrittweiser Ersatz durch Neubauten erfolgen soll. Angesichts des dringenden Wohnraumbedarfes in Hamburg erscheint das geltende Planrecht für die Erneuerung in diesem Bereich städtebaulich nicht mehr angemessen.

## Anlass und Ziel der Planung

Mit der Planung soll planungsrechtlich eine höhere bauliche Dichte, insbesondere im Bereich des Schiffbeker Weges, ermöglicht werden. Die daraus resultierende Lärmabschirmung soll auch zu einer Erhöhung der Lebensqualität im Plangebiet beitragen. Durch die Nachverdichtung wird ein Beitrag zum bezahlbaren Wohnraum in Hamburg geleistet. Es sollen min-

destens 50 % und bis zu 100 % der Wohneinheiten als öffentlich geförderter Wohnungsbau errichtet werden. Angestrebt wird dementsprechend, die bereits heute als Wohnquartier genutzte Fläche neu zu ordnen, sodass sie die Maßstäbe der Umgebung aufnimmt und an Aufenthaltsqualität gewinnt.

## Planinhalt

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Baustufenplanes Tonndorf-Jenfeld von 1955, zuletzt geändert 1960, der für das Gebiet eingeschossiges Wohnen in offener Bauweise festsetzt. Im Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1997 ist das Plangebiet als „Wohnbaufläche“ dargestellt. Das Landschaftsprogramm, welches ebenfalls aus dem Jahr 1997 stammt, stellt den Großteil der Fläche als „Etagenwohnen“ dar. Im östlichen Bereich ist ein Teil des Gebietes zudem als „Entwicklungsbereich Naturhaushalt“ bezeichnet.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes soll als „Sektorales Bebauungsplanverfahren“ bzw. Bebauungsplanverfahren zur Wohnraumversorgung durchgeführt werden. Dieses ist 2021 mit dem Bauland-Mobilisierungsgesetz befristet mit § 9 Absatz 2 d in das Baugesetzbuch eingefügt worden. Es dient u.a. der Schaffung von Wohnraum in Bereichen von übergeleitetem, altem Planrecht (vgl. § 246 Absatz 6 BauGB), wie im Bereich des Plangebiets vorhanden.

Die sektoralen Bebauungspläne sind thematisch im Wesentlichen auf Festsetzungen für den Wohnungsbau beschränkt, entsprechend können nur wenige grundlegende Festsetzungen getroffen werden. Neben diesem einfachen Bebauungsplan gilt für die darin nicht geregelten Sachverhalte das bis-

herige Planrecht fort.

Ein detailliertes Planungskonzept liegt zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht vor.

Geplant sind bislang drei Baufelder, in denen Wohngebäude errichtet werden können. Hierfür sollen der Lage angemessene Geschosshöhen und Grundflächenzahlen festgesetzt werden. So soll entlang der östlichen Plangebietsgrenze (im Bereich des Schiffbeker Weges als Zubringer zur Autobahn A 24) eine lärmabschirmende, bis zu fünfgeschossige Bebauung festgesetzt werden. Im südlichen Bereich, der parallel zur Autobahn verläuft, sind vier Geschosse als Höchstmaß vorgesehen.

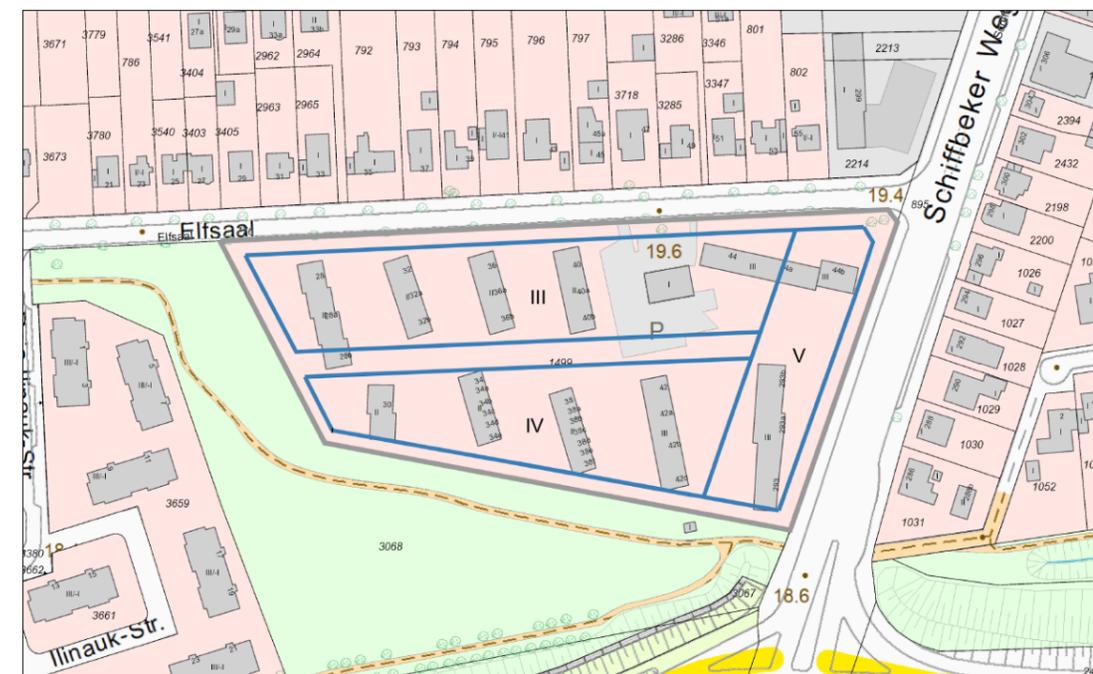
An der Straße Elfsaal im Norden des Plangebietes ist im Übergang zur angrenzenden kleinteiligen Bebauung eine maximal dreigeschossige Bebauung geplant. Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird ferner durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) bestimmt. Angestrebt wird hierbei für das gesamte Plangebiet eine GRZ von 0,4. Zusätzlich soll durch die Verortung der Baufelder eine Wegeverbindung durch das Gebiet ermöglicht werden. Die SAGA sieht eine Errichtung von rund 300 Wohneinheiten vor.

Bei der Ausgestaltung der Baufelder soll der Großbaumbestand, insbesondere auf den angrenzenden öffentlichen Flächen (Straße Elfsaal und öffentliche Grünfläche des Autobahngrünzugs), angemessen berücksichtigt werden.

In einem Städtebaulichen Vertrag sollen weitere Inhalte, wie beispielsweise zum geförderten Wohnungsbau, mit der Planungsbegünstigten vereinbart werden.



Eindrücke aus dem Quartier—Blick in Richtung Osten (Quelle: Bezirksamt Wandsbek)



Mögliche Baufenster und Geschosshöhen (Quelle: Darstellung Bezirksamt Wandsbek auf Kartengrundlage ALKIS-Express Herausgeber HH, LGV)

## WIE GEHT ES WEITER?

### Beteiligen Sie sich am Verfahren

Beiträge können in der Zeit vom 04. September bis zum 18. September 2023 über das Internetportal Bauleitplanung online (<https://bauleitplanung.hamburg.de> - Verfahrensname Jenfeld 30) oder postalisch an das Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung, Am Alten Posthaus 2, 22041 Hamburg abgegeben werden.

### Auswertung der frühzeitigen Beteiligung

Die Beratung 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](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 Amtli-

chen 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*

Laura Ohnesorge Tel.: 040 42881–3456

E-Mail: [laura.ohnesorge@wandsbek.hamburg.de](mailto:laura.ohnesorge@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 AM ELFSAAL UND**

**SCHIFFBEKER WEG**

## 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 Bebauungsplanverfahren Jenfeld 30

11. September 2023, Beginn 18:00 Uhr

Max-Schmeling-Stadtteilschule

Denksteinweg 17 | 22043 Hamburg