

Ausgangslage

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Bramfeld, Bezirk Wandsbek und grenzt im Westen an eine Kleingartensiedlung, im Norden an eine Grünanlage, im Osten an die Bramfelder Drift sowie im Süden an den Haidlandsweg und umfasst eine Fläche von etwa 7,6 ha. Das Plangebiet befindet sich überwiegend im Eigentum der Baugenossenschaft Dennerstraße-Selbsthilfe eG (BDS), weitere Grundstücke im Süden des Plangebiets befinden sich in Einzeleigentum.

Das Gebiet wird von einer drei- bis viergeschossigen Zeilenbebauung der Nachkriegszeit und einigen höheren neugeschossigen Solitärgebäuden entlang der Straße Bramfelder Drift geprägt. Hinzu kommt eine Einzelhausbebauung im südlichen Bereich. Insgesamt umfassen die Bestandsgebäude über 500 Wohneinheiten. Darüber hinaus befinden sich noch oberirdische Stellplatzanlagen, zwei Tiefgaragen sowie ein zentral gelegener Kinderspielplatz der BDS im Plangebiet. Der Freiraum zwischen den Gebäuden ist als klassisches Siedlungsgrün gestaltet durch Rasen- und Gehölzflächen, einen umfangreichen Baumbestand sowie den Erdgeschoss zugeordneten Terrassen mit kleineren Hausgärten.

Anlass und Ziel der Planung

Die Bestandsgebäude der Baugenossenschaft weisen zum Teil eine nicht mehr in jeder Hinsicht den aktuellen Standards entsprechende Bausubstanz auf, weshalb in den kommenden Jahren schrittweise Erneuerungen ermöglicht werden sollen. Da die aktuelle Bebauung des Plangebiets bereits heute nicht dem geltenden Planrecht entspricht und dieses angesichts des dringenden Wohnraumbedarfes in Hamburg städtebaulich auch nicht mehr angemessen erscheint, soll in diesem Bereich ein neuer Bebauungsplan aufgestellt werden.



Eindruck aus dem Quartier—Blick in Richtung Südosten auf die Bramfelder Drift (Quelle: Bezirksamt Wandsbek)

Das Bebauungsplanverfahren soll eine Modernisierung des Gebäudebestands, ggf. auch eine schrittweise Neubebauung des Plangebiets planungsrechtlich ermöglichen. Hierdurch wird eine angemessene bauliche Ausnutzung des Plangebiets ermöglicht. Im Plangebiet sollen zudem anteilig öffentlich geförderte Wohneinheiten errichtet werden, wodurch ein Beitrag zum bezahlbaren Wohnraum in Hamburg geleistet werden soll.

Planinhalt

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Baustufenplanes Bramfeld von 1955, der für den überwiegenden Teil des Plangebiets eingeschossiges Wohngebiet - W in offener Bauweise festsetzt. Im Süden im Bereich des Haidlandsweges sowie in einem schmalen Teilbereich im Osten des Plangebiets ist ein zweigeschossiges Wohngebiet - W in offener Bauweise festsetzt. Zudem gilt der Teilbebauungsplan 392, der auf Teilflächen im Süden des Plangebiets u. a. nicht mehr benötigte Straßenflächen festsetzt.

Im Flächennutzungsplan aus ist das Plangebiet als „Wohnbaufläche“ dargestellt. Das Landschaftsprogramm stellt den Großteil der Fläche als „Etagenwohnen“ dar. Im südlichen Bereich ist ein Teil des Plangebietes als „Gartenbezogenes Wohnen“ dargestellt. Ein schmaler Bereich am östlichen Rand des Plangebiets ist als „Entwicklungsbereich Naturhaushalt“ dargestellt.

Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplanes soll als sog. „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



Eindruck aus dem Quartier—Blick in Richtung Norden im Haidlandsring (Quelle: Bezirksamt Wandsbek)

Eindruck aus dem Quartier—Blick in Richtung Westen in den Haidlandsweg (Quelle: Bezirksamt Wandsbek)

Schaffung von Wohnraum in Bereichen von übergeleitetem, altem Planrecht (vgl. § 246 Absatz 6 BauGB), wie im Bereich des Plangebiets vorhanden.

Sektorale 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 bisherige Planrecht fort.

Bislang sieht der Bebauungsplan-Entwurf vier Baufelder vor, in denen Wohngebäude errichtet werden können. Hierfür sollen der Lage angemessene Geschosshöhen und Grundflächenzahlen festgesetzt werden. So ist angedacht, dass in einem ersten Baufeld, das sich nördlich, westlich und südlich des Haidlandringes erstreckt, zukünftig Gebäude mit bis zu vier Vollgeschossen gebaut werden dürfen. Ebenfalls bis zu vier Vollgeschosse sollen östlich des Haidlandringes als Höchstmaß festgesetzt werden.

Westlich der Bramfelder Drift sollen weitgehend bis zu neun Vollgeschosse zugelassen werden, wie sie im Bestand bereits vorhanden sind, und im Norden des Haidlandsweges soll der zukünftige Bebauungsplan bis zu drei Vollgeschosse ermöglichen.

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung soll zudem durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) bestimmt werden. Angestrebt wird hierbei für das gesamte Plangebiet eine GRZ von 0,4, was dem Orientierungswert für die GRZ nach der Baunutzungsverordnung eines allgemeinen Wohngebiets entspricht.

Der künftige Bebauungsplan ermöglicht die Sicherung und Ergänzung des Bestands, eine punktuelle Nachverdichtung sowie auch einen abschnittswisen Ersatz des Bestandes durch Neubauten. Insgesamt würden künftig etwa 750 Wohneinheiten im Plangebiet ermöglicht werden und somit rund 225 Wohneinheiten zusätzlich geschaffen werden können. Insgesamt ist somit eine lang-

fristige abschnittsweise Entwicklung des Quartiers vorgesehen.

In einem Städtebaulichen Vertrag sollen insbesondere Vereinbarungen zum geförderten Wohnungsbau, mit der Planungsbegünstigten (BDS) vereinbart werden.

Planungskonzept Bramfeld74 - Haidlandsring



— Baugrenze
— Plangebietsgrenze
z. B. IV Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

Lageplan und Geltungsbereich des Bebauungsplans (Quelle: FHH, LGV)

WIE GEHT ES WEITER?

Beteiligen Sie sich am Verfahren

Beiträge können in der Zeit vom 22. Januar bis zum 5. Februar 2024 über das Internetportal Bauleitplanung online (<https://bauleitplanung.hamburg.de> - Verfahrensname: Bramfeld74) 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.

Veröffentlichung

Danach wird der Bebauungsplan-Entwurf zu gegebener Zeit für die Dauer eines Monats im Internet unter <http://www.hamburg.de/stadtplanung-wandsbek/> veröffentlicht. Unterlagen dazu sind dann auch im Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung des Bezirksamts Wandsbek öffentlich ausgelegt.

Die Veröffentlichung wird zu gegebener Zeit ortsüblich im Amtlichen Anzeiger sowie durch Pressemitteilungen angekündigt. Für die Dauer der Veröffentlichung 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 Veröffentlichung erforderlich werden. Die Bezirksversammlung stimmt in Kenntnis der vorgebrachten Stellungnahmen über den Bebauungsplan-Entwurf ab.

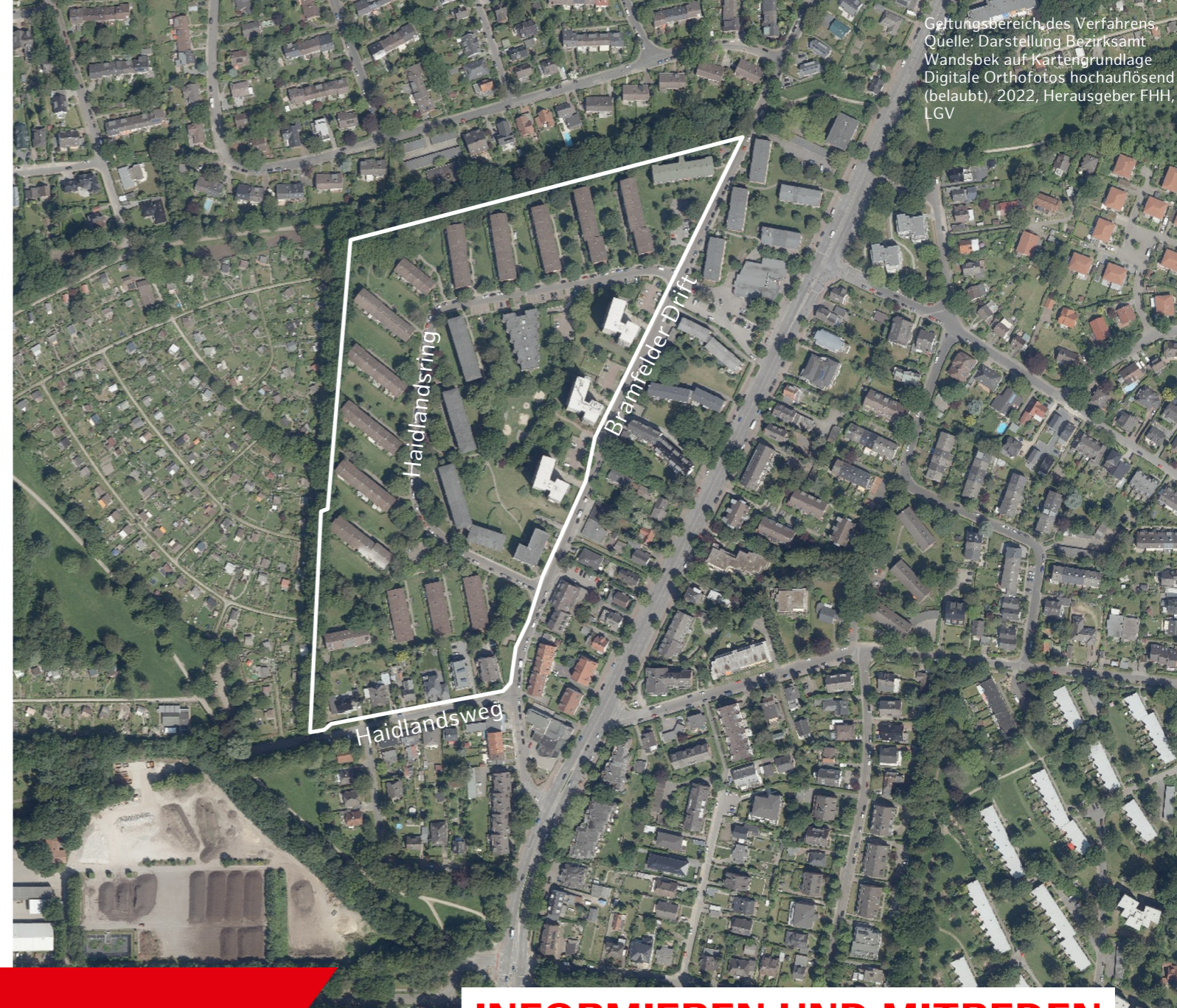
Feststellung des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan wird durch die Bezirksamtsleitung festgestellt und tritt nach Veröffentlichung in Kraft. Die Bürgerinnen und Bürger, die im Rahmen der Veröffentlichung 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
Helge Schaub, Tel.: 040 42881-3042
E-Mail: helge.schaubs@wandsbek.hamburg.de

Geltungsbereich des Verfahrens,
Quelle: Darstellung Bezirksamt
Wandsbek auf Kartengrundlage
Digitale Orthofotos hochauflösend
(belaubt), 2022, Herausgeber FHH,
LGV



INFORMIEREN UND MITREDEN

WOHNEN AM HAIDLANDSRING

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 Bramfeld 74

29. Januar 2024, Beginn 18:00 Uhr

Aula des Grootmoor Gymnasiums
Am Damm 47 | 22175 Hamburg