

Ausgangslage

Das Planänderungsgebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Wandsbek 56 im Stadtteil Wandsbek im Bezirk Wandsbek. Es gliedert sich in zwei Änderungsbereiche. Der nördliche Änderungsbereich befindet sich am Kreuzungsbereich der Wandsbeker Zollstraße und der Effttingestraße. Der südliche Änderungsbereich ist nördlich der Neumann-Reichardt-Straße und westlich der Effttingestraße bzw. der Von-Bargen-Straße gelegen.

Der nördliche Änderungsbereich ist unmittelbar an der Wandsbeker Zollstraße nicht bebaut. Im rückwärtigen Bereich befinden sich kleinteilige ein- bis dreigeschossige Gebäude. Diese werden gewerblich durch einen Kfz-Betrieb, eine Tischlerei und einen Sanitär- und Heizungsbetrieb genutzt. Der südliche Änderungsbereich besteht aus zwei- bis viergeschossigen geschlossenen Gründerzeitbauten mit gemeinschaftlichen Hinterhöfen. Neben einigen Gewerbebetrieben in Form von einem Kunstatelier, einer Werbeagentur und einer Kfz-Werkstatt sind überwiegend Wohnnutzungen vorzufinden.

Die nähere Umgebung des Planänderungsgebiets ist durch diverse Gewerbebetriebe geprägt. Insbesondere liegen zahlreiche Kfz-orientierte Betriebe in der Umgebung. Nördlich der Wandsbeker Zollstraße gibt es zahlreiche Schnellrestaurants, einen Baumarkt, ein Mietlager, ein Hotel, einen Friseursalon, ein Fitness- und Wellnessstudio und weitere Betriebe sowie wenige Wohnnutzungen. An der Von-Bargen-Straße bestehen ein Fitnessstudio, ein großer Veranstaltungssaal und weitere gewerbliche Nutzungen. Östlich der Effttingestraße gibt es ein großes Schreibwarengeschäft. Zwischen Fenglerstraße und Am Neumarkt entsteht im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Wandsbek 83 ebenfalls neuer Wohnungsbau, ergänzt durch gewerbliche Nutzungen. Weiter südöstlich ist das Schokoladenwerk der Nestlé Deutschland AG gelegen.

Im geltenden Bebauungsplan Wandsbek 56 vom 19. April 1989, der am 7. Juli 2011 bereits einmal geändert wurde, wurden die Flächen im nördlichen Änderungsbereich als Kerngebiet und im südlichen Änderungsbereich als Gewerbegebiet festgesetzt. Der südliche Änderungsbereich mit der gründerzeitlichen Wohnbebauung ist aufgrund der städtebaulichen Eigenart Teil der städtebaulichen Erhaltungsverordnung Wandsbek I vom 4. April 2016.

Die Planänderungsbereiche werden für die übergeordnete gesamtstädtische Entwicklung der Freien und Hansestadt Hamburg im Flächennutzungsplan als gewerbliche Bauflächen und im Landschaftsprogramm nördlich als Milieu „Verdichteter Stadtraum“ und südlich als Milieu „Gewerbe/Industrie und Hafen“ mit der milieuübergreifenden Funktion „Entwicklungsbereich Naturhaushalt“ dargestellt.

Anlass und Ziel der Planung

An der Wandsbeker Zollstraße, östlich der Von-Bargen-Straße und westlich der Effttingestraße soll ein sechsgeschossiger Wohnungsbau zzgl. Staffelgeschoss für Personen und Haushalte mit Dringlichkeitsschein (sogenannte WA-gebundene Wohnungen) entwickelt werden. Eine Genehmigung des Vorhabens mit einer reinen Wohnnutzung ist nach dem bestehenden Planrecht nicht möglich. Daher ist zur Umsetzung der Planung das Planrecht anzupassen.

Zur Unterstützung der Strategie des Senats, entlang der Hamburger Magistralen eine Nachverdichtung und verstärkte Wohnnutzung vorzusehen, sollen auch die westlich angrenzenden Flächen an der Wandsbeker Zollstraße in den Änderungsbereich mit aufgenommen werden, um hier bereits genehmigte Wohnnutzungen planungsrechtlich zu sichern.

Im Süden, im Bereich der bestehenden gründerzeitlichen Wohnbebauung, soll das Planrecht in Übereinstimmung mit den Zielsetzungen der vorliegenden städtebaulichen Erhaltungsverordnung zur Erhaltung der vorhandenen Strukturen geändert und die Bebauung entsprechend bestandsorientiert planungsrechtlich gesichert werden.

Das Planänderungsverfahren soll im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch durchgeführt werden. Die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren sind hier gegeben, da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt und die maßgebliche Größe der zulässigen Grundfläche nicht überschritten wird.

Aufgrund der nur kleinflächigen Abweichungen des Planungskonzepts von den Darstellungen des Flächennutzungsplans und des Landschaftsprogramms, die beide keine parzellenscharfen Darstellungen enthalten, ist das Entwicklungsgebot aus den übergeordneten Planungen gewährt. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes sowie des Landschaftsprogramms ist daher nicht erforderlich.

Planinhalt

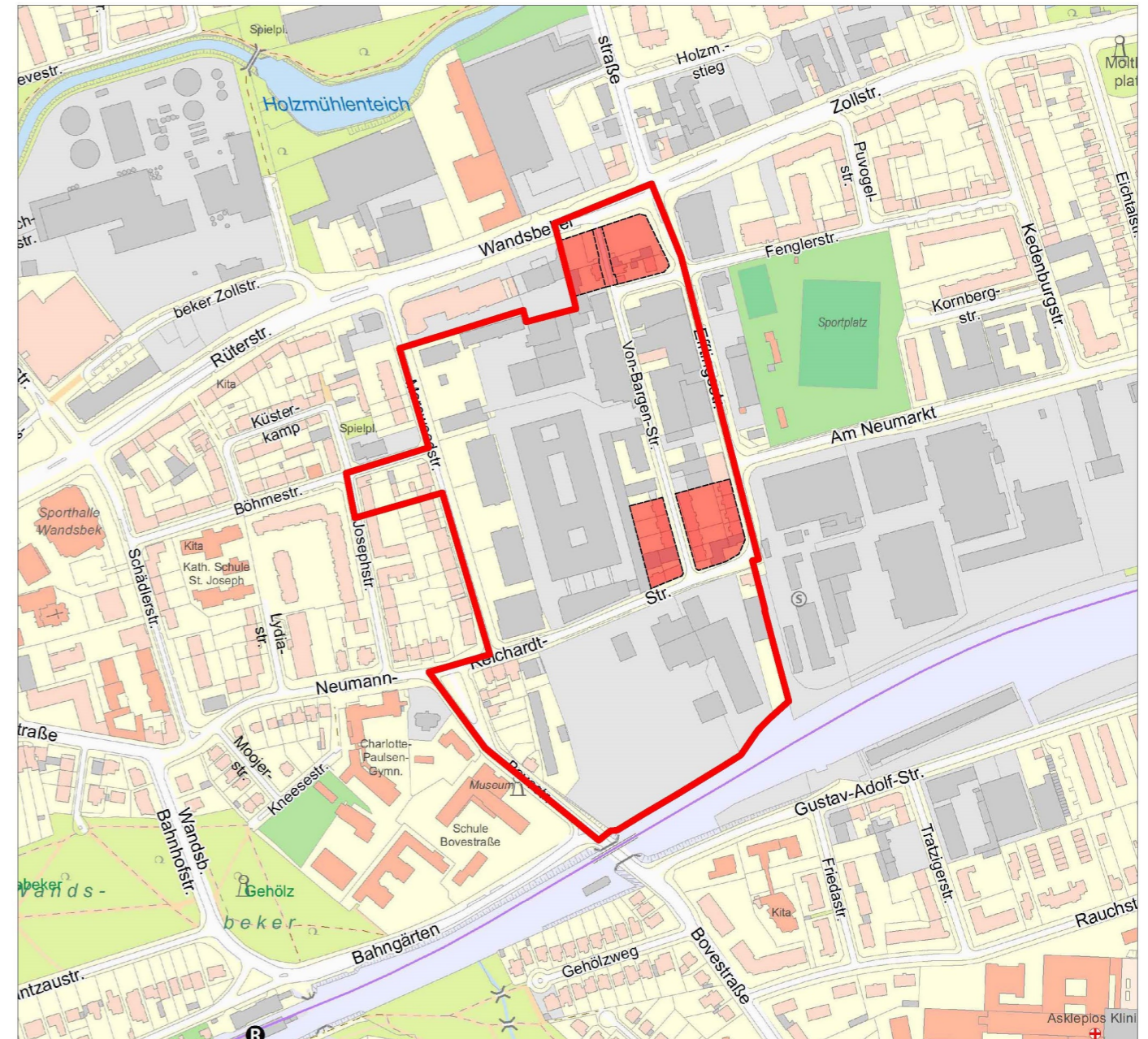
Es ist vorgesehen, das im geltenden Bebauungsplan Wandsbek 56 festgesetzte Kerngebiet an der Wandsbeker Zollstraße entlang der Von-Bargen-Straße in ein urbanes Gebiet zu ändern. Das Maß der baulichen Nutzung soll in Anlehnung an das bestehende Kerngebiet bzw. rückwärtig an die Festsetzungen in den angrenzenden Gewerbegebieten bestimmt werden.

Die Überbaubarkeit der Von-Bargen-Straße als Teil des bestehenden Kerngebiets soll aufgehoben werden, hierzu besteht weiterer Klärungsbedarf.

Die Bereiche der Gewerbegebiete an der Von-Bargen-Straße, die Teil der städtebaulichen Erhaltungsverordnung sind, sollen für eine planungsrechtliche Sicherung des Bestands ebenfalls zu urbanen Gebieten geändert werden. Das Maß der baulichen Nutzung soll dabei bestandsgemäß festgesetzt werden.

Zur Feinsteuerung des neuen urbanen Gebietes sollen konkretisierende Festsetzungen zur Art der baulichen (u. a. Regelungen zur Zulässigkeit von Einzelhandel, Beherbergungsgewerbe, Ausschluss von Vergnügungstätigkeiten) sowie zu einem Mindestanteil an gewerblicher Nutzung im Verfahren getroffen werden. Zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse können Festsetzungen zum Lärmschutz erforderlich werden.

Die Dachflächen, sollen begrünt und mit Solaranlagen belegt werden.



Geltungsbereich des Verfahrens, Quelle: Bezirksamt Wandsbek. Kartengrundlage: Digitale Stadtkarte 1:5.000, Herausgeber: FHH, LGV

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 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 für die Dauer eines Monats im Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung des Bezirksamts Wandsbek öffentlich ausgelegt. Unterlagen dazu sind auch im Internet unter <http://www.hamburg.de/stadtplanung-wandsbek/> einsehbar.

Die Auslegung wird 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 Huhn

Tel.: 040 42881-2956

E-Mail: Feline.Huhn@wandsbek.hamburg.de



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

ANHÖREN UND MITREDEN

FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG

**Schaffung von Wohnbauflächen an der Magistrale
(Wandsbeker Zollstraße) und Sicherung von
Wohnnutzungen in der Von-Bargen-Straße/Efftingestraße**

**Frühzeitige öffentliche Information
zur 2. Änderung des Bebauungsplans Wandsbek 56
vom 07. Dezember bis zum 21. Dezember 2020**

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

