

Ausgangslage

Südwestlich der Kreuzung Ahrensburger Straße/ Ölmühlenweg/ Holstenhofweg befinden sich derzeit gering genutzte Grundstücke, die grundsätzlich für den Wohnungsbau geeignet sind. Es handelt sich um ein eingeschossiges Gebäude u.a. einer ehemaligen Sparkassenfiliale, ein Wohngebäude mit Remise, eine private Stellplatzfläche, eine eingezäunte, baumbestandene Fläche und eine dahinter liegende halböffentliche Zuwegung.

Die Grundstücke Ahrensburger Straße 97-101 sind im Eigentum der Vorhabenträgerin *Ahrensburger Straße Immobilien GmbH und Co KG*; südlich angrenzende, derzeit unbebaute städtische Flächen sollen das Vorhabengebiet ergänzen. Im Westen grenzt das Vorhabengebiet an der Ahrensburger Straße an eine ein- bis zwei geschossige Geschäftsbebauung, gefolgt von einer bis zu fünfgeschossigen Wohnbebauung. Im Süden schließen sich Grundstücke mit einer überwiegend eingeschossigen Wohnbebauung entlang der Krameroppel an.

Derzeit gilt für das Plangebiet der Bebauungsplan Wandsbek 10 von 1962. Dieser setzt an der Ahrensburger Straße Läden mit zwei Geschossen und am Holstenhofweg einschließlich des Einfamilienhausgrundstücks Krameroppel 42 eine Fläche für Gemeinschaftsstellplätze fest, und die rückwärtigen Bereiche der Wohngrundstücke Krameroppel 34 bis 40 als Stellplatzflächen. Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als „Wohnbaufläche“ dargestellt. Das Landschaftsprogramm stellt als Milieu „verdichteten Stadtraum“ und als milieuübergreifende Funktion „Entwicklungsbereich Naturhaushalt“ dar.

Anlass und Ziele der Planung

Im Bereich zwischen Ahrensburger Straße, Holstenhofweg und Krameroppel beabsichtigt die Vorhabenträgerin eine Neubebauung mit etwa 100 bis 130 Wohneinheiten (davon mindestens 30% öffentlich gefördert) zu realisieren. Geplant ist eine geschlossene, fünf- bis siebengeschossige Bebauung als Blockrand entlang der Ahrensburger Straße und des Holstenhofwegs, so dass eine lärmabgewandte Gebäudeseite entsteht und der Innenhof beruhigt werden kann. Neben der Wohnnutzung sind in den Erdgeschossen an der Ahrensburger Straße und im siebengeschossigen Eckgebäude auch Flächen für gewerbliche Nutzungen wie z.B. kleinmaßstäblicher Einzelhandel, Dienstleistungen, Praxen und Gastronomie vorgesehen.

Die verkehrliche Erschließung soll nach Möglichkeit über den Holstenhofweg mit einer Zufahrt zu einer Tiefgarage und einer Tordurchfahrt zum Innenhof erfolgen. Die Lage und Ausgestaltung der in dem Bereich derzeit vorhandenen Bushaltestelle sowie der Straßennebenflächen (Fuß- und Radwege) sind ggf. anzupassen. Der auf der städtischen Fläche vorhandene Baumbestand kann bei der geplanten Neubebauung nicht erhalten werden.

Der teilweise durch die Tiefgarage unterbaute Innenhofbereich soll überwiegend als Garten- und Spielfläche gestaltet werden.

Da die Realisierung der Wohn- und Geschäftsbebauung auf der Grundlage des bestehenden Planrechts nicht möglich ist, soll der Bebauungsplan Wandsbek 82 aufgestellt werden. Dieser wird als sogenannter vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt, d.h. dass das Vorhaben im Bebauungsplan festgesetzt und die Umsetzung zusätzlich durch einen Durchführungsvertrag zwischen der Vorhabenträgerin und der Freien und Hansestadt Hamburg gesichert wird. Der Bebauungsplan wird zudem im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Umweltprüfung und Umweltbericht aufgestellt. Soweit Umweltbelange in Einzelfällen von Bedeutung sind, gehen diese gleichwohl in die Abwägung ein.

Planinhalt

Der Bebauungsplan-Entwurf Wandsbek 82 (siehe Abb. Rechts unten) basiert auf dem Funktionsplan (siehe Abb. Rechts oben). Der damit verfolgte städtebauliche Entwurf wird durch Baugrenzen und differenzierte Geschossigkeiten planungsrechtlich nachvollzogen. Oberhalb der festgesetzten Zahl der Geschosse sollen weitere (Staffel-) Geschosse ausgeschlossen werden.

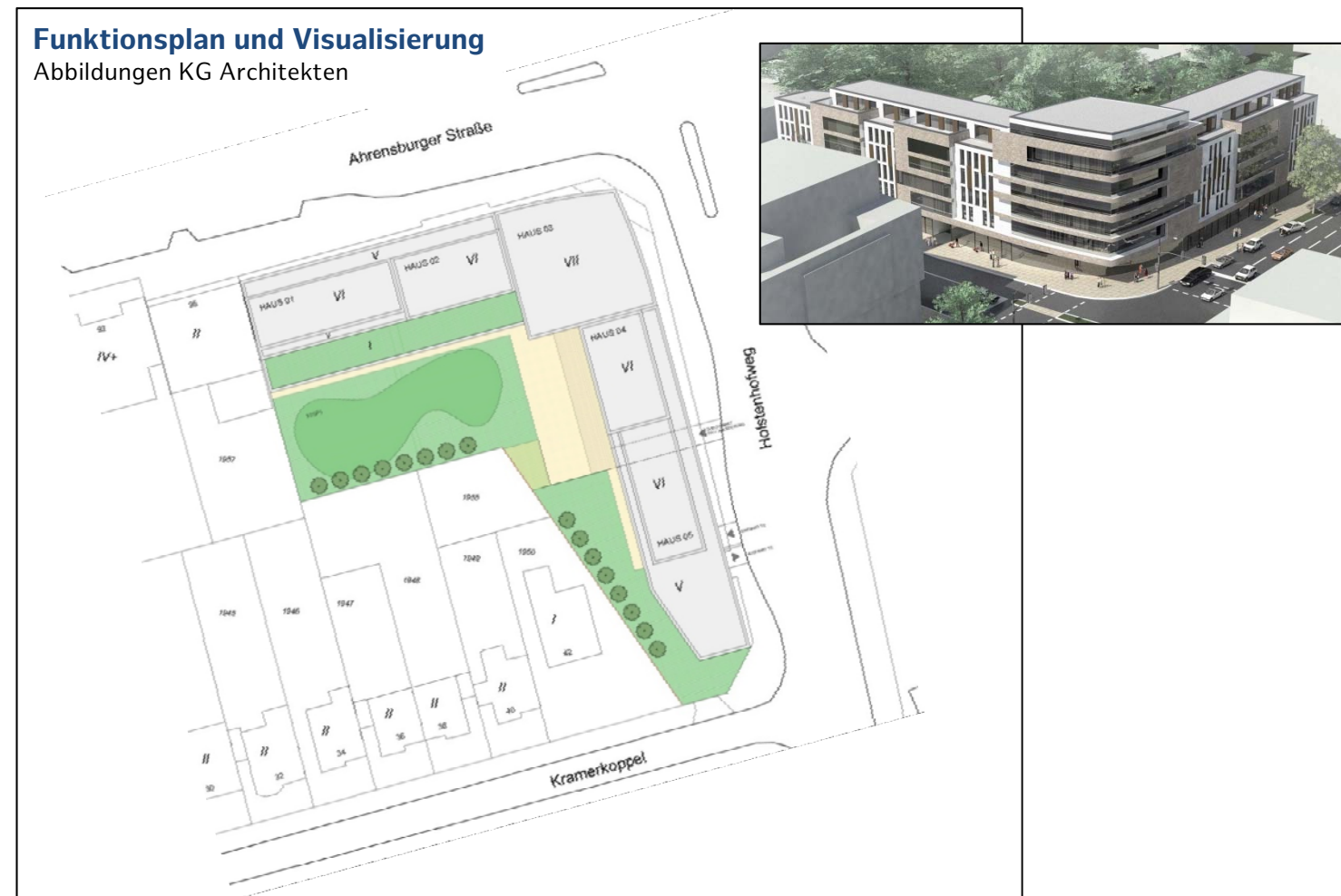
Für die geplante Wohn- und Geschäftsbebauung ist die Festsetzung als allgemeines Wohngebiet (WA) vorgesehen. Das zulässige Maß der baulichen Nutzung soll mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgesetzt werden. Das Vorhaben stellt einen Beitrag zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden in der Stadt dar, da hierdurch dringend benötigter Wohnraum in verkehrlich gut erschlossener Lage bereitgestellt werden kann. Für die Errichtung einer ausreichend dimensionierten Tiefgarage ist zusätzlich eine begrenzte Unterbauung des Grundstückes erforderlich.

Zusätzlich sind u.a. Dachbegrünung, Begrünung der nichtüberbauten Tiefgaragenflächen sowie Solaranlagen auf den Dachflächen und ein Energiestandard oberhalb des gesetzlich geforderten Standards vorgesehen.

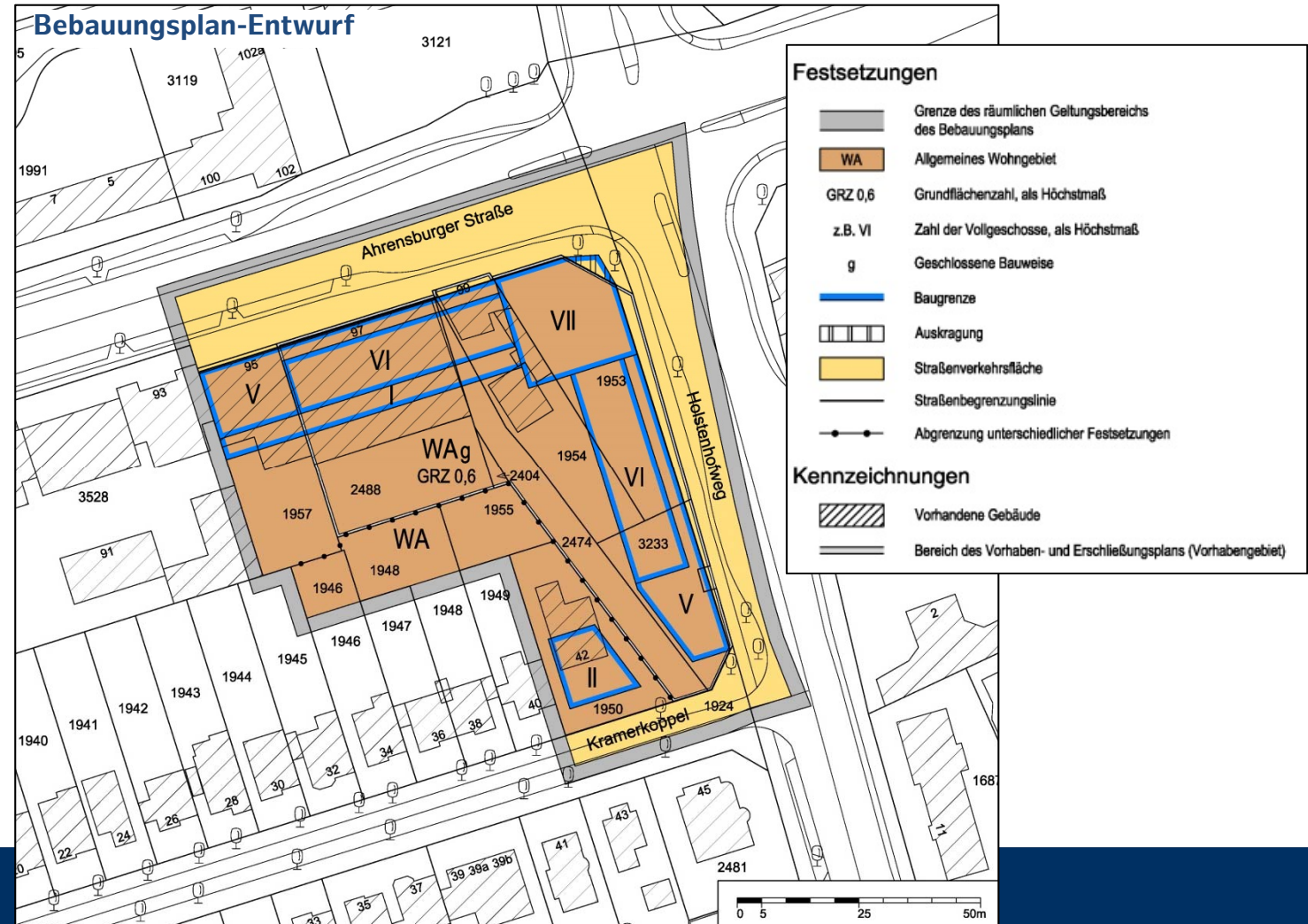
Auch die übrigen Baugrundstücksflächen im Plangebiet werden als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Für das Grundstück Ahrensburger Straße 95 wird im Übergang zwischen dem geplanten Vorhaben und der bestehenden Wohnbebauung eine fünfgeschossige Bebauung ermöglicht. Das Grundstück Krameroppel 42 erhält erstmals Planrecht für eine Wohnbebauung. Die übrigen, bisher als Stellplatzflächen festgesetzten Grundstücksteile von Krameroppel 34 bis 40 rückwärtig sollen als nicht mit Gebäuden überbaubare Teile der Wohngrundstücke festgesetzt werden und wie bisher beispielsweise als Hausgärten zur Verfügung stehen.

Funktionsplan und Visualisierung

Abbildungen KG Architekten



Bebauungsplan-Entwurf



Allgemeines zum Bebauungsplanverfahren

Grundsätzlich ist die Bauleitplanung und damit das Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen im Baugesetzbuch geregelt (§§ 1 bis 13a BauGB).

1. Planungsanstoß

Ein Bebauungsplanverfahren beginnt in der Regel formlos mit einem Planungsanstoß. Dieser kann von Bürgern, Investoren oder Projektentwicklern, von den politischen Gremien oder der Verwaltung kommen. Zunächst einmal wird geklärt, ob für das Vorhaben neues Planrecht geschaffen werden soll.

2. Aufstellungsbeschluss

Soll ein Bebauungsplan aufgestellt werden, so wird hierzu ein Beschluss durch die Bezirksamtsleitung gefasst. Das gilt auch für die Änderung bestehender Bebauungspläne. Der Beschluss wird im Amtlichen Anzeiger veröffentlicht. Außerdem können Informationen auf den Internetseiten des Bezirksamtes abgerufen werden.

3. Öffentliche Plandiskussion

Mit der öffentlichen Plandiskussion wird die im § 3 Abs. 1 BauGB vorgeschriebene frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt. Die öffentliche Plandiskussion dient der Information über die wesentlichen Ziele und Zwecke der Planung. Darüber hinaus gibt sie Betroffenen und an der Planung Interessierten Gelegenheit, zu den Entwürfen Stellung zu nehmen. Veranstalter ist der Planungsausschuss der Bezirksversammlung Wandsbek. Die öffentliche Plandiskussion wird protokolliert und ausgewertet.

4. Behördeninterne Abstimmung

Auf der Grundlage dieser Auswertung wird ein Bebauungsplan-Entwurf mit Gesetzestext und Begründung

erstellt. Der Entwurf wird mit den Behörden und den sonstigen Trägern öffentlicher Belange abgestimmt.

5. Öffentliche Auslegung

Danach wird der Bebauungsplan-Entwurf für die Dauer eines Monats im Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung des Bezirksamtes Wandsbek öffentlich ausgelegt. Die Auslegung wird rechtzeitig im Amtlichen Anzeiger sowie in der lokalen Presse 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 Anregungen als Stellungnahme zu Protokoll geben oder schriftlich einreichen.

6. Prüfung der Stellungnahmen

Alle Stellungnahmen werden geprüft und mit dem Planungsausschuss sowie den Fachbehörden beraten und abgewogen. Führt die Berücksichtigung der Stellungnahmen zu wesentlichen Änderungen des Plans, kann die erneute öffentliche Auslegung erforderlich werden. Die Bezirksversammlung beschließt in Kenntnis der vorgebrachten Stellungnahmen anschließend über den Bebauungsplan-Entwurf.

7. 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 eine schriftliche Mitteilung über die Beschlussfassung und die Prüfung ihrer Stellungnahmen.



ANHÖREN UND MITREDEN

WOHN- UND GESCHÄFTSBEBAUUNG

AHRENSBURGER STRASSE/

HOLSTENHOFWEG

**Sie haben noch Fragen zu diesem
Bebauungsplanverfahren?**

Ihre Ansprechpartner im Bezirksamt Wandsbek
Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung
Am Alten Posthaus 2 | 22041 Hamburg

Frau Hahlbohm
(Sachbearbeiterin Bebauungsplanung)
Fon: 42881-3094 | E-Fax: 42790-9396
Frau Schönwälder-Krauß
(Sachbearbeiterin Landschaftsplanung)
Fon: 42881-2135 | E-Fax: 42790-9396

www.hamburg.de/wandsbek/bauleitplanung/