

Ausgangslage

Die heutige Freifläche befindet sich überwiegend im Eigentum der Freien und Hansestadt Hamburg. Eine private Teilfläche im Osten des Plangebiets wurde zwischenzeitlich durch einen privaten Vorhabenträger erworben.

Die Flächen im Plangebiet werden derzeit teilweise durch Anwohner angrenzender Grundstücke als Grabe- bzw. Gartenland genutzt. Aufgrund der extensiven Nutzung hat sich ein nicht unerheblicher Gehölzbestand (Sträucher und Bäume) entwickelt, der allerdings ungepflegt und daher weitgehend wenig erhaltungsfähig bzw. -würdig ist.

Teilflächen der Flurstücke am Mützendorpsteed, die in den Bebauungsplan mit einbezogen werden, dienen heute als private Zufahrt zu den rückwärtigen Parkplätzen und Garagen für die südlich an die geplante Stichstraße angrenzende Wohnbebauung und sind größtenteils gepflastert.

An der Straße Mützendorpsteed befinden sich derzeit vorwiegend Wohnnutzungen. Entlang des Trittauer Amtsweges herrschen das Wohnen nicht wesentlich störende gewerbliche Nutzungen vor. Darüber hinaus sind am Trittauer Amtsweg einzelne Wohngebäude vorhanden. Die Bramfelder Chaussee zeichnet sich durch ein Nebeneinander verschiedener Einzelhandels-, gewerblicher und Wohnnutzungen aus. Auf der nördlichen Seite des Hildeboldtweges, der überwiegend von kleinteiliger Wohnbebauung geprägt wird, befindet sich eine Seniorenpflegeeinrichtung.

Anlass und Ziele der Planung

Für den Blockinnenbereich bestehen Überlegungen für eine wohnbauliche Nutzung. Die Planungsgesellschaft Holzbau mbH (PGH) beabsichtigt zusammen mit der FeWa Grundstücksgesellschaft GmbH & Co.KG hier die Errichtung von etwa 64 geförderten Wohneinheiten.

Das Baukonzept sieht die Anordnung mehrerer Baukörper parallel zur südlichen Grundstücksgrenze vor. Diese werden von Norden her erschlossen und verfügen demnach über nach Süden orientierte Freibereiche.

Die Gebäude sind mit jeweils drei Geschossen plus Staffelgeschoss geplant. Die Gestaltung der Baukörper soll mit Klinkerfassaden und begrünten Flachdächern erfolgen. Die Gebäude sollen dem höheren Energieeffizienzstandard KfW 40 entsprechen und sämtliche obere Dachflächen mit Photovoltaikanlagen belegt werden.

Die Erschließung soll von der Straße Mützendorpsteed her erfolgen. Hierzu muss die Grundstückszuwegung nach Süden auf die angrenzenden Flurstücke verbreitert werden, um eine ausreichend dimensionierte öffentliche Erschließungsstraße realisieren zu können.

Die Planstraße, an der auch öffentliche Stellplätze angeordnet werden, endet innerhalb des Plangebiets mit einer Wendekehre. Die genaue Ausgestaltung der Erschließungsstraße und der öffentlichen Stellplätze ist im Verlauf des Verfahrens noch festzulegen. Die Straße könnte neben der Erschließung der Wohnungsneubauten auch die Erschließung der rückwärtigen privaten Stellplätze der Nachbarbebauung Mützendorpsteed 37-39 übernehmen, die bisher über eine private Zufahrt erfolgt. Die privaten Stellplätze der Neubebauung sollen in einer Tiefgarage untergebracht werden.

Über das Vorhabengebiet soll eine öffentlich zugängliche Fußwegeverbindung vom Mützendorpsteed zur Bramfelder Chaussee geführt werden.

Da die Realisierung der Wohnbebauung auf der Grundlage des bestehenden Planrechts nicht möglich ist, soll der Bebauungsplan Bramfeld 70 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 verbindlich gesichert wird. Der Bebauungsplan wird zudem als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt.

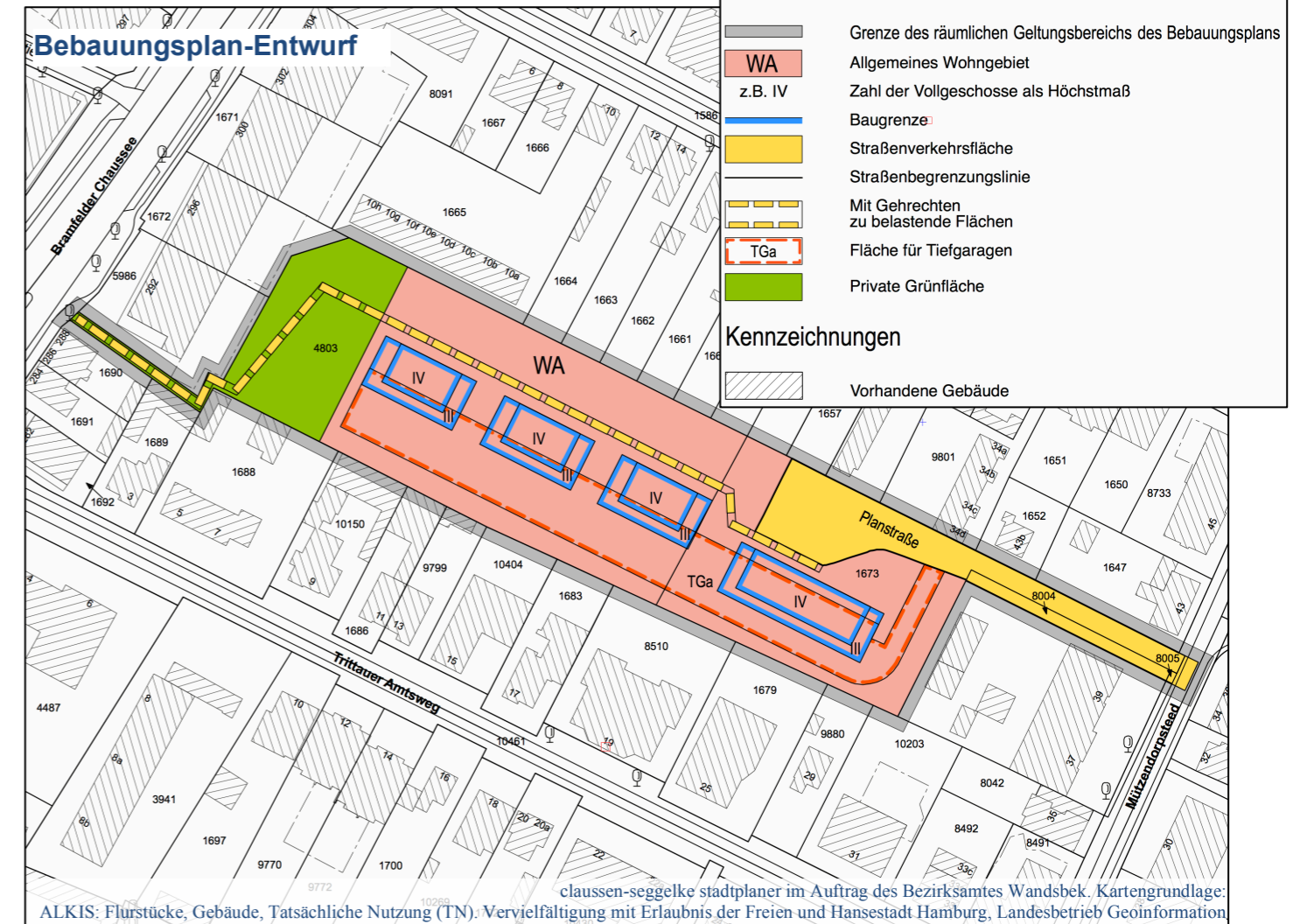
Der Bebauungsplan soll das Plangebiet größtenteils als allgemeines Wohngebiet festsetzen. Einzelheiten zu neben dem Wohnen allgemein oder ausnahmsweise zulässigen bzw. zu nicht zulässigen Nutzungen werden im weiteren Verfahren festgelegt.

Planinhalt

Die überbaubaren Grundstückflächen sollen mit Baugrenzen festgesetzt werden. Die Zahl der Vollgeschosse soll auf drei zzgl. eines weiteren Staffelgeschosses begrenzt werden. Das zulässige Maß der baulichen Nutzung (z.B. Grundflächenzahl) wird vorhabenbezogen im weiteren Verfahren festgelegt.

Die Erschließung mit den öffentlichen Besucherparkständen und der Wendekehre soll als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt werden. Westlich der Bebauung sollen die Freiflächen als private Grünfläche gesichert werden. Im weiteren Verfahren sollen ggf. Festsetzungen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie zu Anpflanzungen und Begrünungen getroffen werden. Die im Landschaftsprogramm vorgesehene "grüne Wegeverbindung" soll über ein öffentliches Gehrecht gesichert werden.

Die Erschließung soll von der Straße Mützendorpsteed her erfolgen. Hierzu muss die Grundstückszuwegung nach Süden auf die angrenzenden Flurstücke verbreitert werden, um eine ausreichend dimensionierte öffentliche Erschließungsstraße realisieren zu können.



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

WOHNUNGSBAU

AM MÜTZENDORPSTEED

Sie haben noch Fragen zu diesem Bebauungsplanverfahren?

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

Frau Koller
(Sachbearbeiterin Bebauungsplanung)
Fon: 42881-3032 | E-Fax: 42790-9396
Frau Schönwälder-Krauß
(Sachbearbeiterin Landschaftsplanung)
Fon: 42881-2135 | E-Fax: 42790-9396

www.hamburg.de/wandsbek/bauleitplanung/



Hamburg | Bezirksamt
Wandsbek

**Öffentliche Plandiskussion
zum vorhabenbezogenen
Bebauungsplan-Entwurf
Bramfeld 70**

02. März 2017, Schule Fahrenkrön, Fahrenkrön 115



Hamburg