



Kartengrundlage: Digitale Orthofotos, Bodenauf-
lösung 20 cm (DOP20).
Vervielfältigung mit
Erlaubnis der Freien und
Hansestadt Hamburg,
Landesbetrieb Geo-
information und Vermes-
sung

ANHÖREN UND MITREDEN

SPORTPLATZVERLAGERUNG UND

WOHNUNGSBAU AM NEUMARKT

**Öffentliche Plandiskussion
zum vorhabenbezogenen
Bebauungsplan-Entwurf
Wandsbek 83**

15. Mai 2017, Bürgersaal Wandsbek, Am Alten Posthaus 4

Ausgangslage

Das Plangebiet liegt im Südosten des Stadtteils Wandsbek an der Straße Am Neumarkt. Der vorgesehene Geltungsbereich des zukünftigen Bebauungsplans gliedert sich in zwei Teilbereiche:

Der **westliche Teilbereich** befindet sich zwischen den Straßen Am Neumarkt, Efftingestraße und Fenglerstraße. Im Westen schließen gewerblich Nutzungen an, im Norden befinden sich vier- bis fünfgeschossige Wohnhäuser und ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb. Im Osten grenzen weitere Wohnnutzungen und südlich davon gewerbliche Nutzungen an das Plangebiet.

Der westliche Teilbereich des Plangebiets wird heute insbesondere durch eine Sportanlage mit Groß- und Kleinspielfeld genutzt, welche zum Teil von Baum- und Gehölzbestand umgeben ist. Direkt westlich der Sportanlage befindet sich entlang der Efftingestraße eine Bebauung mit Büronutzungen sowie Einrichtungen einer Religionsgemeinschaft.

Der Teilbereich wird heute durch die Fenglerstraße, Efftingestraße und die Straße Am Neumarkt erschlossen.



Abb.: Sportanlage, Blick von Südwesten
Quelle: Evers & Küssner | Stadtplaner

Der **östliche Teilbereich** befindet sich südlich der Straße Am Neumarkt. Im Norden und Osten schließen Wohngebiete an. Im Westen grenzen gewerbliche Nutzungen an den Teilbereich des Plangebietes. Im Süden folgen ein mit Bäumen und Sträuchern bewachsener Grünstreifen und die als räumliche Zäsur wirkende Bahntrasse Hamburg-Lübeck.

Der Großteil des östlichen Teilbereichs wird derzeit als Logistikzentrum der Fa. DHL sowie als Briefverteilzentrum der Deutsche Post AG genutzt. Im Osten befinden sich außerdem ein Telekommunikationsunternehmen sowie ein Sendeturm.



Abb.: Kornbergstraße, Blick von Westen
Quelle: Bezirksamt Wandsbek

Anlass und Ziele der Planung

Ein privater Vorhabenträger strebt an, das städtische Grundstück der gegenwärtigen Sportanlage im **westlichen Teilbereich** zu erwerben und dort insbesondere Wohnungsbau zu entwickeln. Es ist beabsichtigt, etwa 350 Wohneinheiten zu realisieren, von denen mindestens 30 Prozent mit öffentlichen Mitteln gefördert werden sollen.

Das Baukonzept sieht drei zum Teil geöffnete Baublöcke mit geschützten Innenhöfen vor. Durch die Anordnung der Baublöcke entsteht ein Quartiersplatz, neben dem eine private Grünfläche sowie eine öffentliche Kinderspielfläche angeordnet werden sollen. Geplant ist eine sich in jedem Baublock abwechselnde vier- bis sechsgeschossige Bebauung, wodurch ein abwechslungsreiches städtebauliches Bild erzeugt wird.

Zur Erschließung der neuen Bebauung soll vom Vorhabenträger eine Verbindungsstraße zwischen der Funglerstraße im Norden und der Kornbergstraße im Osten hergestellt werden.

Private Stellplätze sollen in drei Tiefgaragen unter den Baublöcken untergebracht und öffentliche Parkstände im Straßenraum zur Verfügung gestellt werden. Die Tiefgaragen sollen von der Straße Am Neumarkt und der Funglerstraße aus anfahrbar sein.

Die heutige Sportnutzung soll auf die **östliche Teilfläche** des Plangebietes verlagert werden. Im westlichen Bereich dieser Teilfläche soll auf Kosten des Vorhabenträgers ein Großspielfeld errichtet werden. Ob auch eine Laufstrecke und ein multifunktional nutzbares Kleinspielfeld neu errichtet werden, wie im Funktionsplan dargestellt, ist noch zu prüfen. Die Wohnbebauung im Norden soll voraussichtlich durch ein zweigeschossiges Vereinsheim sowie

eine daran anschließende Lärmschutzwand abgeschirmt werden. Die östlich angrenzenden Flächen des Teilbereichs sollen weiterhin gewerblichen Nutzungen dienen.

Da die Realisierung der Wohnbebauung auf der Grundlage des bestehenden Planrechts nicht möglich ist, soll der Bebauungsplan Wandsbek 83 aufgestellt werden. Dieser soll möglichst als sogenannter vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt werden, d.h. dass das konkrete Vorhaben im Bebauungsplan festgesetzt und die Umsetzung zusätzlich durch einen Durchführungsvertrag zwischen der Vorhabenträgerin und der Freien und Hansestadt Hamburg verbindlich gesichert wird. In Abhängigkeit von der Bauherrenschaft für den neuen Sportplatz kann u.U. ein Wechsel der Verfahrensart erforderlich werden; die inhaltlichen Zielsetzungen der Planung bleiben hiervon unberührt.



Abb.: Fenglerstraße, Blick von Westen
Quelle: Evers & Küssner | Stadtplaner

Planinhalt

Im **westlichen Teilbereich** soll die geplante Wohnnutzung im Bebauungsplan überwiegend als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt werden. Der Bereich an der Straße Am Neumarkt, in dem zusätzlich ein gewerblicher Anteil vorgesehen ist, sowie die zusätzlich zum Vorhabengebiet einbezogenen Flächen im Westen sowie im Südosten sollen voraussichtlich als urbanes Gebiet (MU) festgesetzt werden. Die urbanen Gebiete bilden mit der Festsetzung verschiedener Nutzungsanteile für Wohnen und gewerbliche Nutzungen einen städtebaulichen Übergang von den industriell und gewerblich geprägten Gebieten hin zum neuen Wohnquartier.

Durch den Einbezug der außerhalb des Vorhabengebietes liegenden Flächen an der Efftingestraße in das Plangebiet des Bebauungsplans können dortige Nutzungen gesichert bzw. kann die Möglichkeit einer städtebaulichen Weiterentwicklung eröffnet werden. Im Bereich der Bestandsbe-

bauung am Neumarkt 21 a-d wird im weiteren Verfahren geprüft, wie die dort bereits vorhandene Wohnnutzung innerhalb eines urbanen Gebietes (MU) erstmals planungsrechtlich gesichert werden kann.

Die überbaubaren Grundstückflächen sollen gemäß Vorhabenplanung mit Baugrenzen festgesetzt werden. Als Maß der baulichen Nutzung soll für das allgemeine Wohngebiet eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und für die urbanen Gebiete (MU) eine GRZ von bis zu 0,8 festgesetzt werden. Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse soll auf vier bis sechs begrenzt werden. Darüber hinausgehende Staffelgeschosse sind nicht vorgesehen.

Die geplanten Tiefgaragen sollen im Bebauungsplan in ihrer Lage ebenfalls festgesetzt werden. Die geplante, durch das neue Quartier führende Straße und die öffentlichen Besucherparkstände sollen als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt werden. Vorgesehene Freiflächen sollen als private Grünfläche oder nicht überbaubare Teile der Baugrundstücke planungsrechtlich gesichert werden. Durch Gehrechte soll eine zusätzliche Quartiersdurchlässigkeit für Fußgänger und Radfahrer ermöglicht werden.

Im **östlichen Teilbereich** ist für die Neuerrichtung des Sportplatzes die Festsetzung als Fläche für Sportanlagen vorgesehen. Die Lage des geplanten Vereinsheims der Sportanlage soll durch eine Baugrenze definiert werden. Die Geschossigkeit soll voraussichtlich auf maximal zwei Vollgeschosse begrenzt werden. Zur Abschirmung der nördlichen Wohnnachbarschaft soll außerdem eine Lärmschutzwand festgesetzt werden. Die geplante Stellplatzanlage soll östlich des Vereinsheims als solche festgesetzt werden. Ihre Erschließung erfolgt über die Straße Am Neumarkt.

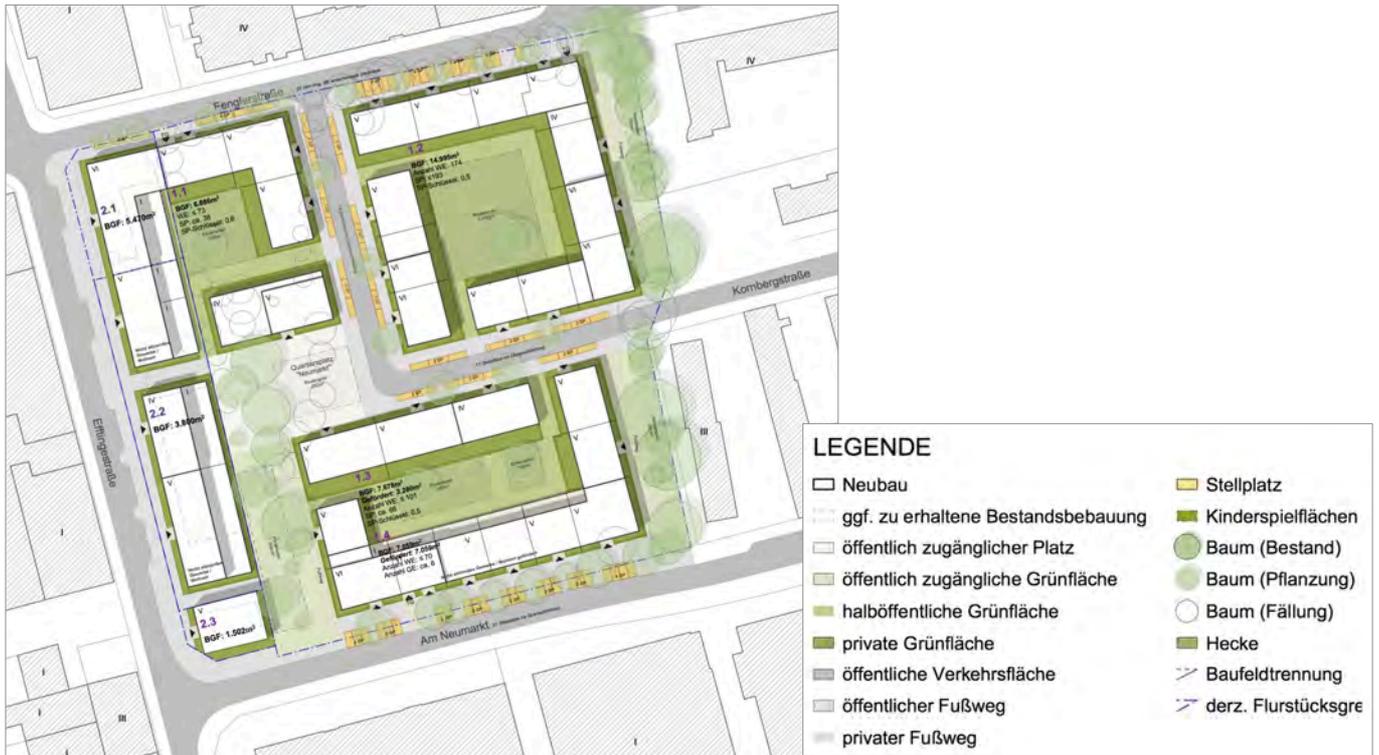
Die östlich an die Sportanlage angrenzenden Flächen sollen als Gewerbegebiet mit einer GRZ von 0,8 festgesetzt werden. Die außerhalb des Vorhabengebietes liegenden Flächen sind in den Geltungsbereich einbezogen, um dort qualifiziertes Planrecht nach dem Baugesetzbuch und eine möglichst flächeneffiziente Ausnutzbarkeit zu schaffen. Bestehende Nutzungen sollen nicht eingeschränkt werden.

Flächennutzungsplan und Landschaftsprogramm

Im Zuge der Ankündigung der Öffentlichen Plandiskussion war noch von der Erfordernis der Änderung des Flächennutzungsplans ausgegangen worden. Inzwischen ist klar, dass dies nicht erforderlich ist. Das Landschaftsprogramm soll im Wege der Berichtigung an die Planung angepasst werden.

Funktionsplan

Westlicher Teilbereich



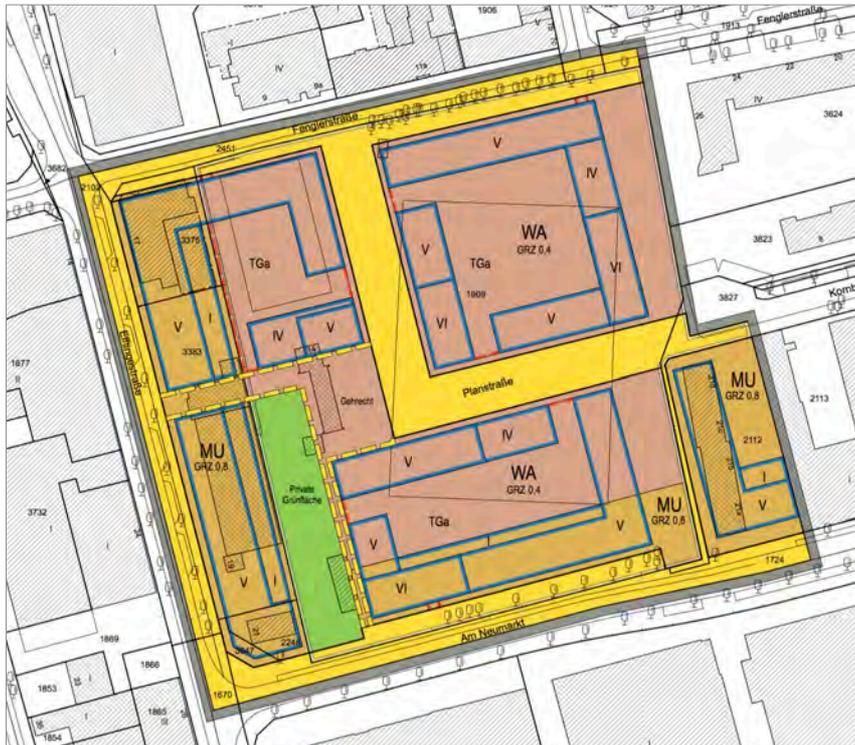
Östlicher Teilbereich



coido architects. Kartengrundlage: ALKIS: Flurstücke, Gebäude, Tatsächliche Nutzung (TN). Vervielfältigung mit Erlaubnis der Freien und Hansestadt Hamburg, Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung

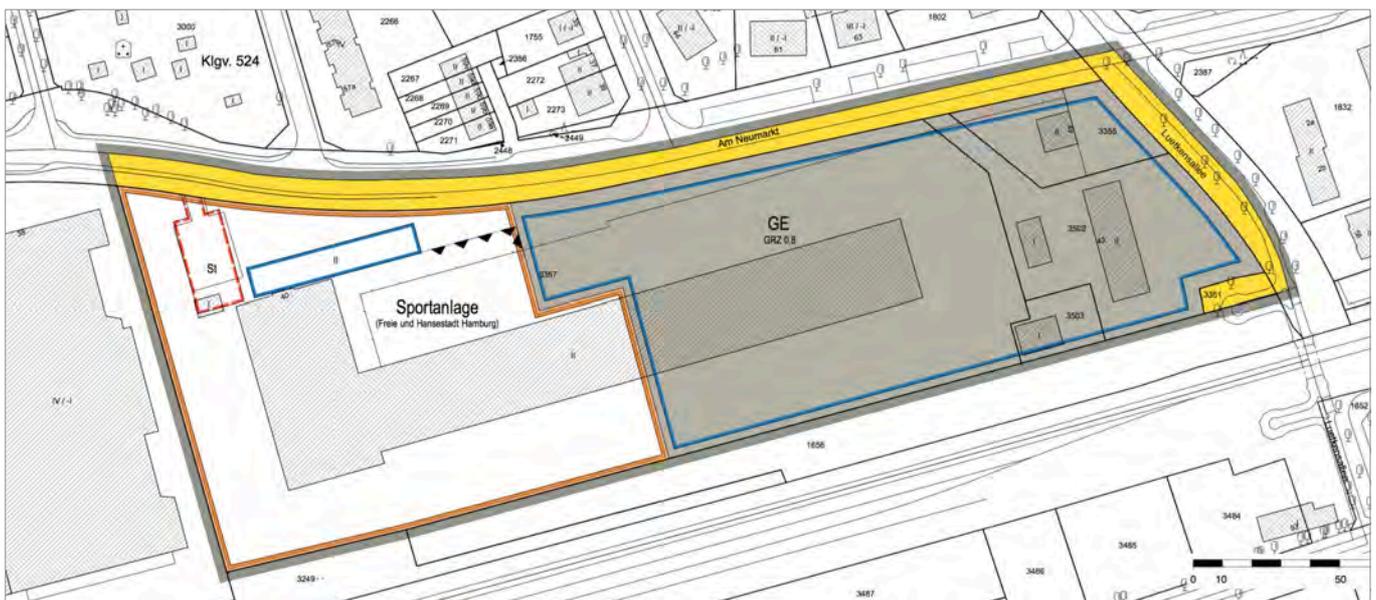
Bebauungsplan-Entwurf

Westlicher Teilbereich



- Festsetzungen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
 - WA Allgemeines Wohngebiet
 - MU Urbanes Gebiet
 - GE Gewerbegebiet
 - z.B. II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 - z.B. GRZ 0,4 Grundflächenzahl, als Höchstmaß
 - Baugrenze
 - St Fläche für Stellplätze
 - TGa Fläche für Tiefgaragen
 - Fläche für Sportanlagen
 - Straßenverkehrsfläche
 - Grünfläche
 - Mit Gehrechten zu belastende Flächen
 - Lärmschutzwand
- Kennzeichnungen**
- Vorhandene Gebäude
 - Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans (Vorhabengebiet)

Östlicher Teilbereich



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.

Sie haben noch Fragen zu diesem Bebauungsplanverfahren?

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

Herr Otterbach

(Sachbearbeiter Bebauungsplanung)

Fon: 42881-2578 | E-Fax: 427905-240

Herr Rakelbusch

(Sachbearbeiter Landschaftsplanung)

Fon: 42881-2406 | E-Fax: 42790-9396

www.hamburg.de/wandsbek/bauleitplanung



Hamburg | Bezirksamt
Wandsbek