

Ausgangslage

Das denkmalgeschützte Gebäude des „Restaurant Randel“ von 1901 an der Poppenbüttler Landstraße wird seit Oktober 2013 nicht mehr genutzt und befindet sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand. Zusammen mit zwei historischen Ziegelscheunen, die mehrere Einzelhandelsbetriebe und ein Restaurant beherbergen, bildet es einen zur Straße hin geöffneten, hofartigen Platz, der heute noch eine von mehreren Kastanienreihen enthält.

Dieses denkmalgeschützte Ensemble liegt im nordöstlichen Bereich eines ca. 30.000 m² großen, als Gartendenkmal eingetragenen Parkgrundstücks. Derzeit ist der öffentliche Zugang zum „Randelpark“ aus Sicherheitsgründen verwehrt.

Der südliche Teil des Plangebiets wird seit den 1930er Jahren als Tennisanlage mit fünf Asche-Tennisplätzen, einem Clubhaus sowie einer Tennishalle genutzt.

Für die oben genannten Bereiche gilt der Baustufenplan Poppenbüttel von 1955, der alle Flächen als Grün- und landwirtschaftliche Flächen festsetzt. Damit sind die Flächen planungsrechtlich als Außenbereich gemäß §35 BauGB zu beurteilen. Der Flächennutzungsplan stellt den nordöstlichen, bereits bebauten Bereich als „Wohnbauflächen“ und den südwestlichen Teil, inklusive der Tennisanlage, als „Grünflächen“ dar. Das Landschaftsprogramm stellt für den nordöstlichen Teil des Plangebiets das Milieu „gartenbezogenes Wohnen“ und den südwestlichen Teil als „Wald“ dar. Die Flächen sind Teil des Landschaftsschutzgebiets Hummelsbütteler Feldmark / Alstertal.

Anlass und Ziele der Planung

Zwischen Eigentümer, Denkmalschutzamt und Bezirksamt Wandsbek wurden Möglichkeiten für die Sanierung des denkmalgeschützten Restaurantgebäudes und die Wiederherrichtung des Gartendenkmals ausgelotet. Im Ergebnis soll eine Bebauung von Teilflächen ermöglicht werden, um die notwendigen Sanierungen sowie die denkmalgerechte Wiederherstellung und dauerhafte Wiedereröffnung des Parks für die Öffentlichkeit zu refinanzieren. Hierfür soll zum einen ein Bereich hinter dem denkmalgeschützten Gebäude zur Verfügung stehen, zum anderen soll die Tennisanlage an diesem Standort aufgegeben und die Flächen für Wohnungsbau genutzt werden. In Abstimmung mit dem Denkmalschutzamt ist zudem die Erarbeitung eines Parkpflegewerks vorgesehen.

Für den Entwurf einer Bebauung wurde im April 2017 ein städtebaulich-freiraumplanerisches Gutachterverfahren ausgelobt. Dieses Verfahren mit fünf Teams bestehend aus Architekten und Landschaftsplanern wurde Ende Juni erfolgreich abgeschlossen.

Für den Bereich des denkmalgeschützten Gebäudes wurde der Entwurf für einen Anbau von MoRe Architekten ausgewählt. Dieser sieht ein zweigeschossiges Gebäude mit Satteldach vor, das rechtwinklig zum Hauptgebäude liegt. Die Fassadengestaltung passt sich an das Bestandsgebäude an.

Für den Bereich der Tennisanlage wurde der Entwurf von Plan²IA Architekten mit Joachim Schnitter Landschaftsarchitektur ausgewählt. Hier werden vier Wohngebäude mit je zwei Geschossen plus Staffelgeschoss vorgeschlagen, die um einen Hof angeordnet werden. Die Gestaltung der Baukörper soll mit Klinkerfassaden und begrünten Flachdächern erfolgen, auf denen auch Photovoltaikanlagen vorgesehen sind. Die Gebäude sollen mit erhöhtem Energieeffizienzstandard (KfW 40) realisiert werden. In diesem Bereich sind rund 55 Wohneinheiten, davon mindestens 30% im geförderten Wohnungsbau geplant. Da die Realisierung der Wohnbebauung auf Grundlage des bestehenden Planrechts nicht möglich ist, soll der Bebauungsplan Poppenbüttel 45 / Wellingsbüttel 19 aufgestellt werden. Dieser wird als sogenannter vorhaben-bezogener Bebauungsplan nach § 12 Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt, d.h. dass das Vorhaben im Bebauungsplan festgesetzt und die Umsetzung zusätzlich durch einen Durchführungsvertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Freien und Hansestadt Hamburg verbindlich gesichert wird.

Planinhalt

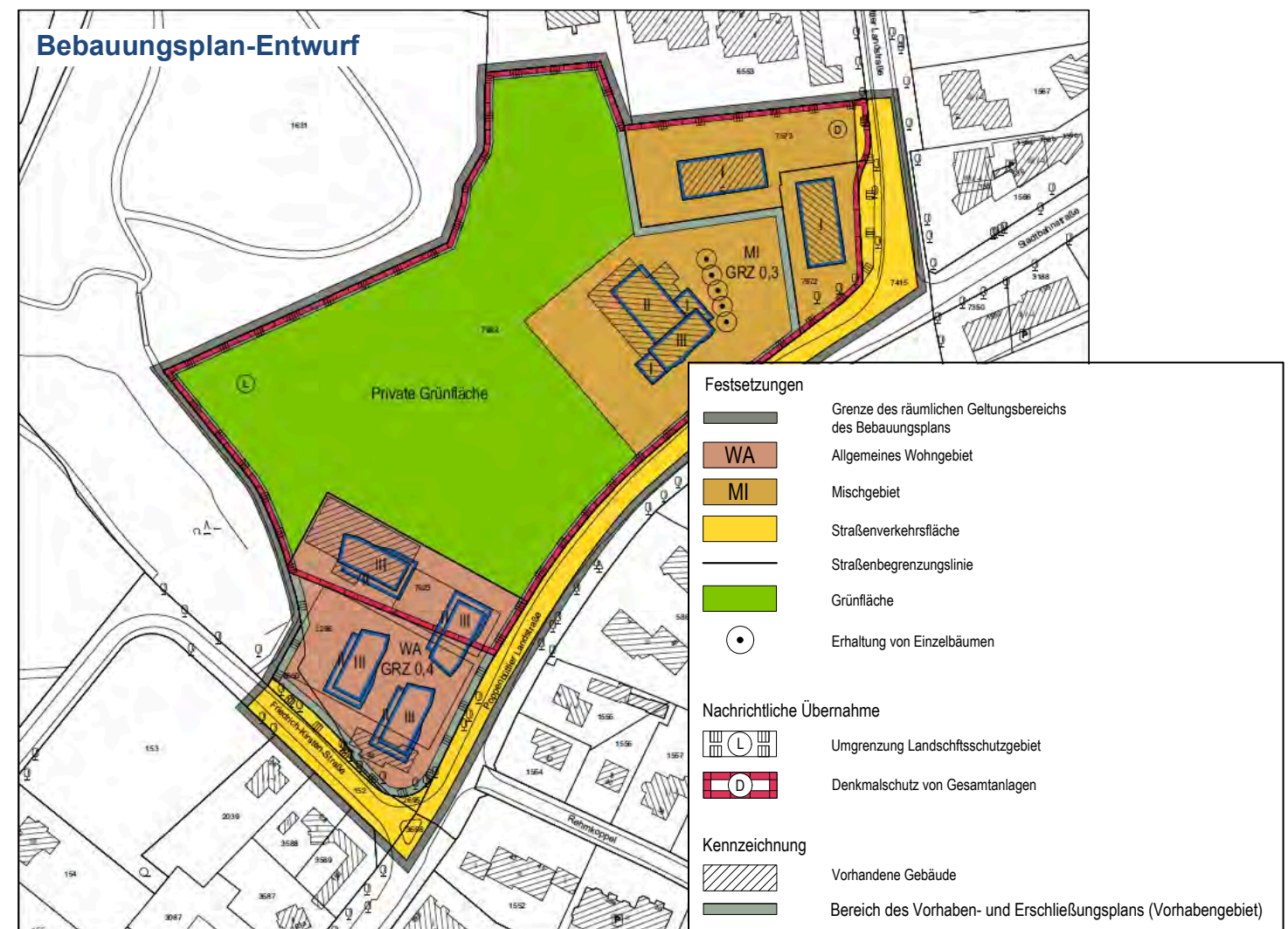
Für das Wohnungsbauvorhaben soll auf den südwestlichen Flächen ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt und der Park als private Grünfläche planungsrechtlich gesichert werden. Öffentliche Wege durch den Park Richtung Alsterwanderweg sollen im weiteren Verfahren als Gehrechte festgesetzt werden. Für die nordöstlichen Flurstücke ist die Festsetzung als Mischgebiet vorgesehen, in dem die Nutzungen Einzelhandel, Dienstleistungsgewerbe, Wohnen und Gastronomie ermöglicht werden. Die ortsbildprägenden Kastanien auf der Hoffläche und ggf. weitere Bäume werden als zu erhaltende Einzelbäume festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstückflächen werden baukörperbezogen mit Baugrenzen festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung soll über eine Festsetzung zur maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse sowie durch Festsetzung einer Grundflächenzahl bestimmt werden. Private Pkw-Stellplätze werden zusätzlich in Tiefgaragen untergebracht.

Die Straßenverkehrsflächen der Friedrich-Kirsten-Straße und der Poppenbüttler Landstraße sollen für eine Verbreiterung der Geh- und Radwege sowie für öffentliche Parkstände erweitert werden.



MoRe Architekten (links); Plan²IA Architekten und Joachim Schnitter (rechts). Kartengrundlage: ALKIS: Flurstücke, Gebäude, Tatsächliche Nutzung (TN). Vervielfältigung mit Erlaubnis der Freien und Hansestadt Hamburg, Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung



clausen-seggelke stadtplaner im Auftrag des Bezirksamtes Wandsbek. Kartengrundlage: ALKIS: Flurstücke, Gebäude, Tatsächliche Nutzung (TN). Vervielfältigung mit Erlaubnis der Freien und Hansestadt Hamburg, Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung

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.



Kartengrundlage
Digitale Orthophotos, Bodenauflösung 20cm (DOP20)
Vervielfältigung mit Erlaubnis der Freien und Hansestadt Hamburg, Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung

ANHÖREN UND MITREDEN

WOHNUNGSBAU

AN DER POPPENBÜTTLER

LANDSTRASSE

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
Herr Rakelbusch
(Sachbearbeiter Landschaftsplanung)
Fon: 42881-2406 | E-Fax: 42790-9396

www.hamburg.de/wandsbek/bauleitplanung/