

# WIE GEHT ES WEITER?

## Ihre Anregungen, Fragen und Stellungnahmen

Stellungnahmen können in der Zeit **vom 14. April 2020 bis zum 29. April 2020** über das Internetportal Bauleitplanung online (<https://bauleitplanung.hamburg.de> - Verfahrensname: Jenfeld 23-Änderung) oder postalisch an das Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung, Am Alten Posthaus 2, 22041 Hamburg abgegeben werden.

## Behördeninterne Abstimmung

Es 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  
Herr Kosok  
Tel.: 040 42881-3069  
E-Mail: [achim.kosok@wandsbek.hamburg.de](mailto:achim.kosok@wandsbek.hamburg.de)

Luftbild, Kartengrundlage:  
Digitale Orthofotos,  
Bodenauflösung 20 cm (DOP20).  
Vervielfältigung mit Erlaubnis der  
FHH, LGV



**INFORMIEREN & MITREDEN**

**Neubau eines Sporthotels für den  
Hamburger Fußball-Verband e.V.**

**Öffentliche Information  
zur 1. Änderung des Bebauungsplans Jenfeld 23**

## 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](mailto:stadt-und-landschaftsplanung@wandsbek.hamburg.de)

Homepage:  
<http://www.hamburg.de/stadtplanung-wandsbek/>



## Ausgangslage

Der geltende Bebauungsplan Jenfeld 23 soll für eine Teilfläche des Sportleistungszentrums des Hamburger Fußball-Verbands e.V. (HFV) an der Wilsonstraße geändert werden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Jenfeld 23 wurden im Jahr 2011 die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nachnutzung des Areals der ehemaligen Lettow-Vorbeck-Kaserne geschaffen. Ziel der städtebaulichen Entwicklung ist es, ein durchgrüntes Wohnquartier an der Jenfelder Au zu entwickeln. Der Bebauungsplan Jenfeld 23 vom 12.04.2011 setzt hierfür überwiegend allgemeine Wohngebiete und Mischgebiete, aber auch Grünflächen, gewerbliche Flächen, Wasserflächen sowie Straßenverkehrsflächen fest.

Bereits in einer Frühphase der Planung wurde entschieden, das am südlichen Rand des Quartiers gelegene Sportgelände für eine dauerhafte Nutzung als Sportleistungszentrum durch den Hamburger Fußball-Verband e.V. (HFV) zu sichern. Die Flächen sind daher im Bebauungsplan Jenfeld 23 als „Flächen für Sportanlagen“ mit der Zweckbestimmung „Sportleistungszentrum“ und dem HFV als Begünstigtem festgesetzt worden.

Dabei trifft der Bebauungsplan Regelungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen, d.h. den Bereichen, in denen Gebäude und andere bauliche Anlagen errichtet werden dürfen. Diese Baugrenzen vollziehen überwiegend den heutigen Gebäudebestand nach, sie berücksichtigen aber auch eine an der Wilsonstraße gelegene Erweiterungsfläche mit einer Länge von ca. 38 m und einer Breite von ca. 21 m. Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,7, d.h. die Flächen dürfen heute bis zu 70 Prozent überbaut werden. Die Geschossigkeit ist auf zwei Vollgeschosse als Höchstmaß begrenzt.

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg in der Fassung der Neubekanntmachung vom 22. Oktober 1997 (HmbGVBl. S. 485) stellt für das Gelände des Sportleistungszentrums eine „Grünfläche“ dar. Das Landschaftsprogramm für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 (HmbGVBl. S. 363) stellt für das Gelände des Sportleistungszentrums eine „Grünanlage, eingeschränkt nutzbar“ dar.

Die Fachkarte „Grün Vernetzen“ (Stand April 2018) stellt für das Gelände des Sportleistungszentrums gleichermaßen eine „Grünanlage, eingeschränkt nutzbar“ dar.

In der Karte Arten- und Biotopschutz des Landschaftsprogramms ist das Gelände als Sportanlage dargestellt.

Die Teilfläche des HFV-Geländes, für die das Bauplanungsrecht geändert werden soll, wird heute überwiegend als Stellplatzanlage für den HFV genutzt. Auf der Fläche befinden sich ein von der Wilsonstraße erschlossener Besucherparkplatz mit 12 Stellplätzen und ein weiterer, beschränkter Parkplatz mit 23 Stellplätzen. Die Flächen sind überwiegend versiegelt, die Stellplatzanlagen sind durch einzelne Bäume und Großsträucher gegliedert.

## Anlass und Ziele der Planung

Der HFV möchte sein Sportleistungszentrum langfristig am Standort Jenfeld sichern. Seit der Fertigstellung der HFV-Sportschule in 2001 sind die Teilnehmerzahlen an Lehrgängen u.ä. von etwa 1.000 bis über 1.500 im Jahr 2018 gestiegen. Neben einer Sporthalle, einem Natur- und einem Kunstrasenplatz befinden sich auf dem Gelände auch die Hauptverwaltung des Verbands mit Büro- und Seminarräumen sowie ein Sporthotel mit 22 Zimmern. Die bisherigen Räumlichkeiten bieten jedoch nur begrenzte Übernachtungs- und Seminarkapazitäten für mehrtägige Lehrgänge. Durch ein neues viergeschossiges Hotelgebäude im Bereich der heutigen Stellplatzanlage an der Wilsonstraße sollen die Kapazitäten von derzeit 22 auf etwa 44 bis 54 Zimmer erhöht werden. Die bisher für die Beherbergung genutzten Räumlichkeiten können anschließend zum erweiterten Seminarbereich umgebaut werden. Für die Bestandsgebäude ist dabei lediglich eine energetische Sanierung und eine Neuordnung der Grundrisse im Inneren vorgesehen. Mit der Planung wird die bestehende Stellplatzanlage überbaut, nach Abschluss der Umstrukturierungsmaßnahmen werden insgesamt 53 Stellplätze zur Verfügung stehen.

Das Sporthotel an der Wilsonstraße soll durch den HFV gebaut und finanziert werden. Mit einem externen Betreiber soll ein Pachtvertrag über zunächst 20 Jahre abgeschlossen werden. Mit dem Sporthotel sollen die Unterbringungsmöglichkeiten, insbesondere für DFB-Lehrgänge und Gastmannschaften, verbessert werden. Nicht durch den Verband genutzte Zimmer werden zur allgemeinen Vermietung angeboten. Dem HFV stehen Erstbelegungsrechte über das gesamte Jahr zu. Von der geplanten Gastronomie im Erdgeschoss sowie von dem allgemeinen Übernachtungsangebot des Sporthotels können auch die Bewohner und Gäste des Quartiers Jenfelder Au und der angrenzenden Bestandquartiere profitieren.

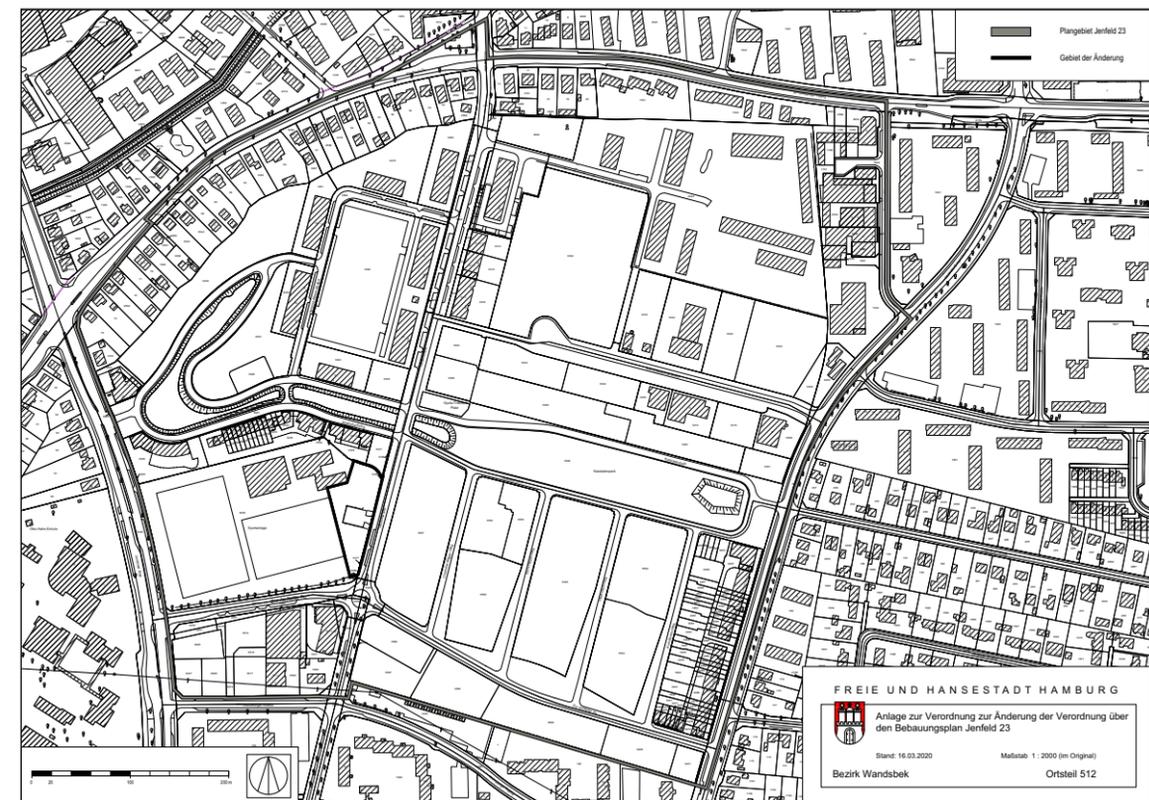
## Änderung des Bebauungsplans Jenfeld 23

Um den Neubau des Sporthotels zu ermöglichen, sollen die bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplans Jenfeld 23 für den für den Hotelneubau vorgesehenen Teil des Geländes des Sportleistungszentrums geändert bzw. ergänzt werden. Für das Sporthotel sind ein begrüntes Flachdach und Anlagen zur Nutzung von Solarenergie geplant. Die Fassade soll als Klinkerfassade hergestellt werden, die weitestgehend unbefensterte Nordfassade soll mit Schling- und Kletterpflanzen begrünt werden. Die zulässige Geschossigkeit soll von derzeit 2 auf 4 mögliche Vollgeschosse erhöht werden, wobei weitere Nicht-Vollgeschosse ausgeschlossen werden. Es sollen zudem Festsetzungen zur Begrünung der Außenanlagen und zu neuen Baumpflanzungen getroffen werden, um die Eingriffe in den Baumbestand zu kompensieren.



**Funktionsplanentwurf** Quelle: Gössler Kinz Kerber Schippmann Architekten.

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



**Planänderungsbereich** Quelle: 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