

FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG

Bebauungsplan Uhlenhorst 4 - Mundsburger Damm -

Wo passiert etwas?

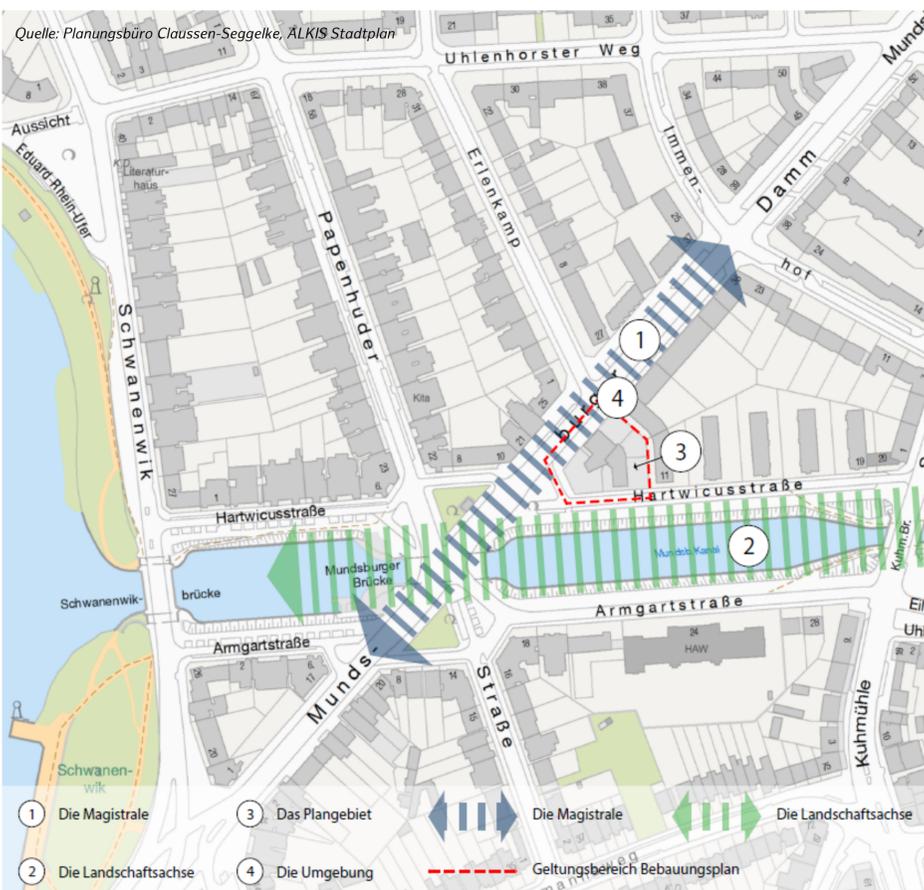


Abb. 1: Lage des Plangebiets



Die Magistrale

Derzeit ist der Straßenraum entlang des Plangebiets durch die stillgelegte Tankstelle entsprechend verweist. Hier soll nun zur Belebung des öffentlichen Raums beigetragen werden. (Weitere Informationen zur Magistrale finden Sie bei Interesse über den QR-Code auf Plakat 5).



Die Landschaftsachse

Südlich der Hartwicusstraße befindet sich die übergeordnete „Landschaftsachse Wandse“ als wichtige Grünverbindung innerhalb der Stadt. Diese verläuft entlang des Mundsburger Kanals und ist durch markante Baumalleen geprägt.



Das Plangebiet

Die derzeit im Plangebiet vorhandenen baulichen Anlagen werden vollständig zurückgebaut. Das Grundstück ist bis auf eine Baumgruppe sowie eine Hecke nahezu komplett versiegelt. Die Erschließung erfolgte bisher hauptsächlich vom Mundsburger Damm aus.



Die Umgebung

Die nördlich an das Grundstück angrenzende Bebauung (überwiegend Wohnen) wurde Ende des 19. Jahrhunderts als Blockrand mit fünf Geschossen erbaut. Ein Teil wurde während des II. Weltkriegs zerstört und in den 50iger Jahren (entlang der Hartwicusstraße als lockere Zeilenbebauung) wiederaufgebaut.

Das Plangebiet

An der Ecke *Mundsburger Damm/ Hartwicusstraße* im Stadtteil Uhlenhorst wird ein neuer Bebauungsplan mit dem Namen *Uhlenhorst 4* aufgestellt. Das Plangebiet ist ca. 2.250 m² groß (siehe Abb. 1).

Derzeit ist auf dem betroffenen Grundstück eine 1-geschossige Tankstelle mit einer Waschanlage zu finden (siehe Nr. 3). Der Betrieb wurde jedoch vollständig eingestellt.

Hamburg ist eine wachsende Metropole. Aufgrund der hohen Nachfrage nach neuem Wohnraum - gerade in zentralen Lagen und infrastrukturell gut erschlossenen Stadtteilen - soll das brachliegende Grundstück nun maßvoll nachverdichtet und bebaut werden.

Eine besondere Qualität des Plangebiets ergibt sich durch seine unmittelbare Nähe zum südlich verlaufenden *Mundsburger Kanal* und zur begleitenden, stadträumlich übergeordneten „Landschaftsachse Wandse“ (siehe Nr. 2). In ca. 300 m Entfernung liegt westlich des Plangebietes der Naherholungsraum Außenalster. In ca. 200 m Entfernung schließt östlich des Plangebietes die Grünanlage Immenhof-Kuhmühlenteich an.

Zudem ist der nordwestlich angrenzende *Mundsburger Damm* als übergeordnete Hauptverkehrsstraße Teil der sog. „Magistralen“ (siehe Nr. 1), die aufgrund ihrer vielfältigen Baulandpotenziale in der Hamburger Stadtentwicklung aktuell besonders im Fokus stehen. Das Plangebiet komplettiert und ergänzt dementsprechend den stadträumlich markanten Knotenpunkt zwischen Magistrale und Landschaftsachse an der Mundsburger Brücke.

Was soll gebaut werden?

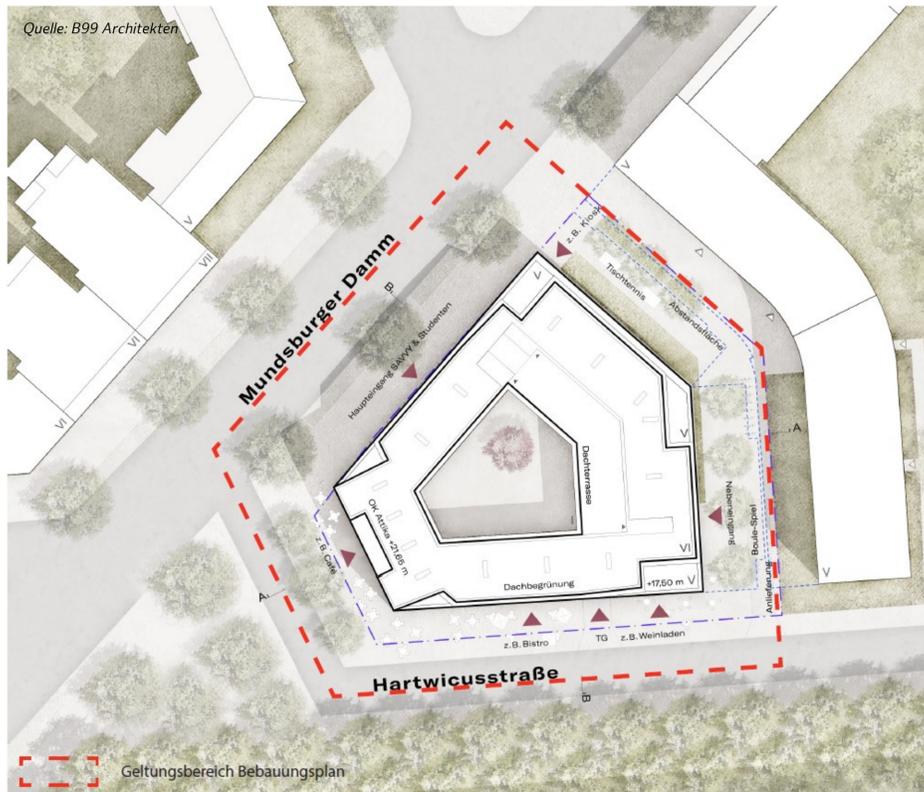


Abb. 2: Städtebauliches Konzept & Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplans



Abb. 3: Visualisierung des Gebäudeentwurfs

■ Das Vorhaben

Im Plangebiet soll ein 6-geschossiges Wohn- und Geschäftshaus entstehen (siehe Abb. 2 & 3). Auf dem aktuellen Entwurfsstand sind ca. 165 Einzimmer-Appartements - überwiegend in den Obergeschossen des Gebäudes - vorgesehen. 30% davon sollen als Wohnungen für Studierende und Auszubildende von der Hamburger Investitions- und Förderbank (IFB) gefördert werden. Im Erdgeschoss des Gebäudes ist Raum für gewerbliche und gastronomische Nutzungen. Diese orientieren sich zu den flankierenden Straßenflächen und sollen zur Belebung des öffentlichen Raums sowie zur Stärkung der lokalen Infrastruktur beitragen.

Dieses Konzept wurde im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens im Rahmen eines sog. „städtebaulichen Entwurfsgutachtens“ ausgewählt, für das sieben Architekturbüros einen Vorschlag zur Gestaltung des Gebäudes eingebracht haben (siehe Abb. 4). Zur Bewertung der Qualität sowie von Vor- und Nachteilen der Entwürfe haben unterschiedliche betroffene Dienststellen und Behörden im Verfahren ihre Expertise eingebracht. Daraufhin haben u.a. der Hamburger Oberbaudirektor und Mitglieder der bezirklichen Politik den präferierten Entwurf gekürt: Gewonnen hat das Konzept von B99 Architekten (siehe Abb. 2 & 3).

Dieses städtebauliche Konzept ist nun Grundlage des Bebauungsplanverfahrens und wird weiter ausgearbeitet:

Der ruhende Verkehr wird in einer Tiefgarage (TG) untergebracht. Die Zufahrt ist an der Hartwicusstraße geplant. In der Tiefgarage sind derzeit ca. 20 Pkw-Stellplätze für die gewerblichen Nutzungen vorgesehen. (Für Wohnnutzungen ist von Seiten des Gesetzgebers kein Nachweis von Pkw-Stellplätzen erforderlich.) Vor dem Hintergrund der geplanten Bewohnerstruktur und den Ansprüchen an eine klimagerechte und zukunftsgewandte Mobilität sind überwiegend Fahrradstellplätze im Untergeschoss zu finden (ca. 170 Stück). Aus diesem Grund wird nicht von einem erheblichen Anstieg der Kfz-Verkehre im Quartier ausgegangen. Die Anlieferung der im Erdgeschoss geplanten gewerblichen und gastronomischen Nutzungen wird über den Mundsbürger Damm abgewickelt.

Gemäß der Hamburger Bauordnung (HBauO) sind zur Grundstücksgrenze Abstandsflächen einzuhalten. Diese werden durch das geplante Bauvorhaben vollumfänglich berücksichtigt.

Der Entwurf sieht einen geschlossenen, gestalteten Innenhof vor. Der sich nordöstlich anschließende Freiraum wird durch lockere Baumpflanzungen und Spielgelegenheiten für Kinder geprägt.

Zur qualitativen Verbesserung der Freiraumsituation im öffentlichen Raum ist die Pflanzung von Straßenbäumen vorgesehen.



Abb. 4: Beiträge des Entwurfsgutachtens (Quelle: Planungsbüro Claussen-Seggelke)

Wie sieht das Planungsrecht aus?

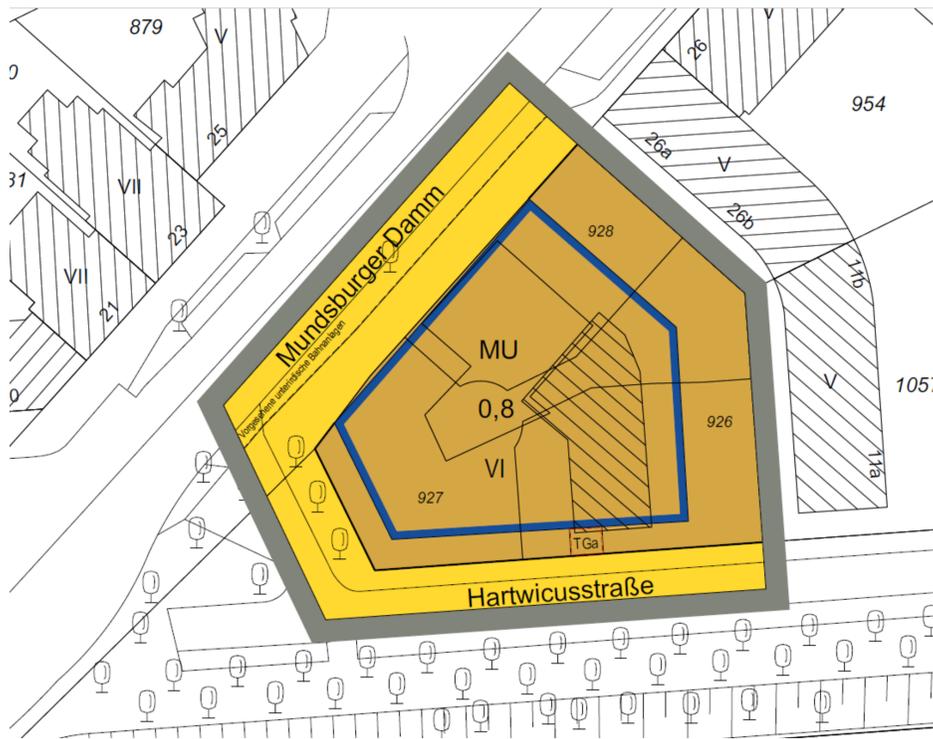


Abb. 5: Bebauungsplan-Entwurf Uhlenhorst 4

Festsetzungen

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
-  MU Urbanes Gebiet
-  VI Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
-  GRZ 0,8 Grundflächenzahl, als Höchstmaß
-  Baugrenze
-  Straßenverkehrsfläche
-  Straßenbegrenzungslinie
-  Flächen für Tiefgaragen und ihre Zufahrten
-  Begrenzung der unverbindlichen Vormerkung

Kennzeichnungen

-  Vorhandene Gebäude
-  927 Flurnummer

Der neue Bebauungsplan-Entwurf

Mit der Aufstellung des neuen Bebauungsplans *Uhlenhorst 4* sollen die rechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des auf Plakat 2 beschriebenen Bauvorhabens geschaffen werden.

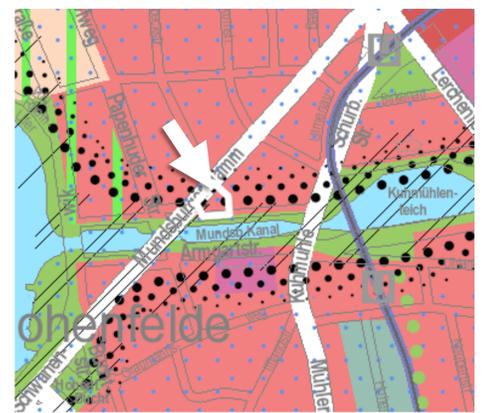
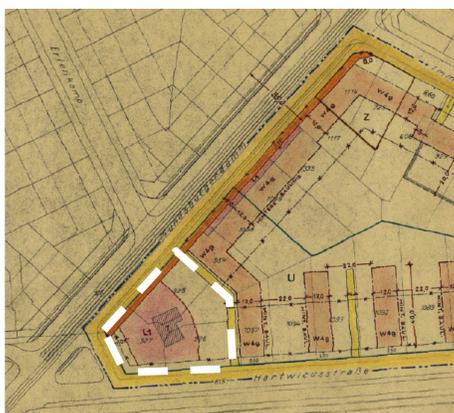
Weil es sich um das konkrete Vorhaben eines Investors (dem sog. Vorhabenträger) handelt, der das ehemalige Tankstellengrundstück erworben hat, wird der Bebauungsplan entsprechend § 12 Baugesetzbuch (BauGB) als sog. „vorhabenbezogener Bebauungsplan“ aufgestellt. D.h. unter anderem, dass der Investor die Kosten für das Planverfahren zu tragen hat (für Gutachten etc.). Gleichzeitig werden die Regelungen und Festsetzungen bei solchen Verfahren durch einen sog. *Vorhaben- und Erschließungsplan* (siehe Abb. 2) und einen *Durchführungsvertrag*, der zwischen dem Bezirk und dem Vorhabenträger geschlossen wird, ergänzt.

Der aktuelle Entwurfsstand für den neuen Bebauungsplan ist oben abgebildet (siehe Abb. 5). Die Festsetzungen werden in einem vorhabenbezogenen Verfahren so getroffen, dass nur ein ganz bestimmtes Vorhaben zulässig ist; in diesem Fall also das auf Plakat 2 beschriebene Projekt. Der Bebauungsplan sieht als Art der Nutzung ein „Urbanes Gebiet“ vor. Damit ist aus planungsrechtlicher Sicht eine gemischte Nutzung aus Wohnen und wohnverträglichem Gewerbe möglich. Gleichzeitig werden sechs Vollgeschosse sowie eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt. Die GRZ trifft Auskunft über den später möglichen Versiegelungsanteil des Grundstücks. Der Indexwert 0,8 entspricht dabei der nach

Baunutzungsverordnung (BauNVO) zulässigen Obergrenze für „Urbane Gebiete“.

Weil es sich bei dem Plangebiet um ein bereits bebautes, derzeit brachliegendes Grundstück im Stadtraum handelt, wird das Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch als sog. „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ durchgeführt. In solchen Fällen sieht der Gesetzgeber von einer umfangreichen Umweltprüfung bzw. einem Umweltbericht ab, da kein Eingriff in eine „unberührte“ Natur stattfindet und die betroffenen Flächen i.d.R. bereits vorher versiegelt und genutzt waren. D.h. jedoch nicht, dass Belange von Natur und Umwelt in solchen Verfahren keine Berücksichtigung finden. Der Artenschutz wird z.B. unabhängig davon immer geprüft. Weiterhin werden Gutachten zu allen Umweltbelangen erstellt, die erforderlich sind, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse vor Ort zu schaffen bzw. zu wahren. Mehr dazu finden Sie auf Plakat 4.

Der derzeit auf dem Grundstück bestehende Baum- und Heckenbestand wird gemäß der Hamburger Baumschutzverordnung weitestgehend durch das Anpflanzen von neuen Bäumen ausgeglichen. Des Weiteren ist die Pflanzung von ca. zwei Straßenbäumen am Mundsburger Damm zur Aufwertung des öffentlichen Raumes vorgesehen. Regelungen zur Freianlagen- und Grüngestaltung sind später Teil des *Vorhaben- und Erschließungsplans*, der Verordnung sowie des *Durchführungsvertrags*.



Bestehendes Planungsrecht

Der derzeit gültige Durchführungsplan D22 aus dem Jahre 1952 war Grundlage für den Wiederaufbau des Quartiers zwischen Mundsburger Damm, Immenhof und Hartwicusstraße nach dem II. Weltkrieg. Im vorliegenden Plangebiet ist eine 1-geschossige Laden-

fläche (L1) festgesetzt, auf der dann die Tankstelle etabliert worden ist.

Diese Festsetzungen entsprechen nun nicht mehr den angestrebten Entwicklungszielen. Daher ist die Aufstellung des Bebauungsplanes *Uhlenhorst 4* erforderlich.

Flächennutzungsplan (FNP)

Der FNP ist ein vorbereitender, behördlicher Plan zur Flächenentwicklung. Für das Plangebiet sieht der FNP „Wohnbauflächen“ vor. Die Planungsziele stimmen also mit dem neuen Bebauungsplan *Uhlenhorst 4* überein.

Landschaftsprogramm (LaPro)

Im LaPro sind Ziele von Naturschutz und Landschaftspflege gesetzlich gesichert. Das LaPro sieht für das Plangebiet u.a. das Milieu „Etagenwohnen“ und den Wirkungsbereich der Landschaftsachse *Wandse* vor. Eine Anpassung des LaPros ist nicht erforderlich.

Wir geht es weiter?

■ Was passiert inhaltlich im Verfahren?

Ein Bebauungsplanverfahren dauert verhältnismäßig lange und ist kompliziert. Viele Dienststellen und Behörden sind im Prozess beteiligt und tragen dazu bei, dass später alle Belange (z.B. Entwässerung, Artenschutz, Erschließung, Lärm) betrachtet werden. Aktuell befinden wir uns auf dem Verfahrensstand der *frühzeitigen Bürger*innenbeteiligung*. D.h. wir stehen noch am Anfang des Verfahrens. Viele Unterlagen sind daher noch nicht ausgearbeitet oder liegen zunächst im Entwurf vor.

Das Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung trägt im weiteren Prozess alle Stellungnahmen und Informationen zusammen und arbeitet im Zuge dessen die zum Bebauungsplan gehörenden finalen Unterlagen aus. Dazu gehört z.B. auch die weitere Beauftragung von erforderlichen Gutachten.

In diesem Verfahren (Uhlenhorst 4) werden auf dem aktuellen Stand noch folgende Untersuchungen ausgearbeitet:

- Mobilitätskonzept
- Klimakonzept
- Verschattungsstudie
- Lärmtechnische Untersuchung

Alle Ergebnisse fließen ins weitere Verfahren ein und machen ggf. Anpassungen des Entwurfes erforderlich.

Der Bebauungsplan besteht später regelhaft aus:

- Planzeichnung
- Verordnung mit textlichen Festsetzungen
- Begründung
- Vorhaben- und Erschließungsplan mit Details

Die fertigen Bebauungsplanunterlagen sowie alle Gutachten und Untersuchungen werden Ihnen später zur sog. *öffentlichen Auslegung* nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) noch einmal zur Einsicht bereitgestellt. Sie haben dann wieder einen Monat Zeit, sich alle Unterlagen in Ruhe anzuschauen und ggf. erneut eine Stellungnahme abzugeben. Der Zeitraum der Auslegung und andere Informationen werden rechtzeitig im Amtlichen Anzeiger sowie auch in den Medien bekanntgegeben.

Weiterhin wird in vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahren gemäß § 12 BauGB ein Durchführungsvertrag zwischen dem Bezirk und dem Vorhabenträger abgeschlossen. Hier werden Fristen festgelegt und ergänzende Detailregelungen getroffen, die ebenfalls im weiteren Verlauf des Verfahrens erarbeitet werden.



■ Wie sehen weitere Verfahrensschritte aus?

Wie sieht nun das weitere Verfahren aus? Auch während der *frühzeitigen Bürger*innenbeteiligung* können Sie eine Stellungnahme abgeben. Weitere Informationen dazu finden Sie auf Plakat 5.

Die während dieses Verfahrensschrittes eingegangenen Stellungnahmen werden vom Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung ausgewertet und dem Stadtentwicklungsausschuss (StekA) der Bezirksversammlung Hamburg-Nord vorgelegt. Die Auswertung kann je nach Umfang und Anzahl der Stellungnahmen etwas Zeit in Anspruch nehmen. Die Tagesordnungen des StekA's sowie verfügbare Unterlagen sind unter <https://sitzungsdienst-hamburg-nord.hamburg.de/bi/allris.net.asp> einsehbar.

Auf Grundlage der erfolgten politischen Befassung wird dann der Bebauungsplan inkl. aller Unterlagen und Gutachten ausgearbeitet. Dieser Entwurf wird mit allen betroffenen Behörden, Dienststellen und weiteren Trägern öffentlicher Belange (z.B. Vereine, Leitungsträger) abgestimmt.

Im Anschluss erfolgt dann die bereits oben benannte, zweite Beteiligungsphase für die Bürger*innen (die *öffentliche Auslegung* gemäß § 3 Abs. 2 BauGB). Alle Planunterlagen können einen Monat lang erneut online oder im Bezirksamt Hamburg-Nord eingesehen werden. Gleichzeitig besteht erneut die Möglichkeit, Stellungnahmen abzugeben.

Alle Stellungnahmen werden im Anschluss erneut geprüft und mit dem Stadtentwicklungsausschuss sowie den Fachbehörden beraten und abgewogen. Führt die Berücksichtigung der Stellungnahmen zu wesentlichen Änderungen des Plans, kann eine erneute öffentliche Auslegung erforderlich werden. Die Bezirksversammlung beschließt abschließend in Kenntnis der vorgebrachten Stellungnahmen über den Bebauungsplanentwurf. Mit dem positiven Beschluss durch die Bezirksversammlung ist die Vorwegenehmigungsreife nach § 33 BauGB gegeben. Auf dieser Basis können Bauanträge genehmigt werden.

Sie möchten sich beteiligen?!



■ Informationen zur Beteiligung

Aktuell befinden wir uns im Bebauungsplanverfahren in der Phase der sog. *frühzeitigen Bürger*innenbeteiligung* nach § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB). Es handelt sich dabei um die erste von zwei Beteiligungsphasen für Bürger*innen innerhalb eines Bebauungsplanverfahrens.

In der frühzeitigen Beteiligung sollen die Bürger*innen über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung informiert werden. Darüber hinaus haben Betroffene und Interessierte die Gelegenheit, zu den vorliegenden Unterlagen Stellung zu nehmen.

Stellungnahmen können im unten angegebenen Zeitraum über das Internetportal Bauleitplanung online (<https://bauleitplanung.hamburg.de> - Verfahrensname: Uhlenhorst 4), per Mail an Stadt-undLandschaftsplanung@hamburg-nord.hamburg.de oder postalisch an das Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung, Kümmellstraße 6, 20249 Hamburg abgegeben werden.

Informationen dazu, was mit Ihren Stellungnahmen geschieht sowie zum weiteren Ablauf des Bebauungsplanverfahrens und den noch zu erarbeitenden Inhalten finden Sie auf Plakat 4.

Stellungnahme vom 18.09.–16.10.2020

Bei Fragen zum Bebauungsplanverfahren oder für weitere Informationen:

Ansprechpartner im Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung:

Judith Nurmann Tel. 040-42804-6021

Claus Jorga Tel. 040-42804-6020

E-Mail:

Stadt-undLandschaftsplanung@hamburg-nord.hamburg.de

Online unter:

www.hamburg.de/hamburg-nord/stadt-und-landschaftsplanung

Für Stellungnahmen:

<https://bauleitplanung.hamburg.de>

Herausgeber:

Freie und Hansestadt Hamburg

Bezirksamt Hamburg-Nord

Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung

Kümmellstraße 6

Weitere Informationen:



Der Bebauungsplan

Sie wollen mehr darüber wissen, was ein Bebauungsplan ist und wie Planungsprozesse in Hamburg genau funktionieren? Dann schauen Sie gerne in die Broschüre „Hamburg macht Pläne“.



Die Magistrale

Das Bebauungsplangebiet Uhlenhorst 4 liegt an einer sog. „Magistrale“. Für diese Hauptverkehrsstraße wurde ein umfangreiches Gutachten erstellt, wie die Stadtentwicklung hier aussehen kann. Wenn Sie dazu mehr wissen wollen, finden Sie hier die Untersuchung und weitere Informationen.



Der Stadtentwicklungsausschuss

Sie wollen auf dem Laufenden bleiben und wissen wann sich der Stadtentwicklungsausschuss mit dem Bebauungsplanverfahren befasst? Alle Termine sowie Tagesordnungen und verfügbare Unterlagen finden Sie unter der Rubrik „Kalender“.



Unsere Homepage

Sie möchten eine Stellungnahme abgeben oder sich die Unterlagen in Ruhe digital ansehen? Dann finden Sie alles auf unserer Homepage.