



Freie und Hansestadt Hamburg

Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen

Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen, Neuenfelder Straße 19, 21109 Hamburg

Amt für Landesplanung und Stadtentwicklung
Landes- und Stadtentwicklung LP 2

Bezirksamt Hamburg- Mitte
Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung

Neuenfelder Straße 19
21109 Hamburg
Telefon 040 428 40 8216

Ansprechpartner: [REDACTED]

Zimmer [REDACTED]

E-Mail [REDACTED]

Datum 23.05.2022

Bebauungsplan Hammerbrook 15 „Bürostandort Spaldingstraße/ Albertstraße“

Hier: Landesplanerische Stellungnahme

Der Bebauungsplan dient dem Ziel, an dem zentral gelegenen Standort eine adäquate bauliche Ausnutzung durch verschiedene gewerbliche Nutzungen vorzubereiten und damit der Konzeption des Masterplans Hammerbrook 2020+ zu entsprechen.

Im Plangebiet sollen insgesamt drei Neubauten entstehen. Westlich des S-Bahn-Viadukts und nördlich der Nordkanalstraße ist ein vorauss. bis zu 18-geschossiges, aus mehreren Teilen bestehendes Gebäude vorgesehen. Zwischen Nordkanal- und Albertstraße ist ein zehn-, ggf. elfgeschossiges (städtebauliche Prüfung und Klärung dauert an) Gebäude geplant. Nordöstlich dieser beiden Hochhäuser und des S-Bahn-Viadukts soll auf der verbleibenden Grundstücksspitze zwischen Spaldingstraße, Hammerbrookstraße und Nordkanalstraße ein achtgeschossiger Neubaukörper – das sog. „Stadtregal“ – entstehen. Während die beiden höheren Gebäude in erster Linie Büronutzungen dienen sollen, die im Erdgeschoss durch gastronomische, kulturelle und dem Sport dienende Nutzungen ergänzt werden, sind in dem achtgeschossigen „Stadtregal“ ausschließlich öffentlichkeitswirksame Nutzungen mit Gastronomie und Ausstellungsfläche vorgesehen. Der südliche Baukörper soll zudem eine Multifunktionshalle beinhalten, die unmittelbar an den zweigeschossigen Sockel des benachbarten Bestandsgebäudes anknüpft und sich anteilig auf dem Nachbargrundstück befindet. Ein Einbezug dieses Grundstücksteils in das Plangebiet wird derzeit geprüft.

Der Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt werden.

1. Zu beachtende Planungen bzw. Senats-/ Bürgerschaftsbeschlüsse

1.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg in der Fassung der Neubekanntmachung vom 22. Oktober 1997 (HmbGVBl. S. 485) stellt im Bereich des geplanten Bebauungsplans „Gemischte Bauflächen“ dar. Die Spaldingstraße und die Nordkanalstraße sind als „Sonstige Hauptverkehrsstraßen“ dargestellt. Die S-Bahntrasse ist als solche nachrichtlich übernommen.

1.2 Landschaftsprogramm

Das Landschaftsprogramm für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 (HmbGVBl. S. 363) stellt im Bereich des geplanten Bebauungsplans das Milieu „Verdichteter Stadtraum“ dar. Darüber hinaus zählt das Plangebiet zum „Entwicklungsbereich Naturhaushalt“. Die Spaldingstraße und die Nordkanalstraße sind als „Sonstige Hauptverkehrsstraßen“ dargestellt. Für die S-Bahntrasse stellt das Landschaftsprogramm das Milieu „Bahnanlage, oberirdisch“ dar.

Die Karte Arten- und Biotopschutz (AuBS) stellt für das Plangebiet überwiegend „Geschlossene und sonstige Bebauung“ dar sowie für die Spaldingstraße und die Nordkanalstraße Hauptverkehrsstraße. Die S-Bahntrasse wird in der Karte AuBS als Gleisanlage dargestellt. Am südlichen Rand des Plangebiets sind wertvolle Einzelbiotope symbolhaft dargestellt, hier: Spontane Biotoptypen auf Hafen-, Industrie- und Gewerbeflächen.

Abweichungen vom Flächennutzungsplan, Landschaftsprogramm

Der Bebauungsplan ist gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelbar. Es sind keine Änderungen des Flächennutzungsplans und des Landschaftsprogramms erforderlich.

2. Zu berücksichtigende Planungen bzw. Senatsbeschlüsse

2.1 „Hamburger Maß – Leitlinien zur lebenswerten kompakten Stadt“ (Senko-Drs. 190912/8)

Grundsätzlich ist zu prüfen, wie bei der Umsetzung von städtebaulichen Lösungen angemessen mit Dichte und Höhe der Bebauung umzugehen ist und welche Instrumente und Maßnahmen hierfür im Sinne der Leitlinie ergriffen werden können.

2.2 Hamburger Zentrenkonzept / Hamburger Leitlinien für den Einzelhandel

Zu berücksichtigen sind die Inhalte und Zielsetzungen des Hamburger Zentrenkonzepts zum Schutz und zur Entwicklung der Zentren (Senko-Drs. Nr. 190523/6). Insbesondere sollen die Zentren vor Beeinträchtigungen geschützt werden, die durch Ansiedlungen des Einzelhandels außerhalb zentraler Versorgungsbereiche hervorgerufen werden. Hierzu sind die Ziele und Ansiedlungsregeln der Hamburger Leitlinien für den Einzelhandel zu berücksichtigen.

2.3 „Gründachstrategie“ (Senats-Drs. 2020/11432)

Im Planverfahren ist grundsätzlich zu prüfen, ob Dachbegrünungen und Dachgärten auf geeigneten Gebäuden mit Flachdach oder flachgeneigten Dächern festgesetzt werden können.

3. Hinweise und Sonstiges

3.1 Eine Beteiligung des Umlandes ist nicht erforderlich.

3.2 Beachtung der Hinweise zu möglichen Untersuchungsbedarfen, die von Seiten der BSW im Rahmen der Grobabstimmung abgegeben wurden.

3.3 Die Gründachstrategie des Senats wird weiterentwickelt und um die Fassadenbegrünung ergänzt. Mit der in Bearbeitung befindlichen Drucksache „Strategie Grüne Fassaden“ wird ein Instrumentarium geschaffen, mit dem ein verstärkter Ausbau der Wand- und Fassadenbegrünung bewirkt werden soll. Die Strategie ist ein Baustein des Hamburger Klimaplanes und der Qualitätsoffensive Freiraum, um die positiven Auswirkungen

auf das Lokalklima und den Stadtraum umfänglich auszuschöpfen. Im Bebauungsplanverfahren soll geprüft werden, ob Fassadenbegrünungen festgesetzt werden können.

