

Entwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Hummelsbüttel 30

Grobabstimmung der Planinhalte

1 Grenzen des Plangebiets

Das Plangebiet ist im Bezirk Wandsbek, im Stadtteil Hummelsbüttel (Ortsteil 520) direkt an der Grenze zum Bezirk Hamburg-Nord gelegen. Es wird im Westen durch eine Parkanlage mit dem darin verlaufenden Raakmoorgraben, im Norden durch ein Regenrückhaltebecken, im Osten durch einen Grünzug mit öffentlichem Spielplatz und im Süden durch die Wohnsiedlung Lentersweg begrenzt.

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 2201, 7712, 4532 (teilweise), 4533 (teilweise), 4534 (teilweise), 4535, 4536 und 4537 (Flughafenstraße). Alle Flurstücke gehören zur Gemarkung Hummelsbüttel.

2 Zweck und Bedeutung der Planaufstellung

Das Grundstück der ehemaligen Schule Flughafenstraße 89 soll von der SAGA als Wohnquartier entwickelt werden. Der Standort soll für ca. 170 Wohneinheiten im freifinanzierten preisgedämpften Geschosswohnungsbau realisiert werden. Die geplanten Baukörper sollen überwiegend als preisreduzierter Effizienzwohnungsbau in sogenannten Systemhäusern der SAGA gebaut werden. Die im Bestand vorhandene Kindertagesstätte soll in einem neuen Baukörper mit ca. 140 Betreuungsplätzen sowie die zugehörigen Frei- und Außenflächen neu errichtet werden.

Mit der Umsetzung der Planung kann der weiterhin anhaltenden Nachfrage nach bezahlbarem Mietwohnungsbau begegnet und Räumlichkeiten für die ebenso in Hamburg stark nachgefragten Betreuungsplätze in Kindertagesstätten geschaffen werden.

Das Bebauungskonzept sieht in einer von der SAGA mit dem Bezirk und der BSW entwickelten Präferenzvariante eine vier- bis siebengeschossige Bebauung für die Wohnnutzung und eine dreigeschossige Kindertagesstätte vor. Die gewählte Baukörperstellung bildet einerseits quartiersprägende Hofflächen und andererseits eine die vorgesehene Erschließungsstraße baulich fassende Struktur aus. Die erforderliche Erschließungsstraße, die u.a. für die Unterbringung von 20% Besucherparkstände sowie weiterer Stellplätze vorgesehen ist, schließt mit einer Wendemöglichkeit ab. Die Besucherparkstände und Stellplätze sind in Senkrechtaufstellung vorgesehen. Parallel zur vorgesehenen Stichstraße ist eine Fläche zur Oberflächenentwässerung geplant. Zur Unterbringung der privaten Stellplätze ist vorbehaltlich der wirtschaftlichen Realisierbarkeit außerdem eine Tiefgarage vorgesehen, die ihre Zu- und Ausfahrt über die geplante Erschließungsstraße erhalten soll. Das Bebauungskonzept ist das Ergebnis eines kooperativen Workshopverfahrens, das unter Beteiligung der Bezirkspolitik, des Bezirksamts, freien Architekten, eines Kita-Trägers sowie der SAGA im Dezember 2017 durchgeführt wurde.

Die Kindertagesstätte soll ein neu zu errichtendes dreigeschossiges Gebäude in unmittelbarer Straßennähe beziehen, so dass der zu erwartende Verkehr aus dem Wohngebiet weitgehend heraus gehalten werden kann. Im nordöstlichen Bereich sollen private Kinderspielflächen entstehen. Das Bestandsgebäude der Interessengemeinschaft um den Lentersweg e.V. (IGL) bleibt bestehen. Die Nutzungen in der bestehenden Schul-

turnhalle soll an den neuen Standort Ohlkampring im Bezirk Hamburg-Nord verlagert werden.

Mit der Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 12 BauGB sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Vorhaben auf Grundlage des vorliegenden Bebauungskonzepts geschaffen werden.

Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird ein Vorhaben- und Erschließungsplan erstellt und ein Durchführungsvertrag geschlossen.

Das zukünftige Grundstück für die IGL, Teile der Flughafenstraße, anschließende öffentliche Grünflächen sowie die Flächen entlang des Raakmoorgrabens werden als Flächen außerhalb des Bereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans im Sinne des § 12 Abs. 4 BauGB (Arrondierungsflächen) in das Plangebiet einbezogen. Dadurch kann auch für diese Bereiche bestandsorientiertes, aktuelles Planrecht geschaffen werden.

Der Bebauungsplan soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB ohne Umweltbericht und Umweltprüfung aufgestellt werden. Die Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren zur Innenentwicklung liegen grundsätzlich vor, da der Bebauungsplan der Nachverdichtung und Innenentwicklung dient und weniger als 20.000 m² Grundfläche auf heute bereits baulich genutzten Flächen festsetzen wird. Es wird mit dem Bebauungsplan auch keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, welche die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung auslösen. Des Weiteren liegen nach Prüfung der Sachlage keine Anhaltspunkte dafür vor, dass bei der Bebauungsplanung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) zu beachten sind.

3 Gegenwärtige Nutzungen / Naturräumliche Gegebenheiten

Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes erfolgt durch die Flughafenstraße. Öffentliche Parkstände sind in Parallelaufstellung auf den Nebenflächen und der Fahrbahn abmarkiert.

Die Haltestelle Fuhlsbüttel-Nord der U-Bahnlinie U1 ist in einer Entfernung von ca. 400 m fußläufig erreichbar. Zudem ist mit der Haltestelle der Buslinie 172 eine Anbindung an den öffentlichen Busverkehr gegeben.

Zurzeit befindet sich auf dem ca. 25.000 m² großen Grundstück (Flurstücke 4535 und 4536) die zur Unterbringung von Flüchtlingen genutzte Grundschule Flughafenstraße 89, die Kita Elbkinder und die IGL. Das Plangebiet ist von erhaltenswürdigem Baumbestand umschlossen, im Norden grenzt ein vorhandenes Regenrückhaltebecken an. Der Raakmoorgraben verläuft westlich des Plangebiets vom Regenrückhaltebecken in Richtung Südwesten und befindet sich hauptsächlich im Bezirk Hamburg-Nord. Von der Wendekurve der Flughafenstraße führt ein Fußweg durch eine öffentliche Grünanlage weiter Richtung Osten in die nahe gelegene Kleingartenanlage des Vereins „Kleingarten Fuhlsbüttel 501“ mit Verbindung in das nordöstlich gelegene Gewerbegebiet am Lademannbogen.

Das Umfeld des Plangebietes wird durch Wohnnutzungen westlich und südlich anschließend geprägt. Südlich der Flughafenstraße/westlich der Straße Ohlkamp wird im Bezirk Hamburg-Nord zurzeit Wohnungsbau für die Unterbringung von Flüchtlingen und Asylbegehrenden realisiert.

Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich der Primarschule Ohlkamp.

Nahversorgungsmöglichkeiten befinden sich in 300 m Entfernung im Lentersweg und rund um den Langenhorner Markt in ca. 1 km Entfernung.

Die nächstgelegenen Sportplätze befinden sich entlang der Langenhorner Chaussee.

4 Bauliche Nutzungen und Bestand

Die Schulnutzung der Grundschule Flughafenstraße wurde bereits vor längerer Zeit aufgegeben. Auf dem Grundstück der ehemaligen Schule befinden sich derzeit noch bauliche Anlagen in Form der Schulgebäude, einer Turnhalle, Kfz-Stellplätze sowie Wohncontainer für die öffentlich rechtliche Unterbringung von Flüchtlingen. Des Weiteren wird der südwestlich gelegene Baukörper als Kindertagesstätte genutzt. An der westlichen Grenze des Plangebiets befindet sich ein Stadtteilkultur- und Jugendzentrum der IGL-Interessengemeinschaft um den Lentersweg e.V., welches auch zukünftig an diesem Standort verbleiben soll.

Die bauliche Nutzung westlich des Plangebiets – entlang der Straße Moorreye – ist durch die Wohnsiedlung Siemershöhe mit überwiegend ein- bis dreigeschossigen Mehrfamilienhäusern geprägt. Das nördliche Umfeld des Plangebiets – mit dem Rückhaltebecken und Dauerkleingärten – sowie das östliche Umfeld – mit dem öffentlichen Spielplatz Lentersweg – sind von einer geringfügigen baulichen Nutzung geprägt. Nordöstlich des Rückhaltebeckens bzw. nördlich der Dauerkleingärten befindet sich das Gewerbegebiet Lademannbogen, das von unterschiedlichen gewerblichen Nutzungen geprägt ist.

Südöstlich des Plangebiets befindet sich die vier- bis siebengeschossige Wohnsiedlung Lentersweg.

5 Inhalt des vorgesehenen Bebauungsplans

Der Bebauungsplan soll die Baugrundstücke im Plangebiet als allgemeines Wohngebiet festsetzen. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mit baukörperbezogenen Baugrenzen gemäß der Vorhabenplanung festgesetzt.

Ferner ist eine Festsetzung von drei (Kindertagesstätte) und vier bis sieben Vollgeschossen (Wohnnutzung) vorgesehen. Weitere Geschosse (Nichtvoll-/Staffelgeschosse) sind nicht vorgesehen. Das zulässige Maß der baulichen Nutzung soll sich am vorliegenden Entwurf orientieren und wird vorhabenbezogen im weiteren Verfahren festgelegt.

Es sollen außerdem Festsetzungen zur Begrünung des Plangebiets, privaten Grünflächen im Nordosten für beispielsweise private Kinderspielflächen und zur Oberflächenentwässerung getroffen werden. Die Flurstücke 4534 und 4532 – beidseitig der Flughafenstraße – sollen weiterhin als öffentliche Grünfläche festgesetzt werden. Die Nebenflächen des östlich des Plangebiets verlaufenden Raakmoorgrabens werden als öffentliche Grünfläche festgesetzt und die vorhandene Wasserfläche nachrichtlich übernommen. Mit dem Bebauungsplan besteht die Möglichkeit die Abgrenzung von Straßenverkehrsflächen und Grünflächen an dem Bestand und Bedarfen orientiert neu anzupassen.

Prägende Einzelbäume und Gehölzbestand – entlang der äußeren Grundstücksgrenzen der Flurstücke 4535 und 4536 und ebenso entlang des gemeinsamen Grenzverlaufs – sollen durch eine Umgrenzung für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern gesichert werden.

Zur Erschließung des Plangebiets ist die Planung einer öffentlichen Stichstraße mit einer Wendemöglichkeit und der entsprechenden Festsetzung als öffentliche Straßenverkehrsfläche vorgesehen. Zur Erweiterung der Nebenflächen in der Flughafenstraße ist eine zusätzliche Fläche des Flurstücks 4535 als Straßenverkehrsfläche neu festzusetzen.

6 Festsetzungen in verbindlichen Plänen

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereich des Bebauungsplans Hummelsbüttel 7 vom 19.05.1976, der das Plangebiet überwiegend als Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule und Kindertagesheim festsetzt. Die nordöstliche Ecke des Plangebiets wird als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt.

Die Flughafenstraße ist als Straßenverkehrsfläche festgesetzt und die heutigen Flurstücke 4534 und 4532 – beidseitig der Flughafenstraße – sind als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt.

Die Nebenflächen des östlich des Plangebiets verlaufenden Raakmoorgrabens sind als öffentliche Grünfläche festgesetzt und die vorhandene Wasserfläche nachrichtlich übernommen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen der Flächen für den Gemeinbedarf sind durch Baugrenzen in Form eines zusammenhängenden Baufensters festgesetzt.

Für die Umsetzung des Wohnungsbauvorhabens mit der geplanten öffentlichen Erschließung ist die Schaffung neuen Planrechts erforderlich.

7 Darstellung im Flächennutzungsplan und Landschaftsprogramm

7.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg in der Fassung der Neubekanntmachung vom 22. Oktober 1997 (HmbGVBl. I S. 485) stellt das Plangebiet überwiegend als Wohnbaufläche dar.

Die nordöstliche Ecke des Plangebiets, die Nebenflächen des Raakmoorgrabens und die Flurstücke 4534 sowie 4532 – beidseitig der Flughafenstraße – sind als Grünfläche dargestellt.

7.2 Landschaftsprogramm

Das Landschaftsprogramm für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 (HmbGVBl. I S. 363) stellt für das Plangebiet das Milieu „Etagenwohnen“ dar.

Die Flurstücke 4534 sowie 4532 – beidseitig der Flughafenstraße – sind als Parkanlage dargestellt.

7.3 Fachkarte Arten- und Biotopschutz

Die Karte Arten- und Biotopschutz stellt das Plangebiet als Biotopentwicklungsraum 11 „Städtisch geprägte Bereiche“ dar.

Die Flurstücke 4534 sowie 4532 – beidseitig der Flughafenstraße – sind als „Parkanlage“ dargestellt und der Raakmoorgraben als „übrige Gewässer“.

8 Abweichungen vom Flächennutzungsplan und Landschaftsprogramm

Eine Berichtigung von Flächennutzungsplan und Landschaftsprogramm ist nicht erforderlich.

9 Etwaige planstörende Bauabsichten

Zurzeit sind keine planstörenden Bauabsichten bekannt.

10 Auswirkungen der Planung

Mit der Umsetzung der Planung werden neue preisgünstige Mietwohnungen mit guter Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz geschaffen. Damit leistet das Vorhaben ei-

nen Beitrag zum Wohnungsbau in Hamburg und sichert die Standorte der bestehenden Kita Elbkinder und der Interessengemeinschaft.

11 Kostenbeteiligung, Flächenangaben

Das Vorhabengebiet hat eine Größe von etwa 22.500m², das Plangebiet hat insgesamt eine Größe von etwa 33.000 m².

Die Kosten für das vorhabenbezogene Bebauungsplanverfahren sowie die Umsetzung des Vorhabens trägt die SAGA Unternehmensgruppe als Vorhabenträgerin.

12 Realisierung der Planung

Über die Umsetzung des Vorhabens wird mit dem Vorhabenträger ein Durchführungsvertrag geschlossen und ein Vorhaben- und Erschließungsplan für das Vorhabengebiet aufgestellt.

Eine kurzfristige Umsetzung ist mit Erreichen der Vorweggenehmigungsreife nach § 33 BauGB beabsichtigt. Fristen zur Umsetzung des Vorhabens werden im Durchführungsvertrag geregelt.

Es ist vorgesehen den Neubau der Kindertagesstätte bereits auf Grundlage des bestehenden Planrechts zu genehmigen, um somit freie Flächen für den Wohnungsbau zu erhalten.

13 Besondere Diskussionspunkte

1. Das Plangebiet liegt außerhalb der Schutzzonen des FluLärmG, jedoch innerhalb des Bereichs 2 zur Siedlungsbeschränkung. Neuausweisungen von Wohn- und Mischgebieten sind im genannten Bereich unzulässig, besondere Umstände können jedoch in außergewöhnlich gelagerten Einzelfällen ein anderes Handeln rechtfertigen (Informationspapier der BSW vom 15.09.2014 zum Schutz vor Fluglärm im Rahmen der Bebauungsplanung und des Baugenehmigungsverfahrens in Hamburg). Daher ist im Rahmen der GrobAbstimmung der Planinhalte der weitere Umgang mit dieser Thematik zu diskutieren.
2. Plangebietsabgrenzung/ Vorhabengebiet
3. Vorgesehene Festsetzungen
4. Gutachtenbedarfe:
 - Verkehrstechnische Stellungnahme/ Erschließungsplanung
 - Lärmgutachten
 - Baumaufmaß-/ Bewertung
 - Baugrunduntersuchung
 - Artenschutzgutachten
 - Landschaftsplanerische Fachbeitrag
 - Entwässerungskonzept