

Ausgangslage

Das Bebauungsplanverfahren Bramfeld 75 soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Bereich zwischen dem Bramfelder Dorfplatz, dem Mützendorpsteed und der Höhnkoppel im Stadtteil Bramfeld, Bezirk Wandsbek sichern. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von etwa 2 ha.

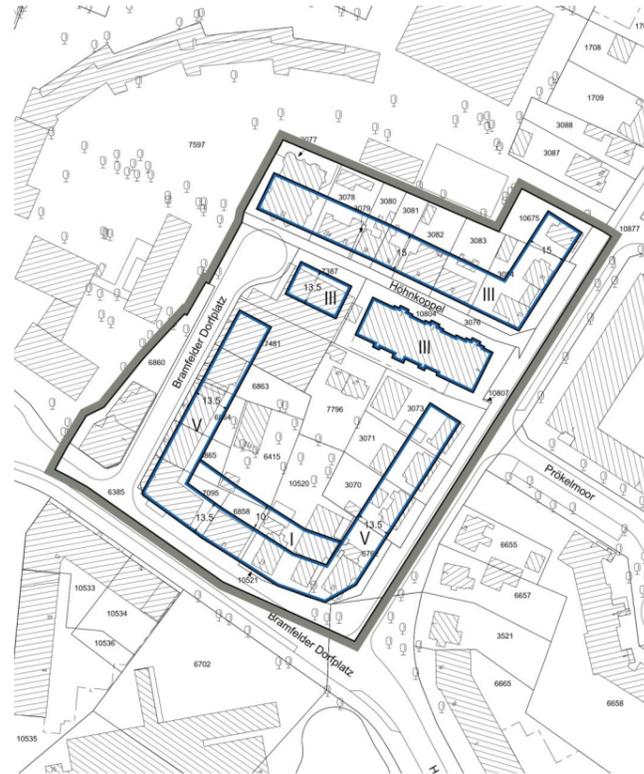
Mit dem Bau der neuen U-Bahn-Linie U5 sowie der damit einhergehenden neuen U-Bahnstation Bramfelder Dorfplatz südwestlich des Plangebiets und des übergeordneten Ziels der Freien und Hansestadt Hamburg neuen Wohnraum zu schaffen, wurde das Plangebiet als Ort mit großem Potential erkannt.

Um die bereits vorhandenen Nutzungen neu zu strukturieren, eine größere Nutzungsvielfalt, eine bessere bauliche Auslastung und zusätzlichen Wohnraum zu ermöglichen, ist die Schaffung neuen Planrechts erforderlich.

Anlass und Ziel der Planung

Mit der Lage eines zukünftigen Endhaltepunkts der neuen U-Bahnlinie U5 besteht für das Plangebiet ein Potenzial zur Neuordnung von Wohn- und gewerblichen Nutzungen unter Verbesserung der baulichen Ausnutzung. Dabei soll eine dem Standort angemessene bauliche Dichte erreicht werden.

Das Plankonzept sieht in den südlichen Erdgeschosszonen, insbesondere entlang des Bramfelder Dorfplatzes, gewerbliche Nutzungen vor. Geplant ist in diesem Bereich die Festsetzung eines Urbanen Gebiets nach § 6a BauNVO. In den oberen Geschossen sowie im Norden des Plangebiets soll Wohnungsbau ermöglicht werden. Im Norden soll ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt werden. Durch die Festsetzungen soll die Planungsgrundlage



Entwurfsskizze

Quelle: Bezirksamt Wandsbek

für den Neubau von etwa 100-150 Wohnungen geschaffen. Durch den Wohnungsneubau kann ein Beitrag zum dringend benötigtem Wohnungsneubau in Hamburg geleistet werden.

Geltendes Planrecht

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Bramfeld 32 vom 23.12.1971 und ist als Gewerbegebiet festgesetzt. Zusätzlich sind Baugrenzen, zwei Vollgeschosse als Höchstmaß, eine Grundflächenzahl mit 0,8 und eine Geschossflächenzahl mit 1,0 festgesetzt. Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als „Wohnbaufläche“



Foto Bramfelder Dorfplatz mit Blick Richtung Norden zum Plangebiet (April 2025)

Quelle: Bezirksamt Wandsbek

dargestellt. Im Südwesten wird ein kleiner Teilbereich als „Schnellbahnen, Fernbahnen“ dargestellt. Das Landschaftsprogramm stellt die Fläche zu gleichen Teilen westlich als „Etagenwohnen“ und östlich als „Gartenbezogenes Wohnen“ dar. Ein Teilbereich wird als „Entwicklungsbereich Naturhaushalt“ dargestellt.

Planinhalt

Das Gebiet soll zu einer kompakten, urbanen Bebauung mit einer klaren städtebaulichen Struktur entwickelt werden. Entlang der Straße Bramfelder Dorfplatz, der gleichnamigen Stichstraße sowie dem Mützendorpsteed ist eine geschlossene Blockrandbebauung mit bis zu fünf Vollgeschossen vorgesehen, die zur Straße hin eine Raumkante bildet und sich zur Höhnkoppel hin öffnet. Dies verbessert auch den Lärmschutz im Blockinnenbereich. Die Erdgeschosszonen sind für gewerbliche Betriebe vorgesehen. In den Obergeschossen ist vorwiegend Wohnungsbau geplant. Im nördlichen Teilbereich des Plangebietes entlang der Höhn-

koppel sind bis zu drei Vollgeschosse vorgesehen. Das Maß der baulichen Nutzung soll zudem durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) bestimmt werden. Die überbaubare Grundstücksfläche soll durch Baugrenzen, gegebenenfalls auch Baulinien begrenzt werden. Es sollen außerdem Festsetzungen zur Begrünung des Plangebiets getroffen werden.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt vornehmlich über den Bramfelder Dorfplatz und den Mützendorpsteed, während die Höhnkoppel verkehrstechnisch weitere Anlieger erschließt. Weitere Erschließungsbedarfe und die Erforderlichkeit von Straßenerweiterungen sind im Bebauungsplanverfahren zu prüfen.

Mit der Planung ist es möglich ausreichenden, dringend benötigten Wohnraum in künftig sehr gut angebundener Lage planungsrechtlich vorzubereiten, den Flächenverbrauch zu minimieren und Ressourcen effizient zu nutzen. Der Bebauungsplan Bramfeld 75 soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a Baugesetzbuch aufgestellt werden.



Foto Mützendorpsteed mit Blick in Richtung Süden zum Bramfelder Dorfplatz (April 2025)

Quelle: Bezirksamt Wandsbek



Foto Stichstraße Bramfelder Dorfplatz mit Blick in Richtung Süden zur Baustelle der U-Bahnlinie U5 (April 2025)

Quelle: Bezirksamt Wandsbek



Foto Höhnkoppel mit Blick Richtung Westen zur Stadteilschule Bramfeld (April 2025)

Quelle: Bezirksamt Wandsbek

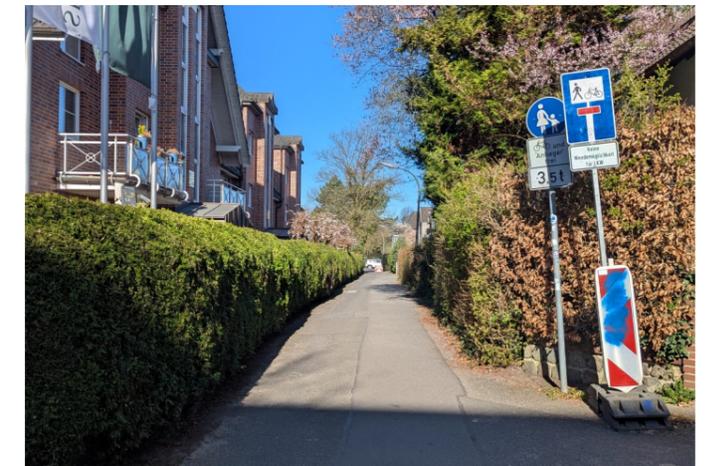


Foto Mützendorpsteed mit Blick in die Höhnkoppel in Richtung Westen zur Stichstraße Bramfelder Dorfplatz (April 2025)

Quelle: Bezirksamt Wandsbek

WIE GEHT ES WEITER?

Beteiligen Sie sich am Verfahren

Beiträge können in der Zeit vom 09. Juni bis zum 20. Juni 2025 über das Internetportal Bauleitplanung online (<https://bauleitplanung.hamburg.de> - Verfahrensname: Bramfeld 75) oder postalisch an das Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung, Am Alten Posthaus 2, 22041 Hamburg abgegeben werden.

Auswertung der frühzeitigen Beteiligung

Die Auswertung der eingegangenen Beiträge wird in einer der nächsten Sitzungen des Planungsausschusses stattfinden. Die Tagesordnung des Planungsausschusses ist unter folgendem Link einsehbar:

https://sitzungsdienst-wandsbek.hamburg.de/bi/si018_a.asp?GRA=230

Behördeninterne Abstimmung

Auf der Grundlage dieser Auswertung wird ein Bebauungsplan-Entwurf mit Verordnung und Begründung erstellt. Der Entwurf wird dann mit allen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange abgestimmt.

Veröffentlichung

Danach wird der Bebauungsplan-Entwurf zu gegebener Zeit für die Dauer eines Monats im Internet unter <https://bauleitplanung.hamburg.de> - Verfahrensname: Bramfeld 75 veröffentlicht. Unterlagen sind dann auch im Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung des Bezirksamts Wandsbek öffentlich ausgelegt.

Die Veröffentlichung wird zu gegebener Zeit ortsüblich im Amtlichen Anzeiger sowie durch Pressemitteilungen angekündigt. Für die Dauer der Veröffentlichung 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 Veröffentlichung erforderlich werden. Die Bezirksversammlung stimmt in Kenntnis der vorgebrachten Stellungnahmen über den Bebauungsplan-Entwurf ab.

Feststellung des Bebauungsplans

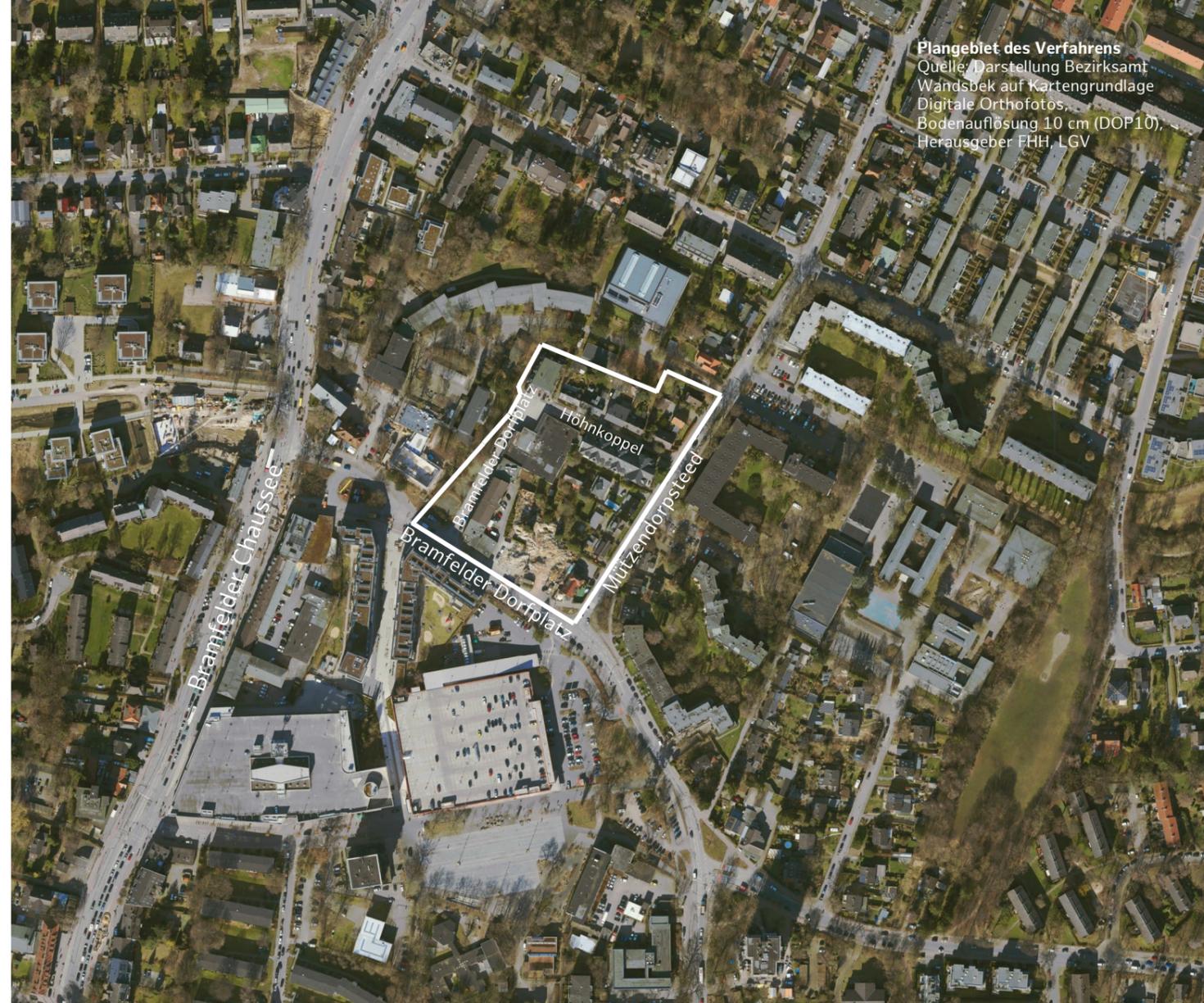
Der Bebauungsplan wird durch die Bezirksamtsleitung festgestellt und tritt nach Bekanntmachung in Kraft. Die Bürgerinnen und Bürger, die im Rahmen der Veröffentlichung Stellungnahmen abgegeben haben, erhalten danach eine schriftliche Mitteilung über die Beschlussfassung und die Prüfung ihrer Stellungnahmen.

Sie haben noch Fragen zu diesem Bebauungsplanverfahren oder suchen nach weiteren Informationen?

Bebauungsplanung
Kim Fischer, Tel.: 040 42881-1854
E-Mail: kim.fischer@wandsbek.hamburg.de

Landschaftsplanung
Aimée Polzin, Tel.: 040 42881-1891
E-Mail: aimee.polzin@wandsbek.hamburg.de

Plangebiet des Verfahrens
Quelle: Darstellung Bezirksamt
Wandsbek auf Kartengrundlage
Digitale Orthofotos,
Bodenauflösung 10 cm (DOP10),
Herausgeber FHH, LGV



INFORMIEREN UND MITREDEN

WOHNEN UND ARBEITEN AM

BRAMFELDER DORFPLATZ

**Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
zum Bebauungsplanverfahren
Bramfeld 75**

16. Juni 2025, Beginn 18 Uhr

Forum der Stadtteilschule Bramfeld
Bramfelder Dorfplatz 5 | 22179 Hamburg

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

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



Hamburg | Bezirksamt
Wandsbek