

AUSGANGSLAGE

Das Plangebiet liegt am Ende der Straße Björnsonweg am westlichen Rand des Stadtteils Hamburg-Blankenese. Es handelt sich im nördlichen Bereich um ein ehemals bewaldetes Grundstück, das früher durch ein ehemaliges Studentenwohnheim bebaut war, welches bis zum Jahr 2008 zur öffentlich rechtlichen Unterbringung für wohnraumberechtigte Personen genutzt wurde. Der Rückbau der Gebäude wurde im September / Oktober 2008 durchgeführt.

Seit dem Jahr 2017 befinden sich dort Unterkünfte für Geflüchtete und Asylbewerber, welche auf Grundlage der bis zum 31.12.2019 geltenden Sonderregelung des § 246 Abs. 9 Baugesetzbuch (BauGB) genehmigt wurden.

Auf dem Grundstück, welches am Siedlungsrand eines überwiegend mit Einzelhäusern in zweigeschossiger Bauweise bestehenden Wohngebiets liegt, wurden neun Pavillonhäuser in zweigeschossiger Bauweise errichtet. An das Grundstück schließt südöstlich eine Waldfläche sowie eine Grabelandfläche an, die z. Tz. kleingärtnerisch genutzt wird.

Das Plangebiet (Flurstück 60 tlw., 1609, 1287 tlw., 1289 tlw.) wird nordöstlich durch den Björnsonweg, südlich durch die Straße Notenberg sowie westlich durch eine angrenzende Waldfläche (Flurstück 1289) des Waldparks Marienhöhe begrenzt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes ist rund 2,8 ha groß.

BISHERIGES PLANUNGSRECHT

Das Plangebiet liegt im Bereich des Baustufenplans Blankenese vom 14. Januar 1955. Dieser setzt für die nördlichen Flächen Außengebiet / Landschaftsschutz und für die südliche Fläche Außengebiet fest. Da diese Festsetzungen nach Rechtsprechung für ungültig erklärt wurden, ist das geltende Planrecht nach § 35 bzw. § 34 Baugesetzbuch (BauGB) zu beurteilen.

Eine Teilfläche im Westen des Plangeltungsbereichs steht unter Landschaftsschutz (Verordnung zum Schutz von Landschaftsteilen in den Gemarkungen Altona-Südwest, Ottensen, Othmarschen, Klein Flottbek, Nienstedten, Dockenhuden, Blankenese und Rissen vom 18. Dezember 1962, HmbGVBl. 1962, S. 203, zuletzt geändert durch Verordnung vom 5. Oktober 2004, HmbGVBl. 2004, S. 375).

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN UND LANDSCHAFTSPROGRAMM

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg in der Fassung der Neubekanntmachung vom 22. Oktober 1997 (HmbGVBl. S. 485) stellt das Plangebiet weitestgehend als "Grünfläche" und im südöstlichen Bereich als "Flächen für Versorgungsanlagen oder die Verwertung oder Beseitigung von Abwasser und festen Abfallstoffen" dar.

Das Landschaftsprogramm für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 (HmbGVBl. S. 363) weist für das Plangebiet die

Milieus „Parkanlage“ und „Kleingärten“ aus. Als milieuübergreifende Funktionen sind diese Flächen Bestandteil einer „Landschaftsachse“ (Elbe-Landschaftsachse) und eines „Bezirksparkes“ (Waldpark Marienhöhe). Als „Schutzgebiete“ sind Teile des Plangebiets als "Landschaftsschutzgebiet" und für eine „geplantes Wasserschutzgebiet“ (Boursberg) gekennzeichnet. Darüber hinaus ist der größte Bereich des Plangebiets als „Ver- und Entsorgungsfläche“ (Wasserwerk Boursberg) dargestellt.

Die Fachkarte zum Arten- und Biotopschutz in der Neubekanntmachung vom Juli 1997 stellt für das Plangebiet die Biotopentwicklungsräume für „Nadelwälder und waldartige Flächen in Parks“ und für das Grabeland Grünanlage „Kleingarten“ dar.

Da die geplanten Ausweisungen des Bebauungsplans in Teilen von den Darstellungen des Flächennutzungsplans und des Landschaftsprogramms abweichen, sollen diese Planwerke parallel zum Bebauungsplanverfahren geändert werden.

Zudem ist eine Aufhebung des Landschaftsschutzes für einen Teilbereich des allgemeinen Wohngebiets bzw. die Anpassung der Grenzen des Landschaftsschutzgebietes erforderlich. Die Grenze des Landschaftsschutzgebietes soll parallel zum Bebauungsplanverfahren im Rahmen eines eigenständigen Änderungsverfahrens angepasst werden.

ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die den bestehenden Unterkünften zugrundeliegende Baugenehmigung beinhaltet, dass bis zum 01.04.2023 sämtliche bauliche Anlagen zurückzubauen sind. Aufgrund eines in einem Nachbarstreitverfahren gegen die Baugenehmigung vor dem Verwaltungsgericht Hamburg abgeschlossenen Vergleichs zwischen der FHH, fördern & wohnen AÖR und dem Nachbarn muss das befristete genehmigte Bauvorhaben spätestens nach Ablauf von sieben Jahren vollständig zurückgebaut werden. Die Geltungsdauer der Baugenehmigung kann nicht über den im Vergleich bestimmten Zeitpunkt hinaus verlängert werden. Nach Ablauf der Befristung ist die Fläche wieder aufzuforsten.

Diese Verpflichtung entfällt jedoch, wenn die Stadt gegenläufige bauleitplanerische Festsetzungen trifft; für diesen Fall hat sich die FHH verpflichtet, den Verlust der Waldfläche möglichst orts- und funktionsnah zu kompensieren.

Auch der zunehmende Abbau von Unterkunftsplätzen für Geflüchtete und Asylbewerber in Altona erfordert Handlungsbedarf. Es ist das ausgesprochene Ziel des Bezirksamtes und der Sozialbehörde, dass der Abbau der Platzzahlen in öffentlich-rechtlicher Unterkunft nicht über die Verlegung in andere Unterkünfte, sondern – wo immer möglich – bei vorliegender Wohnberechtigung durch einen Umzug in eigenen Wohnraum erfolgen soll. Um das sicherzustellen, müssen jetzt in Altona Wohnungen für die Menschen gebaut werden, die ihre Unterkünfte verlassen müssen. Auf diese Weise soll Geflüchteten eine dauerhafte Wohnperspektive in eigenem Wohnraum gegeben werden.

Dieses Planungsziel kann auf Grundlage des bestehenden Planrechts nicht umgesetzt werden. Daher soll der Bebauungsplan Blankenese 52 aufgestellt werden.

Ergänzend soll zu dem Bebauungsplan ein städtebaulicher Vertrag nach § 11 BauGB mit dem Bauträger der Wohnungen erarbeitet werden.

PLANINHALTE DES BEBAUUNGSPLANENTWURFS

Das Baukonzept auf der heute mit neun Unterkunftsgebäuden für Geflüchtete und Asylbewerber bebauten Fläche sieht die Errichtung von drei Wohnhäusern mit einer Bruttogeschossfläche von zusammen ca. 3.240 m² für ca. 38 Wohneinheiten vor, die sich um einen Innenhof gruppieren.

Zur planungsrechtlichen Umsetzung dieses städtebaulichen Konzeptes soll ein allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer maximal zulässigen Geschossfläche von 3.300 m² festgesetzt werden. Die beabsichtigte Bauungsstruktur wird darüber hinaus durch baukörperbezogene Baugrenzen planungsrechtlich fixiert.

Die Höhenentwicklung der drei Baukörper soll zwei Vollgeschosse zuzüglich einem Staffelgeschoss nicht überschreiten. Durch die

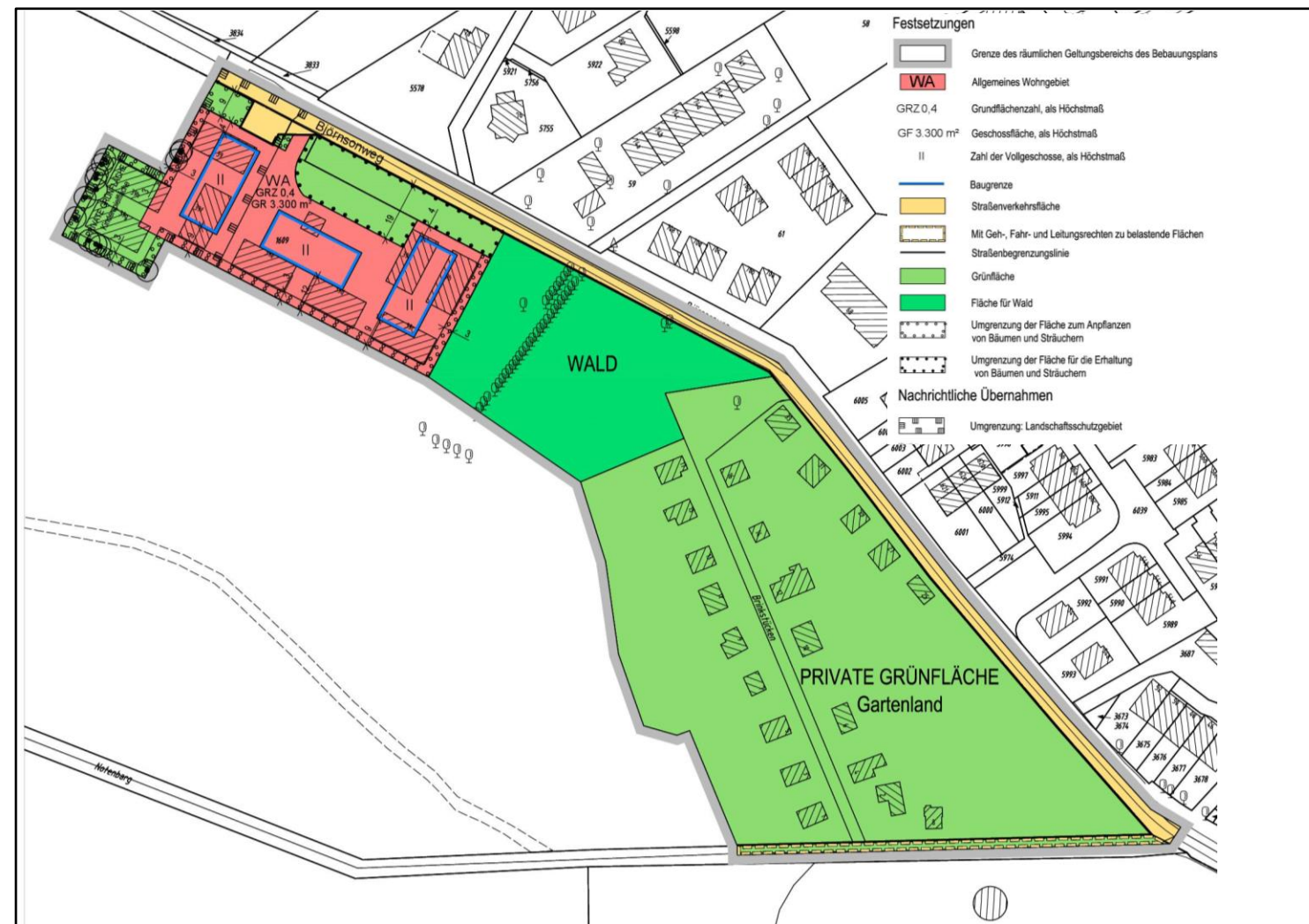
Kombination einer Baukörperfestsetzung und der als Höchstmaß zulässigen Geschossigkeit wird die Kubatur der Baukörper definiert und zusammen mit der festgesetzten GRZ das Maß der baulichen Nutzung begrenzt.

Entlang des Björnsonweges soll auf Basis der erfolgten Baum- und Gehölzkartierungen eine Fläche für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt werden. Im nordwestlichen Bereich wird eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Kinderspielfläche" geplant. Als Übergang vom allgemeinen Wohngebiet zur rückwärtigen Waldfläche wird eine Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft geplant.

Des Weiteren soll die südöstlich angrenzende Fläche entsprechend der realen Nutzung als Fläche für Wald sowie das daran anschließende Grabeland als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Gartenland" festgesetzt und damit die bisherige Nutzung planungsrechtlich gesichert werden.

Die am Südrand des Plangebiets liegende private Verkehrsfläche "Notenberg" soll durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht in ihrem Bestand gesichert werden.

BEBAUUNGSPLAN-ENTWURF BLANKENESE 52 (Björnsonweg)



INFORMATIONSMATERIAL ZUR FRÜHZEITIGEN BETEILIGUNG

BEBAUUNGSPLAN-ENTWURF BLANKENESE 52 (Björnsonweg)

ALLGEMEINES ZUM BEBAUUNGSPLANVERFAHREN

FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG

Bei der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches handelt es sich um die erste von zwei Beteiligungsphasen innerhalb eines Bebauungsplanverfahrens. Sie steht am Anfang des Bebauungsplanverfahrens.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung dient der Information über die wesentlichen Ziele und Zwecke der Planung. Darüber hinaus gibt sie Betroffenen und an der Planung Interessierten Gelegenheit, zu den Entwürfen frühzeitig Stellung zu nehmen und eigene Vorstellungen vorzutragen.

Die eingegangenen Stellungnahmen werden vom zuständigen Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung ausgewertet. Der Planungsausschuss der Bezirksversammlung Altona berät über diese Auswertung in einer der nächsten Sitzungen.

BEHÖRDENINTERNE ABSTIMMUNG

Das Ergebnis der Auswertung wird seitens des Fachamtes Stadt- und Landschaftsplanung in den Bebauungsplanentwurf sowie den zugehörigen Gesetzestext und die Begründung eingearbeitet. Danach erfolgen die Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange sowie die Abstimmung mit diesen.

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Danach wird der Bebauungsplanentwurf für die Dauer eines Monats im Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung des Bezirksamtes Altona öffentlich ausgelegt. Die Auslegung wird rechtzeitig im Amtlichen Anzeiger angekündigt. Für die Dauer der Auslegung haben alle Bürger:innen die Möglichkeit, den Planentwurf einzusehen und – falls gewünscht – sich im Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung erläutern zu lassen. Sie können ihre Anregungen zu Protokoll geben oder schriftlich einreichen.

BEHANDLUNG DER STELLUNGNAHMEN

Alle Stellungnahmen werden geprüft und seitens des Fachamtes Stadt- und Landschaftsplanung mit dem Planungsausschuss 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 Bebauungsplan-Entwurf.

FESTSTELLUNG DES PLANS

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

Sie haben noch Fragen zum Bebauungsplanverfahren oder suchen nach weiteren Informationen?

Informationen zum Bebauungsplanverfahren können im Internet unter www.hamburg.de/altona/bebauungsplaene abgerufen werden.

Auskünfte zur Planung erteilt das Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung Altona. Ihre Ansprechpartner sind:

Annika Römel | Stadtplanung
Tel. 040-42811-6042
annika.roemelt@altona.hamburg.de

Ulrike Frauenlob | Stadtplanung
Tel. 040-42811-6048
ulrike.frauenlob@altona.hamburg.de

Stephan Landgraf | Landschaftsplanung
Tel. 040-42811-6010
stephan.landgraf@altona.hamburg.de

ANMELDUNG

Der Eintritt zur Plandiskussion vor Ort am 18.08.2021 im Gymnasium Blankenese ist frei. **Aufgrund der Pandemie stehen nur sehr begrenzte Plätze zur Verfügung. Eine Teilnahme kann nur nach vorheriger Anmeldung bis zum 11.08.2021 und mit schriftlicher Bestätigung erfolgen. Teilnehmer:innen werden ggf. gelost.** Das Anmeldeformular und weitere Informationen erhalten Sie unter:

www.bezirksversammlung-altona.hamburg.de
oder: 040/42811-1906
oder: bezirksversammlung@altona.hamburg.de

Die Öffentliche Plandiskussion wird ergänzend live im Internet auf dem YouTube-Kanal der Bezirksversammlung Altona (<https://t1p.de/LivestreamsBVAltona>) übertragen.

Schicken Sie uns gerne vorab Ihre Stellungnahmen und Fragen an:

stadt-und-landschaftsplanung@altona.hamburg.de

HERAUSGEGEBEN VON

Freie und Hansestadt Hamburg
Bezirksamt Altona
Dezernat Wirtschaft, Bauen und Umwelt
Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung
Jessenstraße 1-3
22767 Hamburg



INFORMATIONSMATERIAL

BEBAUUNGSPLAN-ENTWURF Blankenese 52 (Björnsonweg)

mit Änderung des Flächennutzungsplans
und des Landschaftsprogramms

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
18. August 2021, ab 19:30 Uhr

Vor Ort im Gymnasium Blankenese
Osterleystraße 27, 22587 Hamburg

Aufgrund der Pandemie stehen nur sehr begrenzte Plätze zur Verfügung. Eine Teilnahme kann nur nach vorheriger Anmeldung bis zum 11.08.2021 und mit schriftlicher Bestätigung erfolgen. Teilnehmer:innen werden ggf. gelost.

Die öffentliche Plandiskussion wird ergänzend live im Internet auf dem YouTube-Kanal der Bezirksversammlung Altona (<https://t1p.de/LivestreamsBVAltona>) übertragen.

INFORMATIONSMATERIAL ZUR FRÜHZEITIGEN BETEILIGUNG

BEBAUUNGSPLAN-ENTWURF BLANKENESE 52 (Björnsonweg)