

## Allgemeines zum Bebauungsplanverfahren

Grundsätzlich ist die Bauleitplanung und damit das Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen im Baugesetzbuch geregelt (§§ 1 bis 13a BauGB).

### 1. Planungsanstoß

Ein Bebauungsplanverfahren beginnt in der Regel formlos mit einem Planungsanstoß. Dieser kann von Bürgern, Investoren oder Projektentwicklern, von den politischen Gremien oder der Verwaltung kommen. Zunächst einmal wird geklärt, ob für das Vorhaben neues Planrecht geschaffen werden soll.

### 2. Aufstellungsbeschluss

Soll ein Bebauungsplan aufgestellt werden, so wird hierzu ein Beschluss durch die Bezirksamtsleitung gefasst. Das gilt auch für die Änderung bestehender Bebauungspläne. Der Beschluss wird im Amtlichen Anzeiger veröffentlicht. Außerdem können Informationen auf den Internetseiten des Bezirksamtes abgerufen werden.

### 3. Öffentliche Plandiskussion

Mit der öffentlichen Plandiskussion wird die im § 3 Absatz 1 BauGB vorgeschriebene frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt. Die öffentliche Plandiskussion 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 Stellung zu nehmen. Veranstalter ist der Planungsausschuss der Bezirksversammlung Wandsbek. Die öffentliche Plandiskussion wird protokolliert und ausgewertet.

### 4. Behördeninterne Abstimmung

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

### 5. Öffentliche Auslegung

Danach wird der Bebauungsplan-Entwurf für die Dauer eines Monats im Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung des Bezirksamtes Wandsbek öffentlich ausgelegt. Die Auslegung wird rechtzeitig im Amtlichen Anzeiger sowie in der lokalen Presse angekündigt. Für die Dauer der Auslegung haben alle Bürgerinnen und Bürger die Möglichkeit, den Planentwurf einzusehen und – falls gewünscht – sich erläutern zu lassen. Sie können ihre Anregungen als Stellungnahme zu Protokoll geben oder schriftlich einreichen.

### 6. Prüfung der Stellungnahmen

Alle Stellungnahmen werden geprüft und mit dem Planungsausschuss sowie den Fachbehörden beraten und abgewogen. Führt die Berücksichtigung der Stellungnahmen zu wesentlichen Änderungen des Plans, kann die erneute öffentliche Auslegung erforderlich werden. Die Bezirksversammlung beschließt in Kenntnis der vorgebrachten Stellungnahmen anschließend über den Bebauungsplan-Entwurf.

### 7. Feststellung des Bebauungsplans

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



Luftbild: LGV Hamburg

**ANHÖREN UND MITREDEN**

**WOHNUNGSBAU ZWISCHEN**

**LOHE UND TANGSTEDTER WEG**

**Sie haben noch Fragen zu diesem  
Bebauungsplanverfahren?**

Ihre Ansprechpartner im Bezirksamt Wandsbek  
Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung  
Am Alten Posthaus 2 | 22041 Hamburg

Herr Kosok  
(Sachbearbeiter Bebauungsplanung)  
Fon: 42881-3069 | E-Fax: 42790-9396

Herr Rakelbusch  
(Sachbearbeiter Landschaftsplanung)  
Fon: 42881-2406 | E-Fax: 42790-9396

[www.hamburg.de/wandsbek/bauleitplanung/](http://www.hamburg.de/wandsbek/bauleitplanung/)

**Öffentliche Plandiskussion  
zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan-Entwurf  
Duvenstedt 18**

23. Januar 2017, 18 Uhr,  
Grundschule Duvenstedt,  
Duvenstedter Markt 12, 22397 Hamburg

## Ausgangslage

Das Plangebiet liegt zwischen den Straßen Lohe und Tangstedter Weg im Ortsteil Duvenstedt und hat eine Größe von ca. 3,3 ha. Für die ehemals als Rasenschule zur Herstellung und zum Vertrieb von Rollrasen genutzten Flurstücke 173 und 1096 wird vom Eigentümer des Flurstücks 1096 als Vorhabenträger die Realisierung von Wohnungsbau vorgeschlagen, da eine Betriebsnachfolge oder eine anderweitige landwirtschaftliche Nutzung nicht realisierbar sei. Zurzeit werden die Flächen teilweise als Pferdeweide und Reitplatz zwischengenutzt. Im Osten des Flurstücks 1096 befinden sich zwei Wohngebäude und drei ehemals landwirtschaftlich genutzte Hallen- und Nebengebäude. Nordwestlich des Flurstücks 173 befinden sich zwei weitere private Grundstücke, die jeweils mit einem Wohnhaus bebaut sind. An der Nord-, West- und Südgrenze des Plangebietes befinden sich Knicks. Nördlich an das Plangebiet grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen auf dem Gebiet der Gemeinde Tangstedt. Westlich, südlich und östlich angrenzend befindet sich weitere Wohnbebauung in Form von Einzel-, Doppel und auch Reihenhäusern.

Der Bebauungsplan Duvenstedt 15 von 1995 setzt an der Landesgrenze das Flurstück 1076 mit einer Breite von 10 m als öffentliche Grünfläche fest. Die Flächen der ehemaligen Rasenschule sowie der zwei angrenzende Grundstücke sind als Flächen für die Landwirtschaft festgesetzt.

## Planungsziele

Durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbebauung auf den bisher als Flächen für die Landwirtschaft festgesetzten Grundstücken geschaffen werden.

Insgesamt sind ca. 87 Wohneinheiten in Form von Doppelhäusern und Geschosswohnungsbauten möglich. Mit der Entwicklung der Fläche für den Wohnungsbau kann ein Beitrag zu Deckung des hamburgweiten Wohnungsbedarfs geleistet werden.

34 der im östlichen Teil des Plangebiets geplanten 42 Geschosswohnungsbauten sollen gemäß Beschluss der Bezirksversammlung Wandsbek vom 13.10.2016 und des Planungsausschuss vom 13.12.2016 für die öffentlich-rechtliche Unterbringung von Flüchtlingen und Asylbegehrenden im Standard des dauerhaften, geförderten Wohnungsbaus (1. Förderweg) vorgesehen werden. Sämtliche Gebäude sind in einem gesteigerten Energieeffizienzstandard (KfW 40) zu errichten und Dachflächen mit Solaranlagen auszustatten, Flachdächer sollen zudem begrünt werden.

Zur Nahversorgung des Plangebiets und der südlich angrenzenden Quartiere wird vom Vorhabenträger ein Geschäftshaus mit kleineren Läden an der Straße Lohe vorgeschlagen.

Das Vorhabengebiet umfasst die Flurstücke 173, 1076 und 1096 der Gemarkung Duvenstedt. In das Plangebiet werden die westlich benachbarten und bereits zum Wohnen genutzten Grundstück östlich des Tangstedter

Weges sowie die angrenzenden Straßenverkehrsflächen der Straßen Lohe und Tangstedter Weg bis etwa zu Straßenmitte einbezogen.

Parallel zum vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahren sollen auch der Flächennutzungsplan und das Landschaftsprogramm geändert werden, da die bisherigen Darstellungen dieser Planwerke (Fläche für die Landwirtschaft bzw. landwirtschaftliche Kulturlandschaft) nicht den neuen Planungszielen entsprechen.

## Bebauungskonzept und Planinhalt

Das Bebauungskonzept sieht beiderseits einer "grünen Fuge", die den Freiraumverbund zwischen den südlich davon gelegenen Freiflächen und den nördlich davon anschließenden Landschaftsraum sichert, in etwa gleichrangig verteilt ca. 45 und 42, also insgesamt ca. 87 Wohneinheiten vor. Die geplante Bebauung erhält damit eine aufgelockerte, jedoch klare räumliche Fassung. Dabei setzt sich die Bebauung typologisch aus Doppelhäusern im westlichen Teil sowie Stadtvillen am nördlichen Rand und beiderseits der „grünen Fuge“ sowie kleineren Geschosswohnungsbauten zur Straße Lohe hin zusammen.

Die bisher für die mögliche Bebauung erstellte Massenstudie sieht 17 Baukörper als vor, die sich in zwei Quartiere unterteilen, die jeweils über eine Stichstraße mit Wendepunkt erschlossen werden und dadurch anteilig an die Straßen Lohe und Tangstedter Weg angebunden werden. Mögliche Quer-/ Schleichverkehre werden damit unterbunden.

Die Geschossigkeit (zweigeschossige Wohngebäude zzgl. Dach-/Staffelgeschosse) und die städtebauliche Dichte des Plangebiets orientieren sich an den Festsetzungen der südlich angrenzenden Baugebiete im Bebauungsplan Duvenstedt 15.

Es ist vorgesehen, die Baugrundstücke im westlichen Teil als reines Wohngebiet (WR) festzusetzen. Im östlichen Teil ist ein allgemeines Wohngebiet (WA) vorgesehen, um hier der Versorgung des Gebietes dienende Läden sowie Anlagen für soziale Zwecke zu ermöglichen.

Eine zentrale Grünfläche verbindet die beiden neuen Baugebiete (freiraumfunktional) und die naturnahen Landschaftsteile im Süden und Norden (ökologisch-funktional), und kann ggf. einer erforderlichen Regenwasserrückhaltung dienen.

Der naturschutzrechtlich erforderliche Ausgleich von Eingriffen in Boden Natur- und Landschaft wird im Gebiet selbst und ggf. auch auf zugeordneten Flächen außerhalb des Plangebiets erfolgen. Die wertvollen Baum- und Knickbestände können im Rahmen des städtebaulichen Konzeptes weitgehend erhalten werden. Die bereits im Bebauungsplan Duvenstedt 15 geplante öffentliche Grünfläche am Nordrand im Übergang zur Landschaft (Landesgrenze) dient der Herstellung eines Teils einer Wegeverbindung zwischen der Tangstedt-Duvenstedter Feldmark und dem Alstertal in der Erholungslandschaft.

## Bebauungskonzept



Bezirksamt Wandsbek, LGV Hamburg

## Variante Bereich Lohe



Jürjens Planungs GmbH, LGV Hamburg

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan Entwurf Duvenstedt 18



Bezirksamt Wandsbek, LGV Hamburg