

Hamburg - Wandsbek  
„Auf dem Königslande“  
- STÄDTEBAULICHES GUTACHTEN -



Workshop 03.11.2018

Kartengrundlage: Digitale Orthophotos, Bodenaufklärung 20cm (DOP20)  
Freie und Hansestadt Hamburg, Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung

Begrüßung und inhaltliche Einführung

---

Bestandsanalyse und Vorstellung des Strukturplans

---

Plenumsdiskussion 1: Erste Meinungsäußerungen zum Entwurf

---

Pause

---

Wandelgang: Diskussion an 4 Themeninseln

---

Pause

---

Vorstellung der Diskussionsergebnisse an den Themeninseln

---

Plenumsdiskussion 2: Weitere Meinungsäußerungen

---

Zusammenfassung und Ausblick auf das weitere Verfahren

## Einführung: Warum dieses Gutachten?

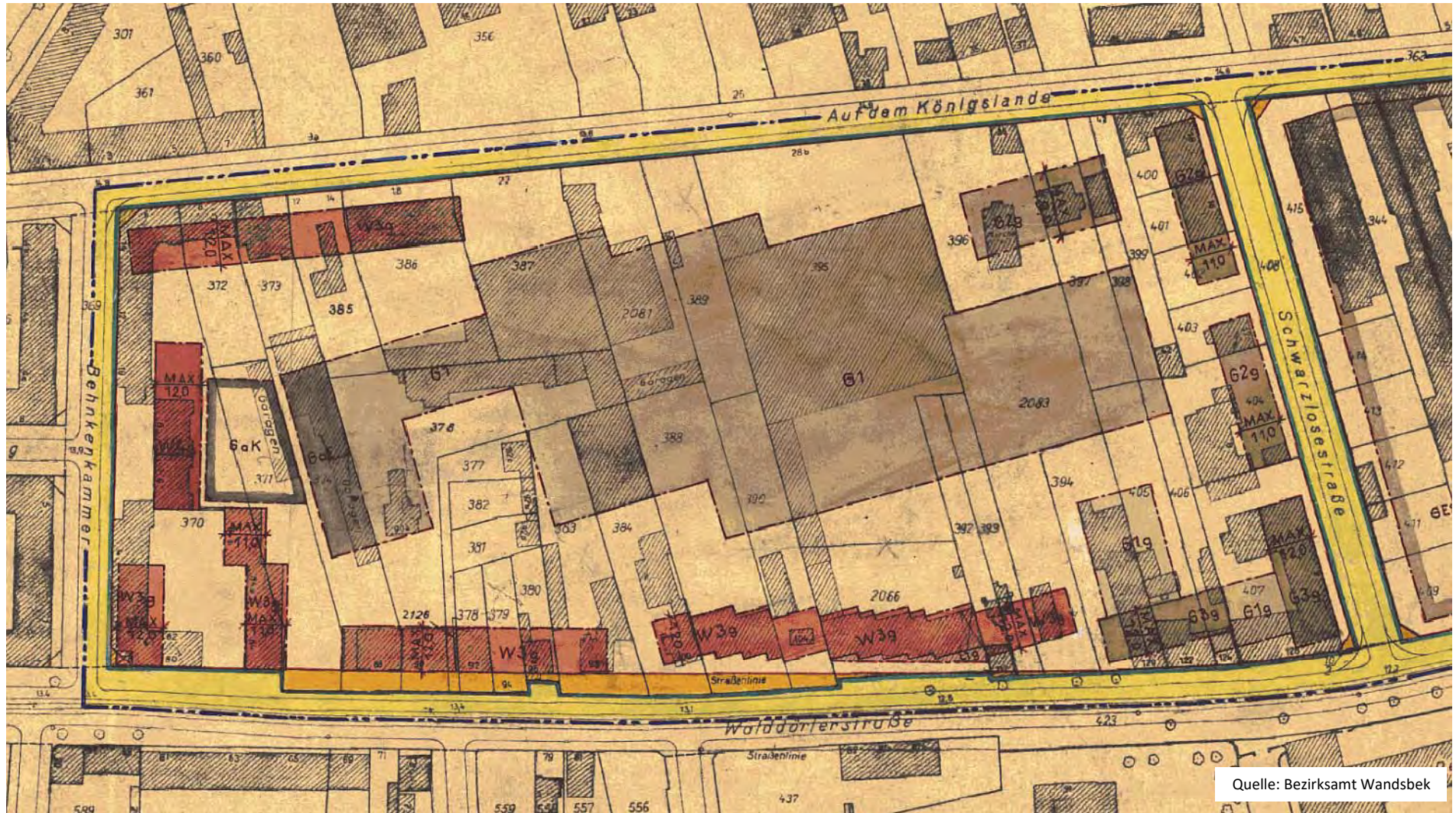
## Städtebauliches Gutachten Wandsbek „Auf dem Königslande“



Kartengrundlage: Digitale  
Orthophotos, Bodenauflösung 20cm  
(DOP20)  
Freie und Hansestadt Hamburg,  
Landesbetrieb Geoinformation und  
Vermessung

# Einführung: Warum dieses Gutachten?

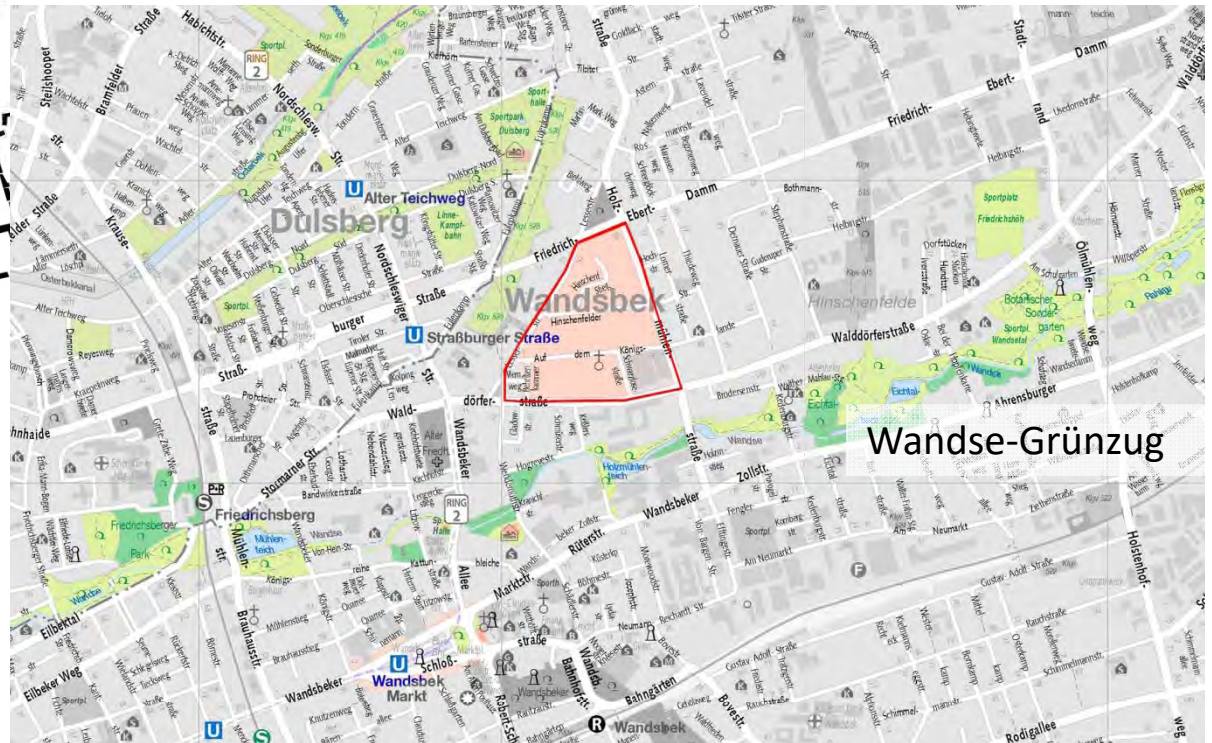
Städtebauliches Gutachten  
Wandsbek „Auf dem Königslande“



Quelle: Bezirksamt Wandsbek

# Umfeld: Städtebauliche Strukturen – „Sonderstellung“

# Städtebauliches Gutachten Wandsbek „Auf dem Königslande“



eig. Darstellung  
Kartengrundlage:  
oben: ALKIS; Flurstücke, Gebäude, Tatsächliche  
Nutzung (TN)  
rechts: Digitale Stadtkarte 1:20.000 (DISK20)  
Freie und HJansestadt Hamburg, Landesbetrieb  
Geoinformation und Vermessung

# Auszug: Bestandsaufnahme – Erfasste Kriterien

		3134	3069	3070		
FLURSTÜCK	Flurstücksnummer					
	ehemalige Flurstücksnummer	242	243	243		
	Adresse	Friedrich-Ebert-Damm 40, 40a/ Holzmühlenstraße 98,96	Holz­mühlenstraße 88, 86, 84,	Holz­mühlenstraße /		
RECHTL. FESTSETZUNGEN	RECHTLICHE FESTSETZUNGEN	Baustufe	W	G	G	
	Geschosse		4	3	1	
	o/g		g	g	/	
	Baulinie		eingehalten	Überschritten	überschritten	
	Garage/ Stellplätze		/	GaK + ST. GEM	/	
	Festsetzung für die sonstige Grundstücksfläche		Ja Flächen sind	Ja Flächen sind	Nein	
	BauNVO Übertragung nach Zweckbestimmung		Nicht bestimmt	Nicht bestimmt	Nicht bestimmt	
	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	Art der baulichen Nutzung	Wohnen	Handwerk, Dienstleistungen	Nebengebäude
		Wohnungstypologie		MFH		
		Zahl WE			63	
Beschreibung des Gewerbes				Reifenservice		
				High-Tech-Center		
MASS ... NUTZUNG	MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	Vollgeschosse (Plan und korrektur tatsächlich)	VI (inkl. Dachboden) V (östliches Gebäude, südlicher Teil, inkl. Dachboden)	II / -I (Handwerk) V (Dienstleistungen)	I	
	Grundstücksgröße (in qm)		2440	4762,75	2212	
	GRZ		0,35	0,33	0,44	

## DISKREPANZEN

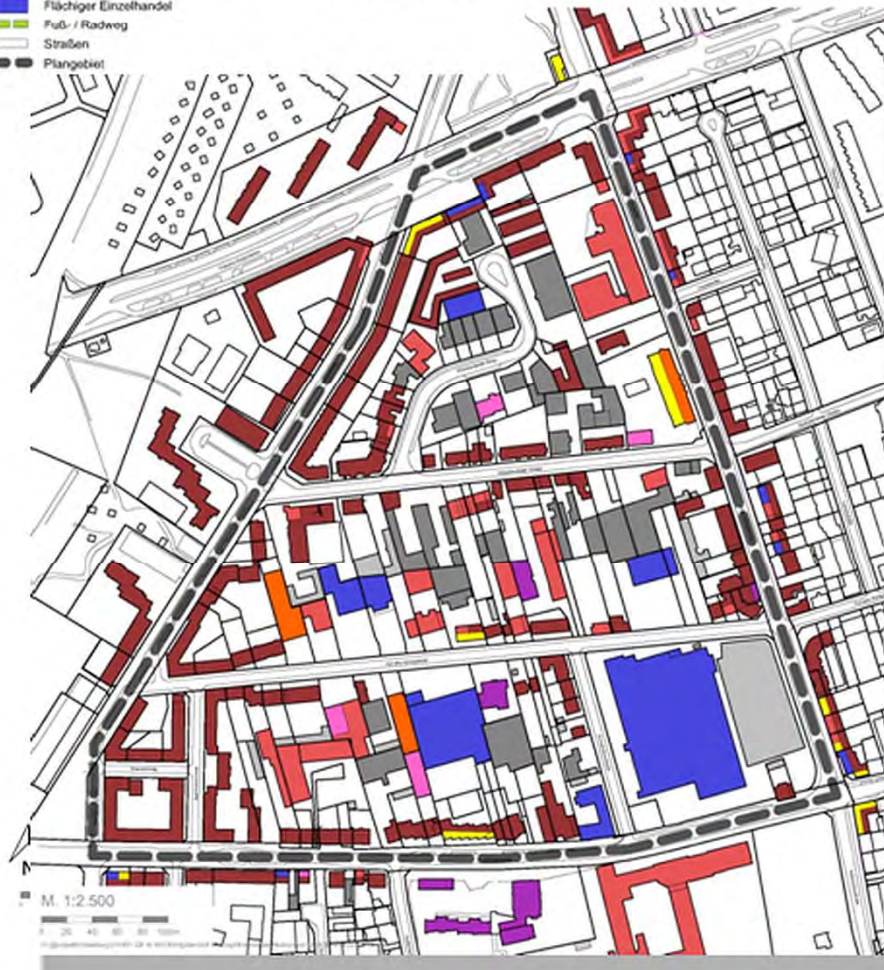
Diskrepanzen zwischen Durchführungsp. und gebauter Wirklichkeit	DURCHFÜHRUNGSP. VS WIRKLICHKEIT				
	Unzulässige Nutzung nach BPVO	/	/	/	
Geschosszahl überschritten/ unterschritten	/	unterschritten (Handwerk)	/		
		überschritten (Dienstleistungen)			
BESCHREIBUNG BAULICHER ANLAGEN	Gebäudetypologie (Block, Zelle, Reihe) o/g	Reihe	Reihe	sonstiges: Halle	
	Baujahr/ Architektur	1900-1920	1900-1920	/	
	Fassadengestaltung	rote Ziegel, Balkone zur Innenseite, normale und doppelte Fenster, Flachdach	rote Ziegei, größere Fenster ca. 2x3m, Flachdach	gelbes Wellblech, keine Fenster, Flachdach	
	Zustand	gut	gut	gut	
	UNBEBAUTE GRUNDSTÜCKS-FLÄCHE	Grünstruktur	Grün + Bäume zwischen Straße und Gebäude, Innenhof mit Rasen und Bäumen	Grün zwischen Straße und Gebäude, Hinten stellenweise Grün	ein Baum auf Parkpatz
Private/ Öffentliche/ Halböffentliche Flächen		privat	privat	privat	
ERSCHLIESSUNG		Anzahl Stellplätze auf dem Grundstück	0	ca. 30	ca. 20
Verortung Parkplätze	/		waagrecht	waagrecht	
Anzahl Auffahrten		0	1	1	
Erschließung/ Sonderwegerechte Anbindung an ÖPNV		doppelt	einfach	einfach	
SONSTIGES	Eigentümer	Meravis Wohnungsbau- und Immobilien GmbH	Pultuskier	Pultuskier	
	Kundenverkehr (Intensität)	keiner	wenig		
	Anzahl Zugänge		4	3	1
	Verschattung	/	/	/	
	Sonstige sichtbare Infrastruktur/ Ausstattung	keine	keine	keine	
Potential Denkmal-, Baum-, Naturschutz	Fassade	Fassade	/		

BAUL. ANLAGEN  
ERSCHLIESSUNG

# Auszug: Analysekarten

- LEGENDE
- EG / Vorzone: privat, grün
  - EG / Vorzone: öffentlich, Einkaufen, Dienstleistung, Gewerbe
  - Geschosswohnen, grün geprägt
  - Nutzungsmix 1: überwiegend Wohnen mit Anteil Gewerbe
  - Nutzungsmix 2: überwiegend Gewerbe mit Anteil Wohnen
  - Nutzungsmix 3: überwiegend Gewerbe / Einzelhandel mit geringem Anteil Wohnen
  - Flächiger Einzelhandel
  - Fuß- / Radweg
  - Straßen
  - Plangebiet

Nutzungen Gebäude



- Gartennutzung
- Grünstrukturen
- Gewerblich genutzte Flächen (Parken, Rangieren, Auf- und Abladen, etc.)
- Bereich für Stellplätze (Parkplatz)
- Sonstige Flächen

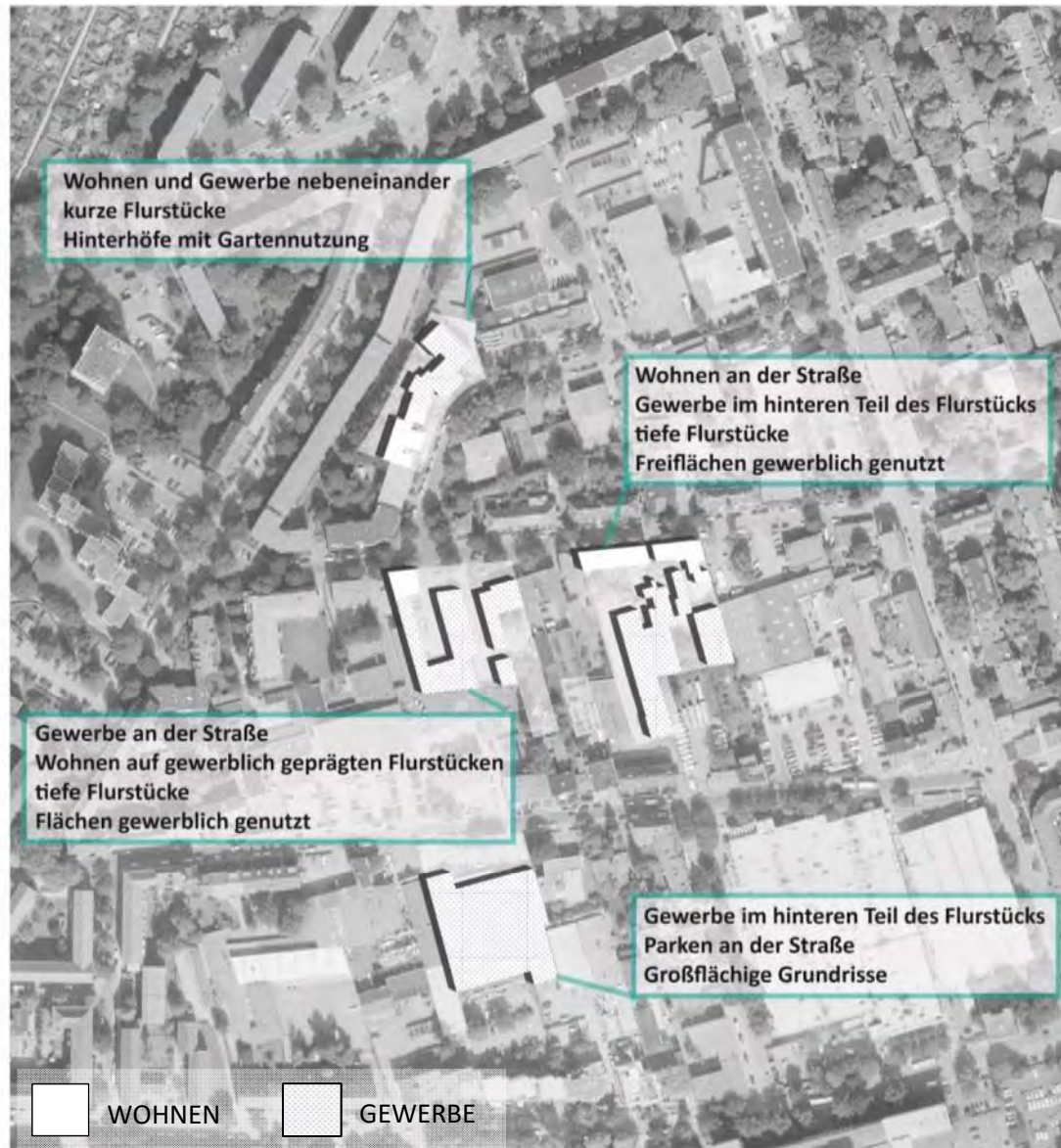
Nutzungen Freiflächen



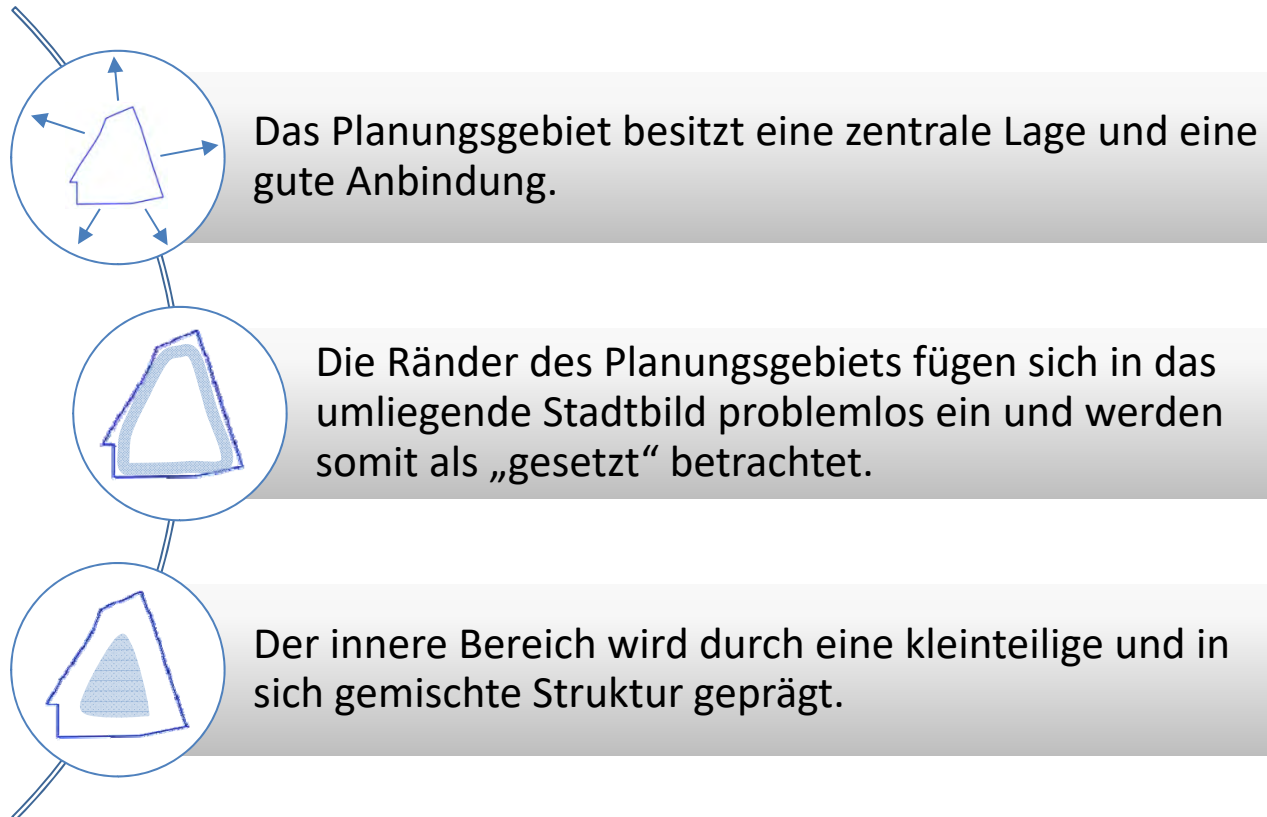
eig. Darstellung  
Kartengrundlage: ALKIS; Flurstücke, Gebäude, Tatsächliche Nutzung (TN)  
FHH, Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung

# Typologien – Unterschiedliche Typologien prägen das Gebiet

Städtebauliches Gutachten  
Wandsbek „Auf dem Königslande“



eig. Darstellung  
Kartengrundlage: Digitale Orthophotos,  
Bodenaufösung 20cm (DOP20)  
Freie und Hansestadt Hamburg, Landesbetrieb  
Geoinformation und Vermessung



# Aktuelle Überlegung - Strukturkonzept

## Städtebauliches Gutachten Wandsbek „Auf dem Königslande“

### LEGENDE

- EG / Vorzone: privat, grün
- EG / Vorzone: öffentlich, Einkaufen, Dienstleistung, Gewerbe
- Geschosswohnen, grün geprägt
- Nutzungsmix 1: überwiegend Wohnen mit Anteil Gewerbe
- Nutzungsmix 2: überwiegend Gewerbe mit Anteil Wohnen
- Nutzungsmix 3: überwiegend Gewerbe / Einzelhandel mit geringem Anteil Wohnen
- Flächiger Einzelhandel
- Fuß- / Radweg
- Straßen
- Plangebiet



eig. Darstellung  
Kartengrundlage: ALKIS; Flurstücke, Gebäude, Tatsächliche Nutzung (TN)  
Freie und Hansestadt Hamburg,  
Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung



Quelle: AC Planergruppe

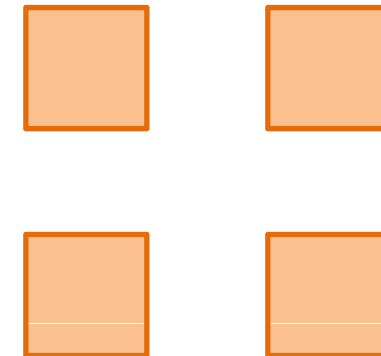


Quelle: AC Planergruppe

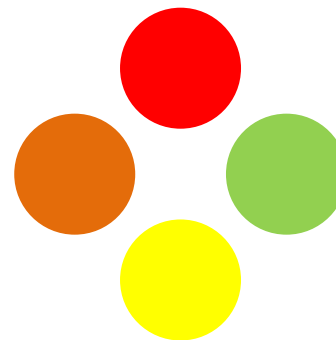
**Vier Themen:**

1. \_\_\_\_\_
2. \_\_\_\_\_
3. \_\_\_\_\_
4. \_\_\_\_\_

**Vier Themeninseln:**

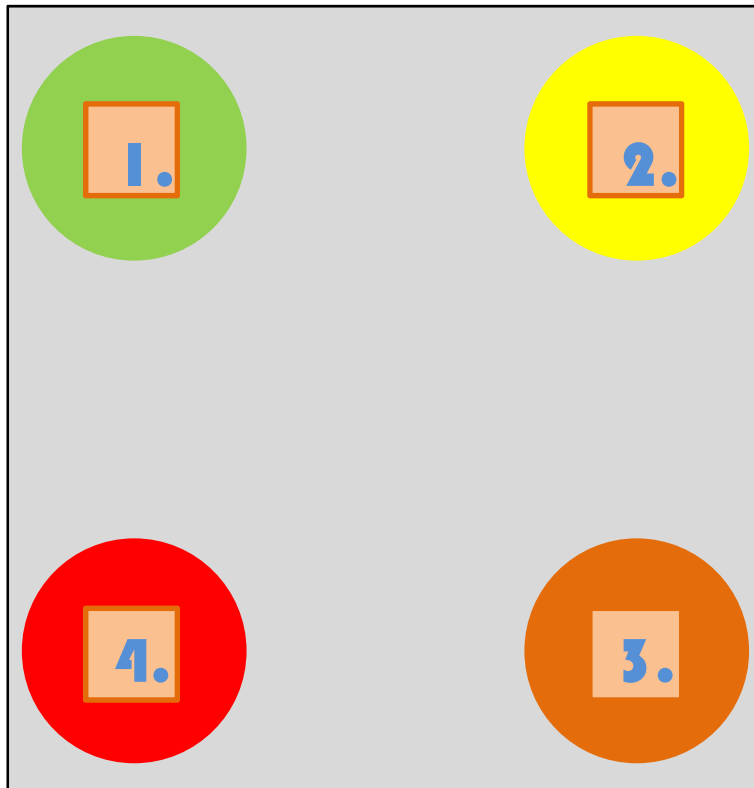


**Vier Gruppen:**



## Wandelgang – die Regeln

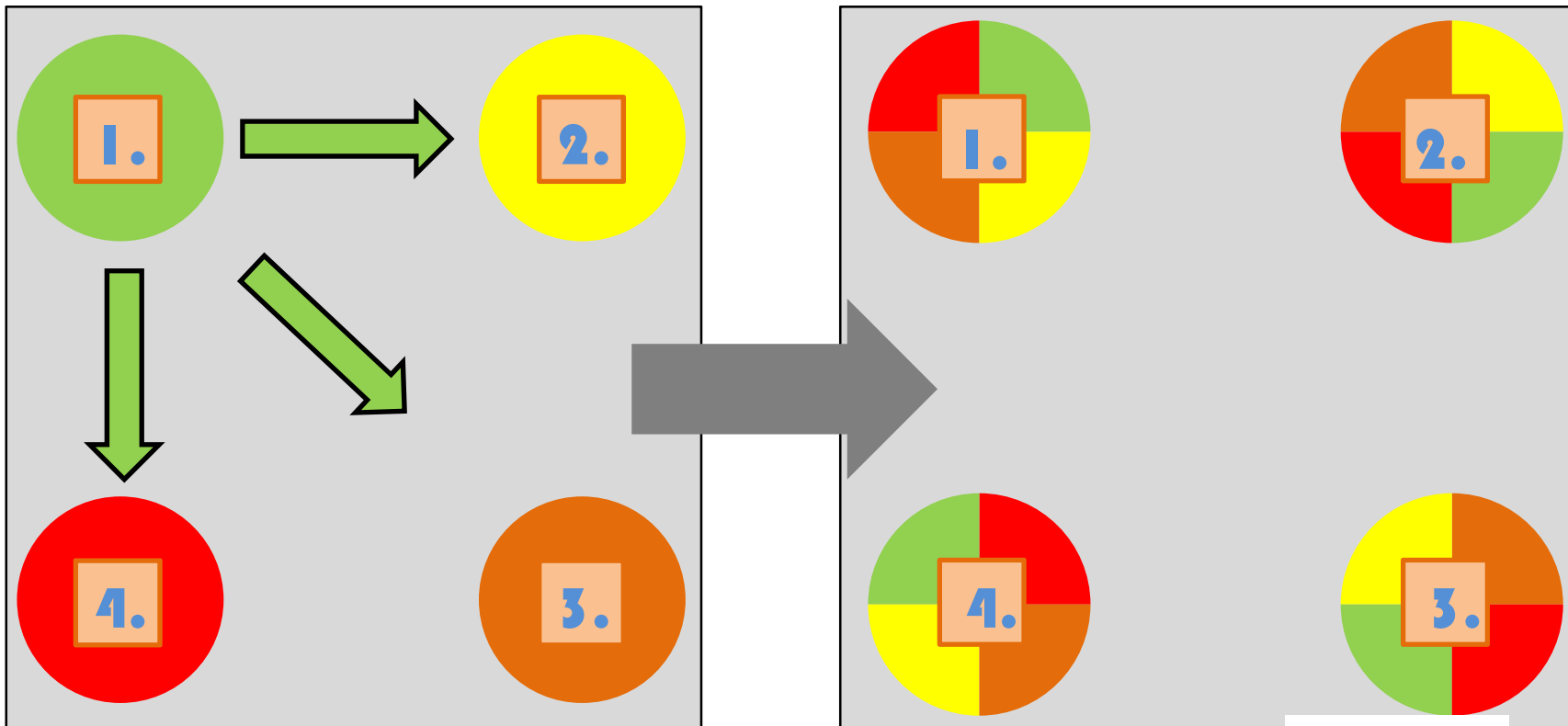
- Alle Teilnehmenden diskutieren je ein Mal für 20 Minuten an einer Themeninsel.
- Das Moderatorenteam gibt eine kurze Einführung in die jeweilige Thematik
- Nach 20 Minuten wird individuell zu einer anderen Themeninsel gewechselt – die Gruppen wandern **nicht** geschlossen weiter.
- Zu Beginn der folgenden Runde fasst das Moderatorenteam den Diskussionsstand jeweils kurz zusammen.
- Nach dreimaligem Wechsel waren alle Teilnehmenden an allen vier Themeninseln.



**1. Runde:**  
Die Gruppen  
diskutieren je  
an einer  
Themeninsel.

## 2. Runde:

Die Gruppen teilen sich auf und wandeln zu anderen Themeninseln weiter.



## Wandelgang – die Themen

- **Art und Maß der baulichen Nutzung**
  - Wie könnte ein geeignetes Nutzungskonzept aussehen?
  - Wo sollten „rote Linien“ verlaufen?
- **Verkehr und Mobilität**
  - Wie könnte sich der Verkehr zukünftig entwickeln?
  - Wie sollen die Straßenräume aussehen?
- **Quartiersentwicklung**
  - Wie kann die bauliche Entwicklung nachhaltig geschehen?
  - Welche Angebote braucht es für die auch sozial nachhaltige Quartiersentwicklung?
- **Mögliche Folgewirkungen**
  - Mit welchen Folgewirkungen ist zu rechnen?
  - Wie können die Wirkungen beeinflusst werden?

# Nächste Schritte

# Städtebauliches Gutachten Wandsbek „Auf dem Königslande“

