AUSGANGSLAGE

Das Plangebiet liegt an der Tasköprüstraße im Bezirk Altona, Stadtteil Bahrenfeld.

Das Plangebiet ist nahezu vollständig versiegelt und mit einem Baukörper eines ehemaligen Großhandelbetriebs samt Stellplatzanlage überbaut. Die Nutzung des Großhandelbetriebs ist Anfang des Jahres 2024 aufgegeben worden. Der bereits leerstehende Gebäudekörper ist abgängig.

Als Konversion dieser brachgefallenen Fläche wird in diesem innerstädtischen Bereich die Entwicklung von rd. 450 neuen öffentlich geförderten Wohnungen in Verbindung mit ergänzenden Dienstleistungs-, Einzelhandels-, Gewerbe- und Kitaflächen durch die SAGA angestrebt.

Das Plangebiet wird im Westen durch die Tasköprüstraße (Flurstück 1820 der Gemarkung Ottensen), im Norden durch die Nordgrenze der Flurstücke 4922 und 4920 der Gemarkung Ottensen, im Osten durch die Ostgrenze der Flurstücke 4920 und 5672 und im Süden durch die Südgrenzen der Flurstücke 5672, 5670 und 5668 der Gemarkung Ottensen begrenzt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs ist rund 1,8 ha groß.

BISHERIGES PLANUNGSRECHT

Für das Plangebiet gilt der Baustufenplan Bahrenfeld vom 14. Januar 1955, mit seinen Änderungen vom 13. September 1960. Der Baustufenplan setzt für das Plangebiet eingeschränkte Industrieflächen unter Ausschluss von besonders gefährdenden und belästigenden Betrieben fest.

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN UND LANDSCHAFTSPROGRAMM

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

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes weichen von den Darstellungen des Flächennutzungsplans, des Landschaftsprogramms sowie der Fachkarte zum Arten- und Biotopschutz ab.

Gemäß Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan (Punkt 2.1.5 Entwickeln von Bebauungsplänen aus dem Flächennutzungsplan, Seite 28) ist eine Entwicklung von Flächen kleiner als 3 ha möglich, sofern Funktionen und Wertigkeit der Baufläche sowie die Anforderungen des Immissionsschutzes nach dem dargestellten städtebaulichen Gefüge gewahrt bleiben. Die Belange werden im Bebauungsplanverfahren gesichert. Aufgrund der Unterschreitung dieser Hektarschwelle ist eine Berichtigung des FNP nicht erforderlich.

Das Landschaftsprogramm für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 (HmbGVBl. S. 363) stellt für das Plangebiet „Gewerbe/Industrie und Hafen"-Nutzungen dar. Als milieuübergreifende Funktionen ist die Fläche Bestandteil eines „Entwickungsbereichs Naturhaushalt" dargestellt.

Die Fachkarte zum Arten- und Biotopschutz in der Neubekanntmachung vom Juli 1997 stellt für das Plangebiet „Industrie-, Gewerbe- und Hafenflächen" dar.

Östlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich eine geplante gesamtstädtisch bedeutsame Grünverbindung im Hauptwegenetz des Freiraumverbunds.

ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Vorhabenplanung sieht die Ansiedlung von Gewerbeflächen (insbesondere von Produktion und Handwerk) sowie die Herstellung von rd. 450 öffentlich geförderten Wohnungen vor. Durch die Schaffung von Wohnungsraum wird ein nennenswerter Beitrag zum „Vertrag für Hamburg" und zum „Wohnungsbauprogramm Altona 2024" geleistet. Außerdem erfährt der Stadtteil damit insgesamt eine städtebauliche Aufwertung und eine Weiterqualifizierung von innerstädtischen Flächen. Durch das Vorhaben kann an einem bisher v.a. gewerblich geprägten Umfeld zudem eine neue Nutzungsmischung geschaffen werden, die der Zielsetzung der Hamburger Innenstadt und der modernen europäischen Stadt entspricht.

Durch die Schaffung ergänzender Gewerbestrukturen (insbesondere von Produktion und Handwerk) kann zusammen mit der Wohnnutzung und der geplanten Freiflächen innerhalb des Baukörpers eine lebendige Nachbarschaft an einem zuvor monofunktional genutzten Bereich geschaffen werden. Das Plangebiet ist aus MIV- und ÖPNV-Sicht gut erschlossenen und auch der bisherige Großhandelsbetrieb konnte verkehrsverträglich abgewickelt werden. Eine Aussage über das planungsinduzierte Verkehrsaufkommen sowie dessen Abwicklung wird im weiteren Verfahren gutachterlich dargelegt. Grundsätzlich ist nicht von erheblichen Emissionen von der geplanten Bebauung auf das Umfeld des Plangebiets auszugehen.

Zur Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens vielfältige Untersuchungen und Gutachten erstellt, die in den Festsetzungen des künftigen Bebauungsplanes berücksichtigt werden.

PLANINHALTE DES BEBAUUNGSPLANENTWURFS

Der Bebauungsplan wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Umweltprüfung aufgestellt. Zum Bebauungsplan wird ein Durchführungsvertrag geschlossen, in welchem weitere Regelungsinhalte zwischen der FHH und der Vorhabenträgerin getroffen werden.

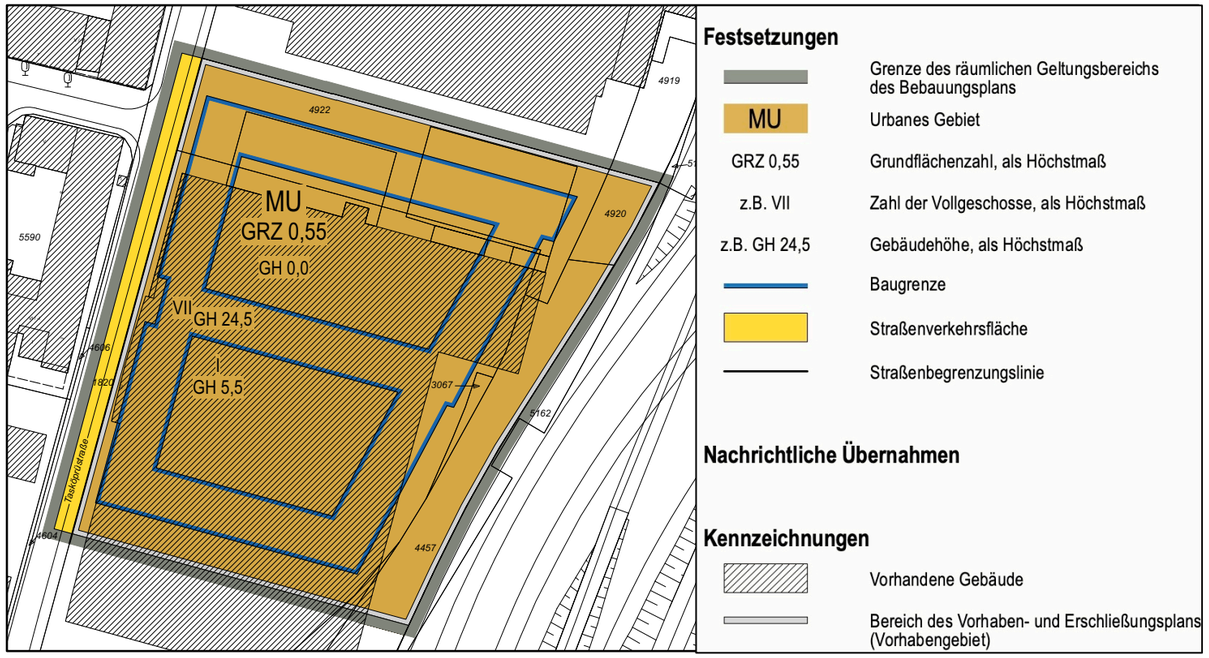
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan soll ein Urbanes Gebiet (MU) mit einer GRZ von rd. 0,55 sowie (bestandskonform) die angrenzenden Straßenverkehrsflächen festsetzen. Die genannte GRZ gilt für die geplanten Hauptgebäude. Da das Vorhaben die Herstellung einer Tiefgarage und eine Anlieferzone inkl. Umfahrt vorsieht, wird das Plangebiet dennoch nahezu vollständig versiegelt (GRZ II: rd. 0,95). Im Plangebiet sind gewerbliche Nutzungen (insbesondere von Produktion und Handwerk), soziale Nutzungen (Kita) in den Erdgeschossen sowie Wohnnutzungen (rd. 450 Wohneinheiten) in den Obergeschossen vorgesehen. Mit der Baugebietsausweisung eines MU können die geplanten Nutzungen zugelassen werden.

Mittels Baugrenzen wird eine doppelte Blockrandbebauung mit höchstens sieben Vollgeschossen festgesetzt, die einer GFZ von rd. 2,8 entsprechen soll. Die Gebäudehöhe über örtlichem Höhenniveau soll höchstens rd. 24,5 m betragen. Anhand dieser Kennwerte können künftig rd. 48.000 m² Brutto-Geschoss-Fläche (BGF) realisiert werden.

Der Nachweis der erforderlichen Kinderspiel- und Kitaußenflächen innerhalb des Plangebiets wird angestrebt. Die erforderlichen Pkw- und Fahrradstellplätze können auf den umliegenden Außenflächen innerhalb des Plangebiets sowie in der geplanten Tiefgarage, die den gesamten Baukörper unterbaut, nachgewiesen werden.

Die Abstandsflächen liegen auf dem eigenen Grundstück. Lediglich westlich fallen die Abstandsflächen auf die Verkehrsfläche der Tasköprüstraße, ohne deren Mitte zu überschreiten. Die geplante Bebauung hält zudem den erforderlichen Abstand zur östlichen Bahnanlage von mind. 20 m ein.

BEBAUUNGSPLAN-ENTWURF BAHRENFELD 78 (Tasköprüstraße)



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 erfolgt die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Abstimmung mit diesen.

Beteiligung der Öffentlichkeit

Im Anschluss daran wird der Bebauungsplanentwurf für die Dauer eines Monats auf den Seiten des kostenlosen Dienstes "Bauleitplanung online" veröffentlicht sowie im Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung des Bezirksamts Altona öffentlich ausgelegt. Die Beteiligung wird rechtzeitig im Amtlichen Anzeiger sowie auf der Internetseite www.hamburg.de/altona/bebauungsplaene/ angekündigt. Während der Dauer der Auslegung haben alle Bürger:innen die Möglichkeit, den Planentwurf einzusehen und – falls gewünscht – sich im Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung erläutern zu lassen. Stellungnahmen sollen elektronisch (online) über das Portal "Bauleitplanung Online" übermittelt werden. Die Abgabe von Stellungnahmen ist auch per E-Mail sowie bei der nachstehenden genannten Dienststelle schriftlich oder zur Niederschrift möglich.

BEHANDLUNG DER STELLUNGNAHMEN

Alle Stellungnahmen werden geprüft und seitens des Fachamtes Stadt- und Landschaftsplanung mit dem Stadtentwicklungsausschuss sowie den Fachbehörden beraten und abgewogen. Führt die Berücksichtigung der Stellungnahmen zu wesentlichen Änderungen des Plans, kann eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit 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 Beteiligung der Öffentlichkeit 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 Römelt | Stadtplanung
Tel. 040-42811-6042
annika.roemelt@altona.hamburg.de

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

Erik Meier | Landschaftsplanung
Tel. 040-42811-6016
Erik.Meier@altona.hamburg.de

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 ZUR FRÜHZEITIGEN BETEILIGUNG

BEBAUUNGSPLAN-ENTWURF
BAHRENFELD 78 (Tasköprüstraße)

ÖFFENTLICHE PLANDISKUSSION

BEBAUUNGSPLAN-ENTWURF BAHRENFELD 78 (Tasköprüstraße)

Im Rathaus Altona (Kollegiensaal),
Platz der Republik 1
22765 Hamburg

Mittwoch, den 06. November 2024,
Einlass um 18:00 Uhr, Beginn um 19:00 Uhr
Eintritt frei. Der Veranstaltungsort ist barrierefrei.

Bezirksamt Altona
Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung

Hamburg