

# BEBAUUNGSPLAN

Winterhude 42 / Barmbek-Nord 42 / Alsterdorf 42 – 1. Änderung

## DAS BEBAUUNGSPLANVERFAHREN - WIE GEHT ES WEITER?

### IHRE ANREGUNGEN, FRAGEN UND STELLUNGNAHMEN

Stellungnahmen können in der Zeit vom **29.03. bis zum 30.04.2021** über das Internetportal Bauleitplanung online (<https://bauleitplanung.hamburg.de> - Verfahrensname: Winterhude42-Barmbek-Nord42-Alsterdorf42(1Aend) oder postalisch an das Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung, Kümmellstraße 6, 20249 Hamburg abgegeben werden.

### AUSWERTUNG DER FRÜHZEITIGEN BETEILIGUNG

Die öffentliche Information wird im Stadtentwicklungsausschuss der Bezirksversammlung Hamburg-Nord ausgewertet. Die Beratung dazu findet in einer der nächsten Sitzungen statt. Die Tagesordnungen sind unter <https://sitzungsdienst-hamburg-nord.hamburg.de/bi/allris.net.asp> einsehbar.

### BEHÖRDENINTERNE ABSTIMMUNG

Auf Grundlage der erfolgten politischen Auswertung wird das Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung im weiteren Verfahren einen Bebauungsplanentwurf inkl. Verordnungstext und Begründung erarbeiten. Dieser Entwurf wird dann mit allen Behörden und Trägern öffentlicher Belange abgestimmt.

### ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Im Anschluss erfolgt die öffentliche Auslegung der Planunterlagen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats. Die Planunterlagen können dann im Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung des Bezirksamts Hamburg-Nord oder online eingesehen werden.

Der Zeitraum der Auslegung wird rechtzeitig im Amtlichen Anzeiger und in den Medien angekündigt. Für die Dauer der Auslegung haben alle Bürger\*innen die Möglichkeit, die Planunterlagen einzusehen sowie – falls gewünscht – sich im Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung erläutern zu lassen. Sie können zu den Anregungen zu Protokoll geben oder schriftlich einreichen. Des Weiteren besteht die Möglichkeit, Stellungnahmen direkt online über den kostenlosen Online-Dienst „Bauleitplanung“ auf den Seiten des „HamburgService“ abzugeben.

### BEHANDLUNG DER STELLUNGNAHMEN

Alle Stellungnahmen werden geprüft und mit dem Stadtentwicklungsausschuss 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 Bebauungsplanentwurf. Mit dem positiven Beschluss durch die Bezirksversammlung ist die Vorweggenehmigungsreife nach § 33 BauGB gegeben. Auf dieser Basis können Bauanträge genehmigt werden.

#### Bei Fragen zum Bebauungsplanverfahren oder für weiteren Informationen:

Ansprechpartner im Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung:

Robert Schulze                      Tel. 040-42804-6023  
Claus Jorga                              Tel. 040-42804-6020

E-Mail:  
[Stadt-undLandschaftsplanung@hamburg-nord.hamburg.de](mailto:Stadt-undLandschaftsplanung@hamburg-nord.hamburg.de)

Online unter:  
[www.hamburg.de/hamburg-nord/stadt-und-landschaftsplanung](https://www.hamburg.de/hamburg-nord/stadt-und-landschaftsplanung)  
Für Stellungnahmen:  
<https://bauleitplanung.hamburg.de>

#### Herausgeber:

Freie und Hansestadt Hamburg  
Bezirksamt Hamburg-Nord  
Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung  
Kümmellstraße 6  
20249 Hamburg

Diese Veröffentlichung ist Bestandteil der Bürger\*innenbeteiligung im Rahmen eines formellen Bebauungsplanverfahrens (Bezirksamt Hamburg-Nord). Sie darf nicht zum Zwecke der Wahlwerbung oder in einer Weise verwendet werden, die als Parteinahme des Bezirkes zugunsten einzelner politischer Gruppen verstanden werden könnte.



**ÖFFENTLICHE INFORMATION**

**BEBAUUNGSPLAN**

**WINTERHUDE 42 / Barmbek-Nord 42 /**

**Alsterdorf 42 – 1. Änderung**

**Pergolenviertel – Baufeld 4**

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

**Montag, 29. März bis Freitag, 30. April 2021**

Online unter <https://bauleitplanung.hamburg.de/>

Vor Ort: Kümmellstraße 7, 20249 Hamburg, Foyer

## AUFGABE DER FRÜHZEITIGEN BETEILIGUNG

Bei der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) handelt es sich um die erste von zwei Beteiligungsphasen innerhalb eines Bebauungsplanverfahrens. In der frühzeitigen Beteiligung sollen die Bürgerinnen und Bürger über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, Lösungsansätze und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung informiert werden. Darüber hinaus haben Betroffene und Interessierte die Gelegenheit, zu den vorliegenden Unterlagen Stellung zu nehmen und eigene Ansichten vorzutragen.

## AUSGANGSLAGE

Das ca. 1,27 Hektar große Plangebiet befindet sich in den Stadtteilen Winterhude, Alsterdorf und Barmbek Nord und wird wie folgt begrenzt: im Norden durch die Hebebrandstraße, im Osten durch die Bahnanlagen, durch die Süd- und Westgrenze des Flurstücks 1939 sowie durch die Westgrenze des Flurstücks 1938.

Das Plangebiet ist Teil des rund 24 ha großen und zunehmend realisierten Pergolenviertels zwischen der Hebebrandstraße und der Straße Alte Wöhr und liegt am östlichen Rand des Stadtteils Winterhude, des Bezirks Hamburg-Nord, nordöstlich des Stadtparks zwischen der Bürostadt City Nord und dem Stadtteil Barmbek-Nord.

## ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Auslöser des Änderungsverfahrens sind eine Vielzahl von Verfahrensschritten im Anschluss an das Bebauungsplanverfahren, die zu einem städtebaulich gewünschten Baukörper geführt haben, der sich allerdings nicht mit den Festsetzungen des Bebauungsplans Winterhude 42/ Barmbek-Nord 42/Alsterdorf 42 vereinigen lässt. Das Änderungsverfahren betrifft das im Nordosten des Geltungsbereichs gelegene Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Wohnen und quartiersbezogene Nahversorgung“ und ist Voraussetzung für die Genehmigungsfähigkeit des vorgesehenen Baukörpers.

Der städtebauliche Entwurf für den nordöstlichen Quartiersrand sieht einen kompakten Solitärbaukörper vor, der als städtebauliche Landmark den Beginn bzw. Abschluss des Pergolenviertels markiert und den Geländehochpunkt an der Hebebrandstraße betont.

Die bisherige Ausweisung des Sondergebiets mit der Zweckbestimmung „Wohnen und quartiersbezogene Nahversorgung“ wird beibehalten.

Auf dem nördlichen Flurstück 1938 ist ein 11-geschossiger, u-förmiger Baukörper vorgesehen. Mit Blick von der Hebebrandstraße in Richtung Süden, öffnet sich die kürzere westliche Seite des „U“ zum Park, während sich an die längere östliche Seite, im rechten Winkel auf dem südlich angrenzenden Flurstück 1939, ein 18-geschossiger Baukörper anschließt. Dadurch wird ein von den Bahnanlagen und der Hebebrandstraße lärmabgewandter Innenhof ermöglicht, in den sich der Großteil der Wohnnutzungen orientiert.

Im nördlichen Teil soll das Erdgeschoss einer großflächigen Einzelhandelsnutzung vorbehalten bleiben. Darüber befinden sich eine Kita mit 120 Plätzen, Arztpraxen, 81 Apartments sowie 20 öffentlich geförderte Studentenwohnplätze und 20 Jugendwohnungen (für das Programm „Hier wohnt Hamburgs Jugend“). Das Erdgeschoss des südlichen Gebäudes soll durch quartiersbezogene Nutzungen belegt werden, beispielsweise Friseur, Café aber auch Einrichtungen für soziale und gesundheitliche Zwecke. Darüber befinden sich 78 freifinanzierte Mietwohnungen.

Der Bebauungsplan Winterhude 42/ Barmbek-Nord 42/Alsterdorf 42 – 1. Änderung soll als beschleunigtes Änderungsverfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden. Gemäß § 13a Absatz 2 BauGB in Verbindung mit § 13 Absatz 3 BauGB wird somit von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB abgesehen. Ein Umweltbericht nach § 2a BauGB ist nicht erforderlich.

Die geplanten Nutzungen sind aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans zu entwickeln. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich.

## PLANINHALTE DES BEBAUUNGSPLANENTWURFS

Das Maß der baulichen Nutzung setzt sich aus einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und einer Geschossfläche (GF) von 26.800 m<sup>2</sup> zusammen. Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,6 kann durch die Grundfläche baulicher Anlagen nach § 19 Absatz 4 Satz 1 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787) bis zu einer Grundflächenzahl von 0,85 überschritten werden. Die Gebäudehöhe (GH) wird mit 55,50 m NHN für den Nordteil und mit 75,00 m NHN für den Südteil festgesetzt.

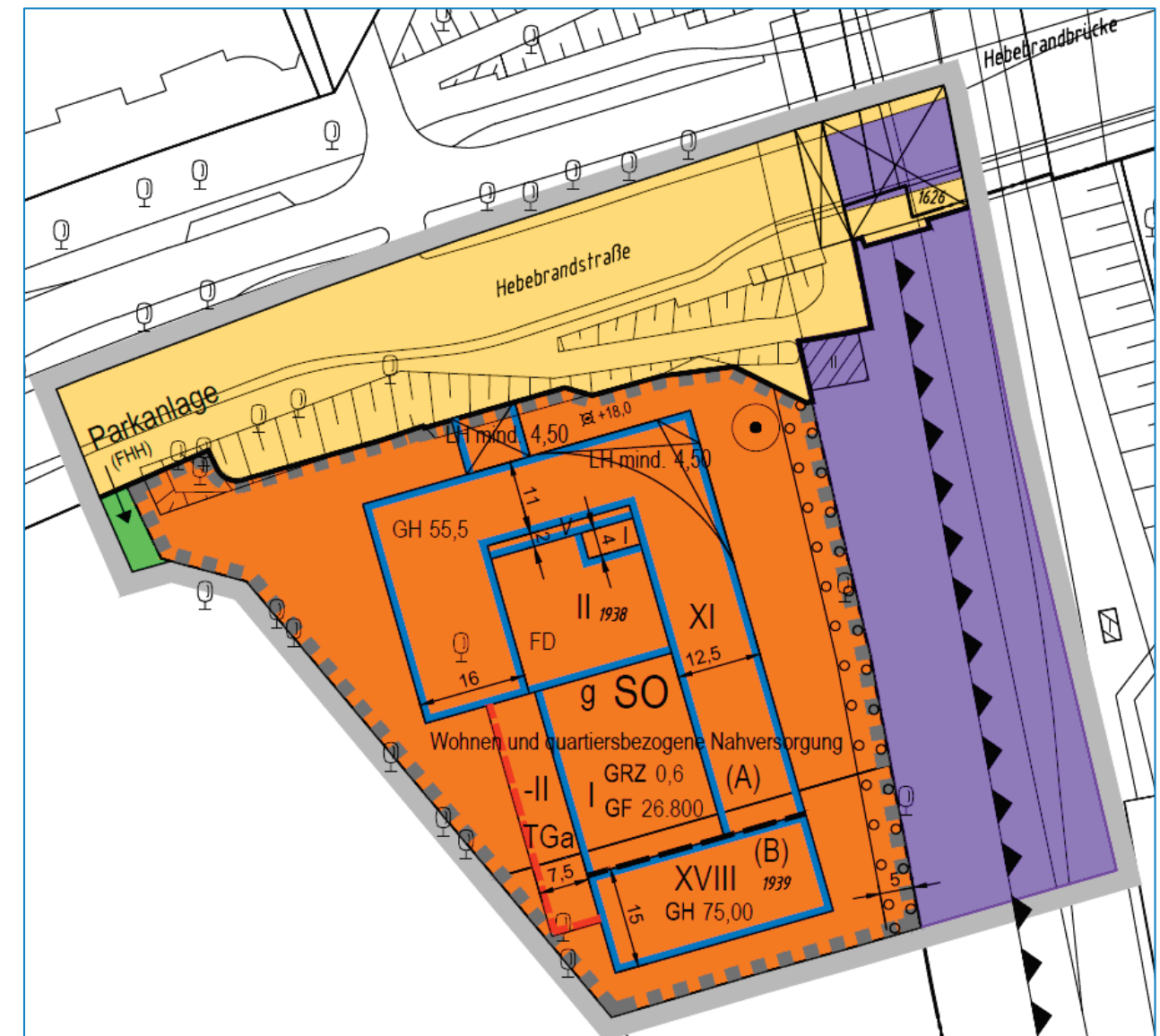
Das Plangebiet ist durch den vorhandenen Verkehrslärm der angrenzenden Straßen (Überseering, Sydneystraße) sowie durch seine Lage westlich der Bahntrasse als auch im Bereich einer Einflugschneise des Verkehrsflughafens Hamburg durch erhöhte Schallpegel belastet. Entsprechend sind hierzu Festsetzungen im Bebauungsplan zu treffen.

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs ist nur in Tiefgaragen zulässig. Diese erstreckt sich über das 1. und 2. Untergeschoss, dabei sind im 1. Untergeschoss hauptsächlich die Pkw-Stellplätze für den Einzelhandel, die Kita und die Praxis- und Gewerbeflächen sowie Fahrrad-Stellplätze für das Studentenwohnen untergebracht. Im 2. Untergeschoss befinden sich die Pkw-Stellplätze für die freifinanzierten Mietwohnungen des benachbarten, südlichen Realteils. Der Bebauungsplan setzt an der östlichen Grundstücksgrenze die Erhaltung eines Einzelbaums sowie entlang der Grundstücksgrenze eine Fläche zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern fest.

Die im Osten des Plangebietes gelegene Bahntrasse wird nachrichtlich als oberirdische Bahnanlage in den Bebauungsplan übernommen.

## ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANS

### Winterhude 42 / Barmbek-Nord 42 / Alsterdorf 42 – 1. Änderung



### Festsetzungen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans		Straßenverkehrsfläche
	Sondergebiet		Straßenbegrenzungslinie
	GRZ 0,5 Grundflächenzahl, als Höchstmaß		Grünfläche
	GF 500 m <sup>2</sup> Geschossfläche, als Höchstmaß		Sonstige Abgrenzung
	III Zahl der Vollgeschosse, bei Garagen Zahl der Geschosse, als Höchstmaß		LH mind. 3 Lichte Höhe, als Mindestmaß
	GH 12,7 Gebäudehöhe, als Höchstmaß, bezogen auf NHN		Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
	g geschlossene Bauweise		(A) Besondere Festsetzungen (siehe § 2)
	Baugrenze	<b>Nachrichtliche Übernahmen</b>	
	Durchgang, Durchfahrt, Luftgeschoss, Brücke		Oberirdische Bahnanlage
	FD Flachdach	<b>Kennzeichnungen</b>	
	TGa Fläche für Tiefgarage		Umgrenzung der Flächen, deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erfordert
			Vorhandene Gebäude