



ÖFFENTLICHE INFORMATION

BEBAUUNGSPLAN GROSS BORSTEL 32

ZENTRUM GROSS BORSTEL

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

10. Oktober 2024 bis 24. Oktober 2024

Online unter: www.hamburg.de/politik-und-verwaltung/bezirke/hamburg-nord/themen/planen-bauen-wohnen/stadt-und-landschaftsplanung



Dezernat Wirtschaft, Bauen und Umwelt
Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung

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. 3,9 Hektar große Plangebiet befindet sich im Stadtteil Groß Borstel im Bezirk Hamburg-Nord und wird wie folgt umgrenzt: im Nordosten durch die Borsteler Chaussee, im Osten durch das Flurstück 2175, im Süden durch die Flurstücke 2176, 1376 und 2575 sowie im Westen durch die Flurstücke 2560, 2603 und 2559. Die nordöstliche Grenze wird durch den Brödermannsweg gebildet.

Der Bereich nordwestlich des Plangebiets wird von der Carl-Götze-Schule und einer Kindertagesstätte genutzt. Während sich entlang der Borsteler Chaussee eine gemischte Nutzung aus Gewerbe und Wohnen befindet, wird die südliche Nachbarschaft von einem Gewerbehof geprägt. Direkt angrenzend im Südwesten des Plangebiets befindet sich eine Grünanlage entlang der Tarpenbek sowie Wohnnutzungen westlich des Plangebiets.

Im Plangebiet befindet sich eine Gemengelage aus Einzelhandel, Gastronomie, weiteren gewerblichen Nutzungen sowie Wohnen und der „Modernen Schule Hamburg“.

ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung und Stärkung des Zentrums von Groß Borstel geschaffen werden. Der stark wachsende Stadtteil soll zu einem attraktiven Standort für Wohnen, Arbeiten und Wirtschaft weiterentwickelt werden. Dazu sollen die Versorgungsstruktur und die städtebauliche, verkehrliche und soziokulturelle Infrastruktur verbessert werden. Ergänzend soll die Borsteler Chaussee in diesem Bereich umgebaut werden und so zu einer lebendigen Stadtteilmitte beitragen. Das Plangebiet soll der Sicherung und Schaffung von Arbeitsstätten, Einzelhandel, sozialen und kulturellen Einrichtungen sowie untergeordnet dem Wohnen dienen. Hierzu wurde Groß Borstel im Juni 2020 zu einem eigenen Gebiet des bundesweiten Förderprogramms RISE im Programmsegment „Lebendige Zentren“ erklärt und entsprechende Entwicklungsziele definiert.

Parallel zum Bebauungsplanverfahren wurde ein städtebaulich-freiraumplanerischer Wettbewerb unter Teilnahme dreier Planungsbüros durchgeführt. Aus den Wettbewerbsergebnissen wurden durch eine Jury aus Fachleuten die besten Teilaspekte zu einem gesamtheitlichen Funktionsplan zusammengeführt (siehe Abbildung 1). Auf Basis dessen wurde der Entwurf des

Bebauungsplans Groß Borstel 32 erarbeitet (siehe Abbildung 2). Das Planungsziel kann auf Grundlage des bestehenden Planrechts nicht umgesetzt werden. Daher wird der Bebauungsplan Groß Borstel 32 – gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung ohne Umweltbericht – aufgestellt. Die geplanten Nutzungen sind aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelbar. Eine Berichtigung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich.

PLANINHALTE DES BEBAUUNGSPLANENTWURFS

Mit dem in Abbildung 2 dargestellten Bebauungsplanentwurf soll das Bebauungs- und Nutzungskonzept des erarbeiteten Funktionsplans (Abbildung 1) sowie z. T. die Entwicklungsziele aus dem RISE-Prozess planungsrechtlich gesichert werden.

Entsprechend des geplanten Nutzungsspektrums kann das Plangebiet inhaltlich in mehrere Bereiche aufgegliedert werden. Entlang der Borsteler Chaussee (sowie angrenzend an die „Moderne Schule Hamburg“) sollen Kerngebiete (MK) im Sinne des geplanten Geschäfts- und Versorgungszentrums sowie eine Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung für den zukünftigen Marktplatz festgesetzt werden. Rückwärtig und somit geschützter von der Borsteler Chaussee soll die „Moderne Schule Hamburg“ durch die Ausweisung als Gemeinbedarfsfläche planungsrechtlich gesichert und Möglichkeiten zur Erweiterung erhalten. Angrenzend an den Brödermannsweg soll die bestehende Wohnnutzung durch Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets (WA) verfestigt werden. Bauliche Erweiterungsspielräume sollen durch die Ausweisung von großzügigen Baufenstern ermöglicht werden. Die festgesetzten öffentlichen Grünflächen sollen der Verbindung zwischen dem neuen Zentrum und den westlich sowie südlich angrenzenden Wohngebieten dienen. Der angrenzende Sportplatz soll planungsrechtlich in seiner bestehenden Form gesichert werden.

Das Maß der baulichen Nutzung soll in den MK- und WA-Gebieten sowie der Gemeinbedarfsfläche durch noch festzulegende Grundflächenzahlen (GRZ), nach denen sich der Grad der Versiegelung der Grundstücke bemisst, sowie durch eine maximal zulässige Geschossigkeit definiert werden. In den MK-Flächen soll die angestrebte zentrenbildende Dichte und Höhe mit vier Vollgeschossen festgesetzt und auch auf die benachbarte Schulfläche als Baustein des Zentrums übertragen werden. In den genannten Gebieten soll die noch festzulegenden GRZ zudem den Versiegelungsgrad auf ein städtebaulich angebrachtes Maß begrenzen. Im angrenzenden WA-Gebiet fällt die zulässige Geschosshöhe zugunsten eines Übergangs zur niedrigeren Nachbarbebauung im Westen auf drei bis vier Vollgeschosse ab. Das Zusammenspiel der Baugrenzen definiert die Baufelder klar und erzeugt die beabsichtigte räumliche Funktionsordnung mit den notwendigen Wegebeziehungen zueinander.

Die Einbindung der im Süden gelegenen und als Sportflächen und Parkanlage genutzten Grünflächen in den Geltungsbereich dient der planungsrechtlichen Sicherung bereits vorhandener Nutzungen.

ABBILDUNG 1: FUNKTIONSPLAN

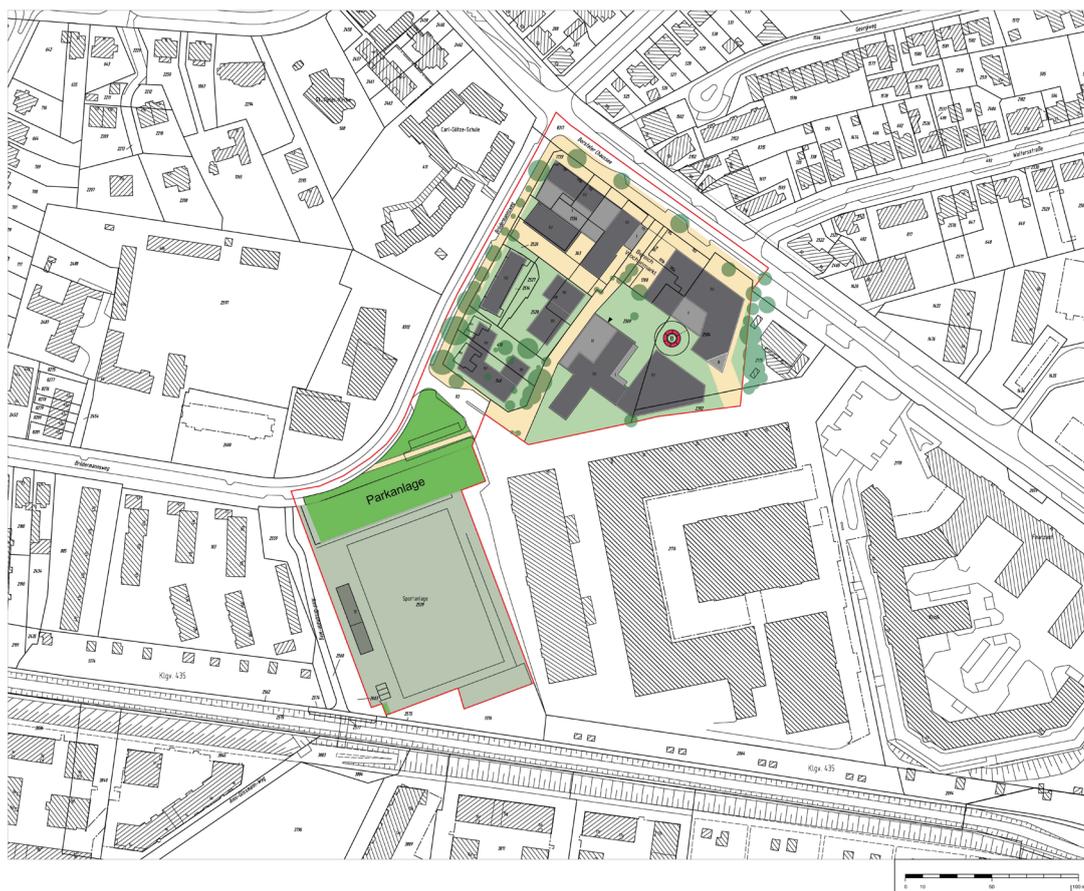
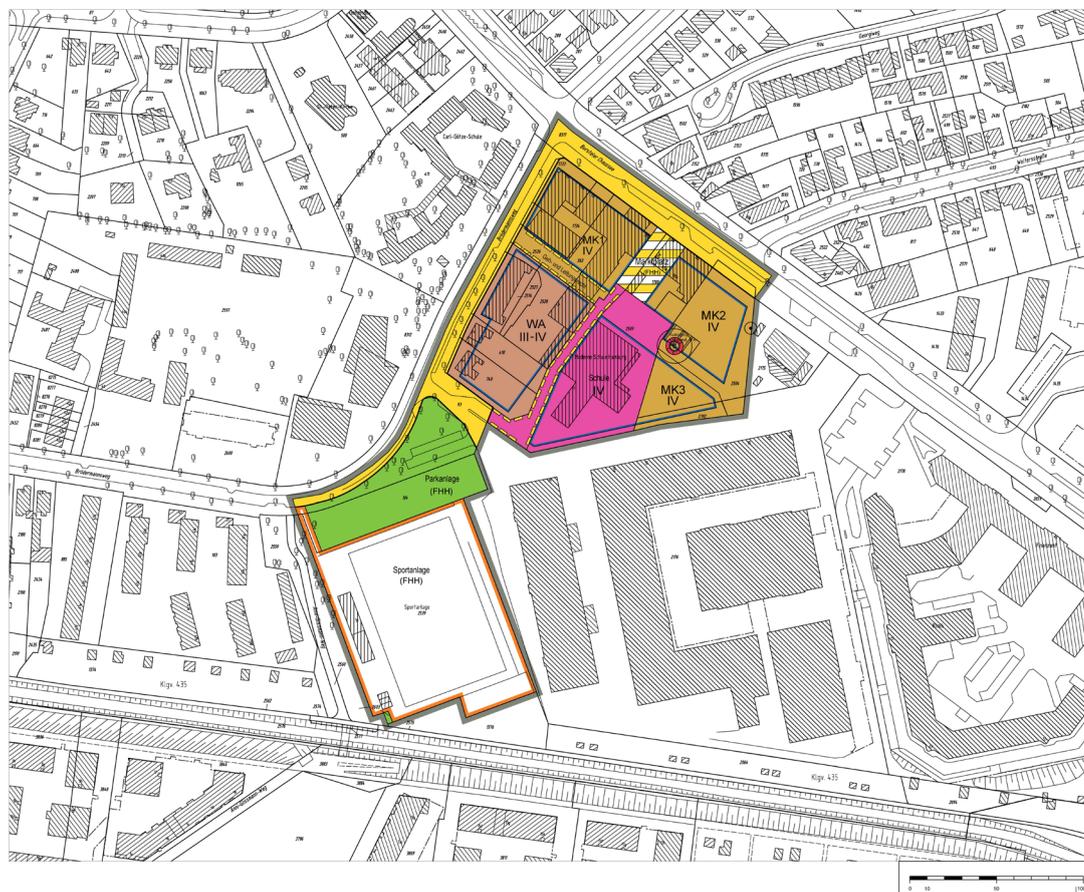


ABBILDUNG 2: ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANS



BEBAUUNGSPLAN GROSS BORSTEL 32 – ZENTRUM

DAS BEBAUUNGSPLANVERFAHREN - WIE GEHT ES WEITER?

IHRE ANREGUNGEN, FRAGEN UND STELLUNGNAHMEN

Schriftliche Stellungnahmen können in der Zeit vom 10.10.2024 bis zum 24.10.2024 über das Internetportal Bauleitplanung online (<https://bauleitplanung.hamburg.de>) - Verfahrensname: Groß Borstel 32) 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.

BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

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

Der Zeitraum der Beteiligung der Öffentlichkeit wird rechtzeitig im Amtlichen Anzeiger und ggf. in den lokalen 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 zudem 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 Beteiligung der Öffentlichkeit 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:

Matthias Schröder Tel. 040-42804-6020
Jens-Philipp Drochner Tel. 040-42804-6023

E-Mail:
Stadt-undLandschaftsplanung@hamburg-nord.hamburg.de

Online unter:
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