



Freie und Hansestadt Hamburg
Bezirksamt Wandsbek
Bezirksversammlung

Beschlussvorlage	Drucksachen-Nr.: 21-1635 Datum: 15.06.2020 Status: öffentlich
-------------------------	--

Beratungsfolge		
	Gremium	Datum
Öffentlich	Planungsausschuss	23.06.2020
Öffentlich	Planungsausschuss	18.08.2020

Bebauungsplanänderungsverfahren Wandsbek 56 - Wandsbeker Zollstraße/ Von-Bargen-Straße
- Einleitung eines Änderungsverfahrens
- Durchführung einer frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung

Sachverhalt:

A. Anlass und Ziel der Planung

An der Wandsbeker Zollstraße, östlich der Von-Bargen-Straße und westlich der Efftingestraße, plant fördern und wohnen einen sechsgeschossigen Wohnungsbau zzgl. Staffelgeschoss für Personen und Haushalte mit Dringlichkeitsschein (sogenannte WA-gebundene Wohnungen). Eine Genehmigung des Vorhabens mit einer reinen Wohnnutzung ist nach geltenden Planrecht nicht möglich. Um die Planung dennoch zeitnah umzusetzen, ist das Planrecht anzupassen. Es wird vorgeschlagen im Rahmen einer Textplanänderung, das bestehende Kerngebiet südlich der Wandsbeker Zollstraße entlang der Von-Bargen-Straße in ein Urbanes Gebiet (MU) zu ändern.

In dem südlich an der Von-Bargen-Straße sowie Efftingestraße festgesetzten Gewerbegebiet (GE) besteht teilweise eine Wohnnutzung. Die dort aus etwa der Gründerzeit bestehende Bebauung mit Etagenhäusern als damals „moderner“ Werkwohnungsbau“ ist aufgrund der städtebaulichen Eigenart durch die städtebauliche Erhaltungsverordnung Wandsbek I als Teil eine Erhaltungsbereich festgelegt worden. Eine vom Bestand stark abweichende Nutzung ist hier kaum realistisch. Es wird daher vorgeschlagen auch diesen Bereich als MU festzusetzen.

Zu Feinsteuerung der neu festzusetzenden Baugebietskategorie MU können Festsetzungen zur Art der baulichen (u.a. Regelungen zur Zulässigkeit von Einzelhandel, Beherbergungsgewerbe, Ausschluss von Vergnügungsstätten) sowie zu einem Mindestanteil an gewerblicher Nutzung im Verfahren getroffen werden. Zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse kön-

nen Festsetzungen zum Lärmschutz erforderlich werden. Für das MU an der Wandsbeker Zollstraße soll zur Verbesserung des Naturhaushaltes eine extensive Dachbegrünung festgesetzt werden.

B. Bauliches und sozialräumliches Umfeld

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Wandsbek 56 fand im Übergang zwischen dem 19. und 20. Jahrhundert eine gewerbliche und industrielle Entwicklung statt. Aber auch bereits vor der Ansiedlung der Fabriken und Arbeiterwohnungen in diesem Gebiet waren die Flächen insbesondere an der Wandsbeker Zollstraße bebaut. Im Zuge der Industrialisierung hat sich die Siedlungsstruktur in diesem Teilbereich weiterentwickelt. Eine weitere Veränderung erfuhr das Gebiet vor allem nach dem Zweiten Weltkrieg.

Südlich der Wandsbeker Zollstraße befand sich vereinzelte kleinteilige Bebauung, die im Zuge der Verbreiterung der B 75 in diesem Abschnitt in den Jahren nach dem Zweiten Weltkrieg schrittweise von der historischen Bauflucht zurückversetzt wurde. Heute sind die Grundstücke an der Wandsbeker Zollstraße unbebaut, für das Grundstück westlich der Von-Bargen-Straße besteht eine Genehmigung für Wohnungsbau.

Eine fast flächendeckende Bebauung des Teilgebietes erfolgte insbesondere ab 1898 mit der Gründung der Schokoladenfabrik „Kakao Compagnie Theodor Reichardt“ zwischen Morewoodstraße, Von-Bargen-Straße und Neumann-Reichardt-Straße. Bis heute wird das Gelände als Gewerbehof genutzt.

Die Gebäude im südlichen Teil der Von-Bargen- und Effttingestraße sind noch heute, wenn auch teilweise überformt vorhanden. Zu den Gebäuden gehörten kleine Gärten, die teilweise an das Werk angrenzten. Die Gewerbebauten im nördlichen Teil der Von-Bargen- und Effttingestraße entstand in dieser Form erst nach dem Zweiten Weltkrieg bis ca. in die späten 1960er hinein.

Im Stadtteil Wandsbek leben insgesamt 36.149 Personen. Er ist geprägt von einer hohen Bevölkerungsdichte (6.082 EW/km²), etwa das Doppelte des Bezirksdurchschnittswertes mit 2.793 EW/ km².

Bei der Betrachtung der einzelnen Altersgruppen ist die der im erwerbsfähigen Alter prozentual deutlich herausragend. Die Anzahl der unter 18 Jährigen im Verhältnis zur Gesamtbevölkerung ist im Vergleich eher niedrig, zugleich weisen hier sehr viele Personen einen Migrationshintergrund auf (62%). In der Zeitreihenanalyse der Jahre 2014 bis 2018 ist neben dem Zuwachs der Gesamtbevölkerung jedoch ein starker Anstieg sowohl der unter 6-Jährigen als auch der 18-Jährigen zu beobachten. Zugleich leben offensichtlich immer weniger Personen über 65 Jahre im Stadtteil.

In dem urbanen Stadtteil existieren überdurchschnittlich viele Einpersonenhaushalte und entsprechend weniger Haushalte mit einem oder mehreren Kindern. In den Jahren 2014 bis 2018 ist hierbei jedoch ein Anstieg zu verzeichnen.

Die Indikatoren zur Beschreibung der sozialen Lage im Stadtteil Wandsbek sind insgesamt in der Mehrzahl weder negativ noch besonders positiv herausragend. Im RISE-Sozialmonitoring haben die statistischen Gebiete des Stadtteils überwiegend Statusindex „mittel“, der Dynamikindex ist überwiegend „stabil“. Der Anteil der nicht erwerbsfähigen Hilfebedürftigen an den unter 15-Jährigen ist höher als im Bezirk oder der Stadt. Dies trifft auch für den Anteil der SGB II Empfänger Gesamt an der Gesamtbevölkerung zu. In der Zeitreihenbetrachtung ist eine deutliche Zunahme zu konstatieren. Die Zahl der Arbeitslosen ist seit 2014 aber gesunken. Der häufigste Schulabschluss ist das Abitur/FH-Reife. Dennoch sind anteilig mehr junge Menschen ohne jeglichen Abschluss ausgeschieden als im Durchschnitt. In den letzten Jahren fällt außerdem auf, dass anteilig weniger das Abitur machen und Realschulabschlüsse erzielt werden, dafür die Zahl der Absolventen mit Hauptschulabschluss angestiegen ist.

Die Kindertagesbetreuung und Tagespflege liegt im Anteil unter dem des Bezirks- und Stadtwertes. Ein Spezifika des Stadtteils ist die hohe Wanderungsbewegung. 2018 sind viele Menschen zugezogen, zeitgleich jedoch ebenso etliche fortgezogen. Der Saldo beträgt +314 Personen. Der Anteil an Sozialwohnungen liegt bei 4,6 %. Dieser Wert liegt weit unter dem bezirklichen (7,3 %) und dem gesamtstädtischen (7,9 %) Wert. Etwa jede neunte Wohnung fällt bis 2024 aus der Bindung (im Bezirk jede 4,4 Wohnung). Weiterführende Angaben zum Handlungsfeld Wohnen sind dem beigefügtem Stadtteilprofil zu entnehmen.

D. Plangebiet, geltendes Planrecht, Planbedarf

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Wandsbek 56 vom 19. April 1989, der für die Änderungsbereiche Kerngebiet mit zwingend sechs Geschossen an der Wandsbeker Zollstraße und rückwärtig bis zwei Geschosse sowie Gewerbegebiet mit vier Geschossen als Höchstmaß festsetzt. Es wird vorgeschlagen, das bestehende Maß der baulichen Nutzungen an der Wandsbeker Zollstraße auf überwiegend sechs Vollgeschosse plus Staffelgeschoss zu erhöhen.

Der südliche Änderungsbereich ist durch die Verordnung über die Erhaltung baulicher Anlagen in Wandsbek und Marienthal vom 04.04.2016 als Teil eines städtebaulichen Erhaltungsbereichs gemäß § 172 BauGB festgelegt.

Der Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als gewerbliche Bauflächen dar. Das Landschaftsprogramm stellt das Plangebiet im Norden als verdichteten Stadtraum, südlich als Gewerbe/Industrie und Hafen und das gesamte Gebiet als Entwicklungsbereich Naturhaushalt dar. Die Fachkarte Arten- und Biotopschutz stellt das Plangebiet im Norden als geschlossene und sonstige Bebauung, im Süden als Industrie-, Gewerbe- und Hafenflächen dar.

Eine Änderung der übergeordneten Pläne und Programme ist demnach nicht erforderlich.

Die Verwaltung schlägt vor, das Änderungsverfahren Bebauungsplanverfahren der Innenentwicklung nach § 13a BauGB durchzuführen, da die Änderung Maßnahmen der Innenentwicklung ermöglicht.

Aufgrund der COVID 19-Pandemie (Coronavirus) kann eine öffentliche Plandiskussion zurzeit nicht durchgeführt werden. Um dennoch die Bürgerinnen und Bürger u.a. über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung unterrichten zu können, schlägt die Verwaltung vor, an Stelle einer Diskussionsveranstaltung hierfür entsprechendes Informationsmaterial im Internet unter Verwendung des kostenlosen Online-Dienstes „Bauleitplanung“ auf den Seiten des „HamburgService“ zur Verfügung zu stellen. Zudem besteht hier die Möglichkeit, direkt Stellungnahmen „online“ abzugeben. Der Online-Dienst kann unter folgender Adresse aufgerufen werden: <https://bauleitplanung.hamburg.de/>

Auf diese Möglichkeit soll neben einer Pressemitteilung des Bezirksamtes im direkten Umfeld des Planänderungsgebietes in Wandsbek auch mit Hilfe von Plakaten auch Unternennung eines telefonischen Ansprechpartners hingewiesen werden.

Petition/Beschluss:

Der Ausschuss wird gebeten,

- a) der Einleitung eines Bebauungsplanänderungsverfahrens und
- b) der Durchführung einer internetgestützten, frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung zuzustimmen.

Anlage/n:

Änderungsbereiche im Bebauungsplan Wandsbek 56