

AUSGANGSLAGE

Das Plangebiet liegt südlich des Friedhofs Diebsteich sowie westlich des S-Bahnhofs Diebsteich im Bezirk Altona, Stadtteil Bahrenfeld.

Das Plangebiet ist nahezu vollständig versiegelt und durch vielfältige bauliche Strukturen geprägt. Gegenwärtig sind diverse unterschiedliche Gewerbenutzungen vertreten. Im Norden befinden sich vorwiegend kleinteilige ein- bis zweigeschossige Gewerbebauten, während im Süden großflächigere Hallenstrukturen vorzufinden sind. Im östlichen Bereich befinden sich fünf- bis siebengeschossige Blockrandbebauungen mit Wohnnutzung.

Das Plangebiet wird im Westen durch die Schützenstraße (Flurstück 2137), im Norden durch die Straße Am Diebsteich (Flurstück 2122), im Osten durch die Ostgrenzen der Flurstücke 2153, 2154, 2155, 2156, 2157, 2158 und 5628, 5627 über das Flurstück 2186 und im Süden durch die Leunastraße (Flurstück 2464) der Gemarkung Ottensen begrenzt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs ist rund 4,51 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. Die umgrenzenden Straßen sind als Außengebiet Verkehrsflächen festgesetzt.

Weiterhin ist der Fluchtlinienplan Ottensen 207 aus dem Jahr 1921 für das Plangebiet verbindlich. Dieser trifft Festsetzungen zu Straßenfluchtlinien der umliegenden Straßenzüge Schützenstraße, Am Diebsteich und Leunastraße sowie zu straßenbegleitenden Grünbereichen in der Schleswiger Straße.

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN UND LANDSCHAFTSPROGRAMM

Der Flächennutzungsplan (FNP) 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.

Das Landschaftsprogramm (LaPro) für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 (HmbGVBl. S. 363) stellt für das Plangebiet „Gewerbe/Industrie und Hafen“-Nutzungen dar. Für das Plangebiet gilt die milieübergreifende Funktion „Entwicklungsbereichs Naturhaushalt“. Nördlich des Plangebiets verläuft die „Landschaftsachse Altona“ mit dem Abschnitt des Friedhofs Diebsteich und den zugehörigen Kleingärten. Aus diesem Grund gilt für

das nördliche Plangebiet die Milieübergreifende Funktion „Schutz des Landschaftsbildes“. Die Straße Am Diebsteich ist Teil des Hauptwegenetzes des Freiraumverbunds der Fachkarte Grün Vernetzen zum LaPro. Die Schützenstraße wird als „grüne Wegeverbindung“ von Süden kommend zur Landschaftsachse hin dargestellt.

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

Die Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechen weitgehend den FNP und dem LaPro. Abweichend hiervon wird im Osten ein Urbanes Gebiet (MU) mit ca. 0,7 ha festgesetzt, das aufgrund seiner geringen Größe nicht parzellenscharf im FNP und LaPro dargestellt ist. Diese Entwicklung ist zulässig, sofern städtebauliche Funktionen, Wertigkeit und Immissionsschutz berücksichtigt werden; dies wird im Bebauungsplanverfahren geprüft und gesichert.

ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Mit der Verlegung des Fern- und Regionalbahnhofs Hamburg-Altona an den Standort Diebsteich wird neben der Erreichbarkeit besonders die funktionale Bedeutung des umgebenden Stadtraums im gesamtstädtischen Gefüge deutlich aufgewertet. Das Umfeld des Bahnhofes wird deutlich an Zentralität gewinnen. Damit entsteht auch eine stärkere immobilienwirtschaftliche Dynamik, die sich in veränderten Nutzungs- und Verwertungsinteressen privater Eigentümer:innen niederschlägt.

Der Bebauungsplan Bahrenfeld 76 mit seinem unmittelbar westlich des neuen Bahnhofs liegenden Plangebiet stellt einen wichtigen Baustein bei der planerischen Umsetzung der städtebaulichen Entwicklungsstrategie für das Bahnhofsumfeld dar.

Ziel der Planung ist es, die bestehenden innerstädtischen Gewerbestandorte zu sichern und diese im Bestand weiterzuentwickeln. Gleichzeitig soll die bestehende Wohnnutzung entlang der Schleswiger Straße planungsrechtlich gesichert werden.

Entsprechend der Zielstellungen des Gewerbeflächenkonzeptes Altona sowie des Rahmenplanes Diebsteich soll das Plangebiet zu einem urbanen und gewerblichen Stadtquartier entwickelt werden, das auch weiterhin durch produzierendes Gewerbe und die Ansiedlung von Arbeitsstätten geprägt wird.

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

Der Bebauungsplan wird als Angebotsplan im Normalverfahren mit Umweltprüfung aufgestellt.

Entsprechend dem Planungsziel, bestehende gewerbliche Nutzungen im Plangebiet weiterhin zu sichern (insbesondere für produzierendes Gewerbe), soll für große Teile des Geltungsbereichs ein Gewerbegebiet (GE) festgesetzt werden. Als Übergang von dem Bahnareal zu dem Gewerbegebiet werden die übrigen Flächen entlang der Schleswiger Straße im Osten des Plangebiets als Urbane Gebiete (MU) festgesetzt, um die bereits vorhandene Wohnnutzung zu sichern sowie die Voraussetzungen für eine zukünftig angestrebte urbane Nutzungsmischung aus Wohnen sowie nicht störenden Gewerbebetrieben zu schaffen.

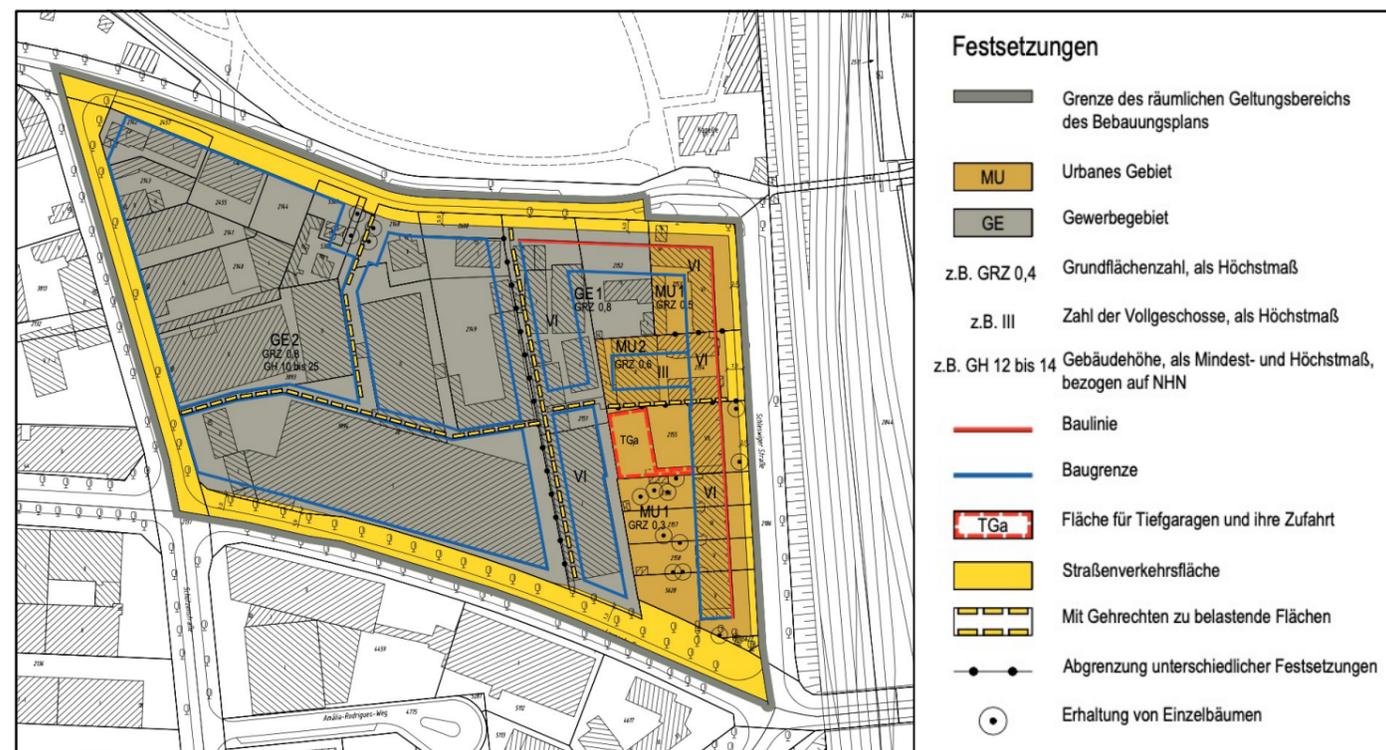
Die Festsetzungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung, wie die als Höchstmaß zulässige Grundflächenzahl (GRZ), die in Teilbereichen festgesetzte maximal zulässige Anzahl an Vollgeschossen sowie die Gebäudehöhen (GH) als Mindest- und Höchstmaß über Normalhöhennull (NHN), sichern im Gewerbegebiet Möglichkeiten zur Verdichtung und die Ansiedlung weiterer insbesondere produzierender Gewerbebetriebe. Gleichzeitig wird mittig im Plangebiet ein sechsgeschossiger Gebäuderiegel ermöglicht, welcher eine

bauliche Abschirmung der gewerblichen Immissionen gegenüber der östlich anschließenden Wohnbebauung schafft. Für Letztere orientieren sich die überbaubaren Grundstücksflächen am Bestand und lassen im Bereich des Blockrands lediglich geringfügige Entwicklungsspielräume zu.

Zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs wird der Bebauungsplan im Bereich der Schleswiger Straße Flächen für Tiefgaragen festsetzen, während es im Gewerbegebiet aufgrund der großzügigen Baufenster keiner zusätzlichen Ausweisung von Flächen für Tiefgaragen bedarf.

Die öffentlichen Straßenverkehrsflächen werden für die Schützenstraße im Westen bestandskonform festgesetzt. Für die Straße Am Diebsteich, Schleswiger Straße sowie Leunastraße wird die öffentliche Straßenverkehrsfläche weitestgehend bestandskonform festgesetzt, wobei die Festsetzungen an vereinzelt Stellen eine Erweiterung der Straßenverkehrsflächen für den Ausbau einer anforderungsgerechten Straßengestaltung von ca. 1,5 bis zu 7 m berücksichtigt. Für zusätzliche Fußwegeverbindungen werden zudem die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Durchwegungen des Plangebiets in Form von Gehrechten geschaffen.

BEBAUUNGSPLANENTWURF BAHRENFELD 76 („Am Diebsteich“)



Quelle: Bezirksamt Altona, Stadt- und Landschaftsplanung, Stand: Juni 2025

INFORMATIONSMATERIAL ZUR FRÜHZEITIGEN BETEILIGUNG

BEBAUUNGSPLANENTWURF BAHRENFELD 76 („Am Diebsteich“)

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 Bezirksamtes 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:

Camilla Baier | Stadtplanung
Tel. 040-42811-6005
camilla.baier@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



ÖFFENTLICHE

PLANDISKUSSION

BEBAUUNGSPLANENTWURF BAHRENFELD 76 („Am Diebsteich“)

in der Versteigerungshalle des Zentralen Fundbüros,
Lurper Chaussee 125 (Haus 8)
22761 Hamburg

Mittwoch, den 17. September 2025,
Einlass um 18:00 Uhr, Beginn um 19:00 Uhr
Eintritt frei. Der Veranstaltungsort ist barrierefrei.

Bezirksamt Altona
Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung

INFORMATIONSMATERIAL ZUR FRÜHZEITIGEN BETEILIGUNG

**BEBAUUNGSPLANENTWURF
BAHRENFELD 76 („Am Diebsteich“)**

Hamburg