



Freie und Hansestadt Hamburg  
Bezirksversammlung Altona

Drucksachen-Nr.: 20-3471

**Sitzungsvorlage öffentlich**

Beratungsfolge		
	Gremium	Datum
Öffentlich	Planungsausschuss	05.04.2017

**Von-Hutten-Straße 45 (ehemaliges Gasthaus Bahrenfelder Forsthaus) -  
Bebauungsvarianten  
Beschlussvorlage des Amtes**

**Sachverhalt:**

Nach geltendem Planrecht des Bebauungsplans Bahrenfeld 10 ist auf dem Grundstück lediglich ein Ausflugslokal in eingeschossiger Bauweise zulässig. Der Eigentümer beabsichtigt, den nördlichen Teil des Grundstücks mit Geschosswohnungsbau zu bebauen. Die Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen erarbeitet hierzu daher eine Detaillierung des Rahmenplans Bahrenfeld-Nord.

Auf dem Grundstück „Von-Hutten-Straße 45“ kann aufgrund der im Flächennutzungsplan und Landschaftsprogramm vorgesehenen Landschaftsachse inklusive grüner Wegeverbindung zwischen „Lutherpark“ und „Friedhof Holstenkamp“ lediglich eine Bebauung parallel zum Holstenkamp befürwortet werden.

Um die auf dem Grundstück vorhandenen wertvollen Bäume zu erhalten, müssen die Wohngebäude vom Holstenkamp abgerückt werden. Auf dem verbleibenden Grundstück sind neben der Wohnbebauung noch Freiflächen für Zwecke einer privaten Grünfläche mit Bäumen, für Feuerwehraufstellflächen, für gesetzlich vorgeschriebene Kinderspielflächen gemäß Hamburgischer Bauordnung und ggf. für eine Oberflächenentwässerung vorzusehen. Für die Herstellung der Landschaftsachse inklusive grüner Wegeverbindung im südlichen Teil des Grundstücks ist ein entsprechender Grundstücksteil an die Freie und Hansestadt Hamburg abzutreten.

Auf Grundlage der Vorstudien zur Überarbeitung des Rahmenplans Bahrenfeld (Planungsbüro PPL, Stand: 27.01.2017) legt die Verwaltung die beiden folgenden Bebauungsvarianten vor.

Bebauungsvariante 1 gliedert sich in zwei Baukörper (einmal fünf Geschosse plus Staffelgeschoss und einmal fünf Geschosse plus Staffelgeschoss mit einer sechs-geschossigen Bebauung). Die Baumasse erreicht in Bebauungsvariante 1 ca. 5.700 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche. Bebauungsvariante 2 stellt einen langen Baukörper dar (fünf Geschosse plus Staffelgeschoss mit einer sechs-geschossigen Bebauung). Die Baumasse erreicht in Bebauungsvariante 2 ca. 6.300 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche.

Die Bebauungsvariante 1 nimmt mit ihrer offenen Bebauung die voraussichtliche städtebauliche

Situation auf, die nördlich des Holstenkamps in einigen Jahren entstehen wird und ist folglich aus fachlicher Sicht deutlich zu bevorzugen. Durch Bebauungsvariante 2 würde hingegen mit ca. 80 Metern Länge eine geschlossene und sich nicht einfügende Bebauung entstehen.

Das Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung empfiehlt dem Planungsausschuss daher, die Bebauungsvariante 1 weiterzuverfolgen. Auf Grund der exponierten Lage in der Landschaftsachse, sollte basierend auf dieser Entscheidung ein hochbauliches Gutachterverfahren erfolgen.

**Petition:**

**Der Planungsausschuss wird um Entscheidung gebeten, welche Bebauungsvariante weiterverfolgt werden soll.**

**Anlage/n:**

Nr. 1 – Bebauungsvariante 1

Nr. 2 – Bebauungsvariante 2