



Freie und Hansestadt Hamburg
Bezirksamt Wandsbek

Drucksachen-Nr. 18/3081
20.10.2009

Beschlussvorlage

- öffentlich -

Beratungsfolge	am	TOP
Planungsausschuss	27.10.2009	4
Planungsausschuss	17.11.2009	4

Ehem. Concordia Sportstätte Oktaviostraße: Mobilisierung als Wohnungsbaupotenzial

Sachverhalt

Die Nutzungsaufgabe des Sportplatzes durch den Sportverein SC Concordia ist zum 01.07.2009 erfolgt. Der Spielbetrieb findet fortan im Sportpark Hinschenfelde statt.

Das Grundstück mit einer Gesamtfläche von ca. 1,5 ha befindet sich im Eigentum der Freien und Hansestadt Hamburg und eignet sich für Wohnungsbau.

Zur Mobilisierung des Wohnungsbaupotenzials ist eine Ausschreibung durch die Finanzbehörde vorgesehen. Dem Gewinner der Grundstücksausschreibung soll die Durchführung eines städtebaulichen Wettbewerbs unter Beteiligung des Bezirksamtes auferlegt werden. Für die planungsrechtliche Umsetzung wird ein Bebauungsplanverfahren notwendig sein, da die Sportplatzfläche derzeit im Bebauungsplan Marienthal 11 bestandsgemäß festgesetzt ist.

Das Bezirksamt schlägt im Vorwege einer Ausschreibung der Fläche die folgenden Rahmenbedingungen vor:

Bebauungsdichte und Geschossigkeit

- Mögliche Grundflächenzahl (GRZ): 0,3 im Durchschnitt des Gesamtgebietes
- Geschossigkeit: max. II plus Staffelgeschoss

Baustruktur und Gestaltung

- Angepasste, d. h. offene Bauweise
- Vorwiegender Bautyp Einfamilienhaus (freistehend, DH, RH), ergänzend sind z.B. Stadtvillen denkbar

- Gebäudeseiten, welche der Oktaviostraße zugewandt sind, sollten in rotem Klinker ausgeführt werden

Erschließung und Abstände

- Angenommener Erschließungsflächenanteil: ca. 25 % vom Bruttobauland
- Die bestehende Wegeverbindung zwischen dem Wandsbeker Gehölz und der Oktaviostraße ist zu erhalten
- Der Abstand zwischen zukünftigen Wohngebäuden und dem Wandsbeker Gehölz muss mindestens 15 Meter betragen, um die offene Oberflächenentwässerung unterzubringen; zwischen Wohngebäuden und dem öffentlichen Grün am Westrand der Anlage muss der Abstand mindestens 10 Meter betragen, um einen ausreichenden Abstand zu den Bäumen in der öffentlichen Grünfläche zu gewährleisten; der Mindestabstand zwischen Wohngebäuden und Straßenbäumen an der Oktaviostraße muss mindestens 8 Meter betragen;

Der jeweilige Abstandsbereich kann als nicht überbaubare Wohnbaufläche festgesetzt werden.

Entwässerung

- Entwässerungsfragen sind im Detail noch zu klären. Eine geringe Versiegelung der Oberfläche und offene Oberflächenentwässerung erscheinen sinnvoll.

Denkmalschutz

- Die bestehende Anlage ist weder in der Denkmalliste, noch im Verzeichnis der erkannten Denkmäler eingetragen. Es ist jedoch zu prüfen, ob der zur Straßenseite angebrachte Schriftzug im Stil der klassischen Moderne „Sportplatz Marienthal S.C. Concordia v. 1907“ abgenommen und gesichert werden soll. Der Umgang mit dem Ehrenmal im Nordwesten des Areals ist zu prüfen.

Der vollständige Ausschreibungstext wird von der Finanzbehörde mit dem Bezirksamt abzustimmen sein.

Beschlussvorschlag

Der Planungsausschuss wird um Zustimmung zur Ausschreibung des Grundstücks unter den oben genannten Rahmenbedingungen gebeten.

Anlage/n:

Lageplan