Ausgangslage

Das Plangebiet ist im Bezirk Wandsbek im Stadtteil Wandsbek (Ortsteil 505) gelegen und wird im Norden durch ein gewerblich genutztes Grundstück, im Osten durch die Brauhausstraße, im Süden durch die Wandsbeker Chaussee und im Westen durch Bahnflächen begrenzt.

Entlang der Wandsbeker Chaussee ist das Plangebiet zurzeit mit ein- bis zweigeschossigen Gewerbeeinheiten bebaut, ein Teil der Gebäude steht jedoch leer. Entlang der Brauhausstraße befindet sich eine leerstehende großflächige, eingeschossige Gewerbeimmobilie.

Das Plangebiet mit einer Fläche von 0,7 ha bietet durch die sehr gute Anbindung an den ÖPNV mit der U- und S-Bahnstation Wandsbeker Chaussee sowie der direkten Lage im Nahbereich des Zentrums Wandsbeks ein großes Entwicklungspotenzial.

Anlass und Ziel der Planung

Mit der Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung eines Neubaus geschaffen werden, der Wohnnutzungen, ein Hotel sowie weiteren gewerbliche Nutzungen beinhaltet.

Das dem Bebauungsplan zugrundeliegende Entwurfskonzept sieht eine Neubebauung des Grundstücks mit einem Hotel mit, ca. 120 Hotelzimmern und ca. 140 Wohneinheiten vor, Mindestens 35 Prozent der Wohnungen sollen als öffentlich geförderte Wohnungen realisiert werden.

Die Entwicklung der Flächen steht im Einklang mit der Strategie der Freien und Hansestadt Hamburg, die Magistralen als nutzbare Räume mit vielfältigen Funktionen in Wert zu setzen.

Geltendes Planrecht

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Eilbek 4 / Wandsbek 20 (1968), der entlang der Wandsbeker Chaussee / Brauhausstraße ein Sondergebiet „Läden“ in geschlossener Bauweise mit zwingend zwei Vollgeschossen festsetzt. An der Brauhausstraße ist ein Gewerbegebiet mit geschlossener Bauweise sowie maximal zwei Vollgeschossen festgesetzt.

Für das Gewerbegebiet gilt außerdem eine Grundflächenzahl - GRZ von 0,6 und eine Geschossflächenzahl - GFZ von 1,2 bei einer Traufhöhe von 8,0 m.

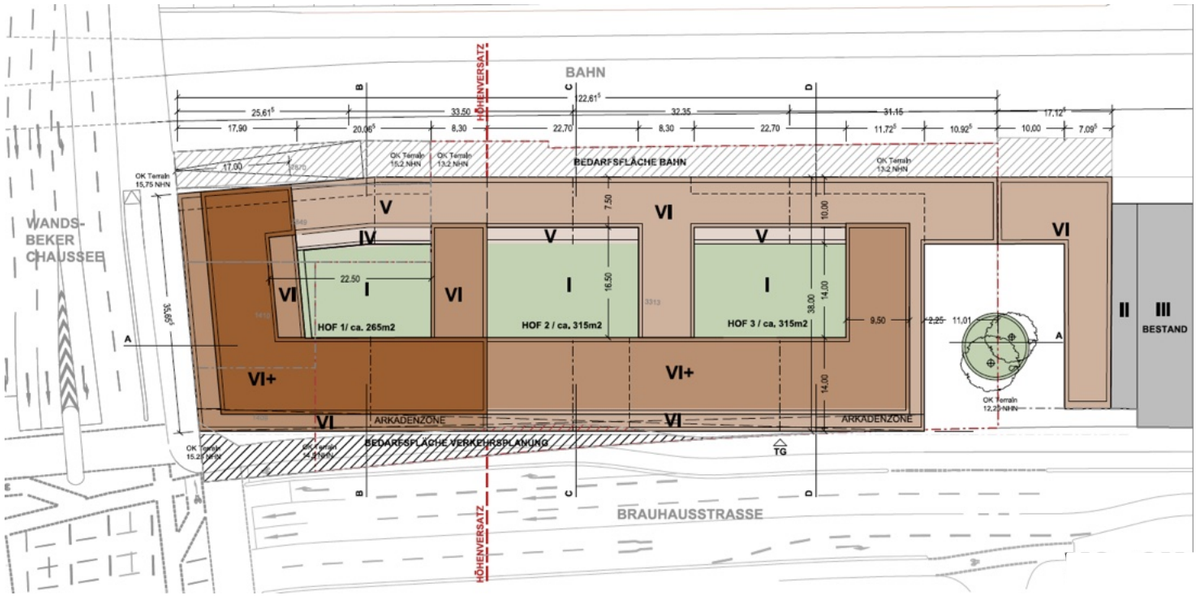
Planinhalt

Das bauliche Konzept sieht eine mehrgeschossige Blockrandbebauung mit fünf bis sechs Vollgeschossen, stellenweise zuzüglich Staffelgeschossen vor. Zur Wandsbeker Chaussee soll ein Hotel entstehen. Ein in der Grundstückstiefe durchgehendes Erdgeschoss soll unterschiedliche publikumsaffine Gewerbenutzungen aufnehmen. In den Höfen sind auf den begrünten Dachflächen des Erdgeschosses Freiräume / Kinderspielflächen vorgesehen. Die Wohneinheiten in den Obergeschossen sind überwiegend als kleine 1-Personenwohnungen sowie größere Wohngemeinschaften („Clusterwohnungen“) vorgesehen.

Im Untergeschoss ist eine Tiefgarage vorgesehen, in der anteilig Stellplätze sowohl für das geplante Hotel und die geplanten Gewerbeeinheiten als auch für die Wohnungen vorgesehen. Ergänzend wird die Nutzung vorhandener Stellplatzanlagen in der näheren Umgebung erwogen.

Das Plangebiet soll als „Urbanes Gebiet“, und die Baukörper in Form von Baukörperfestsetzungen durch Baugrenzen planungsrechtlich festgesetzt werden. Die Vollgeschosse werden entsprechend des Bebauungskonzepts im Bebauungsplan festgesetzt. Das zulässige Maß der baulichen Nutzung soll ferner durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) bestimmt werden.

Die Straßenverkehrsflächen der Wandsbeker Chaussee und der Brauhausstraße werden bis zu ihrer Mitte in das Plangebiet einbezogen. Im Rahmen der Planaufstellung sollen von den an der Brauhausstraße belegenen Grundstücken anteilig Flächen für eine notwendige Erweiterung der Straßenverkehrsflächen der Brauhausstraße zugunsten aller Verkehrsarten, gesichert werden. Die Planung berücksichtigt zudem bereits mögliche Bedarfsflächen der angrenzenden Bahnanlage der Deutschen Bahn.



Vorentwurf Bebauungskonzept (2026), Lageplan (ohne Maßstab)
Quelle: LA‘KET Architekten

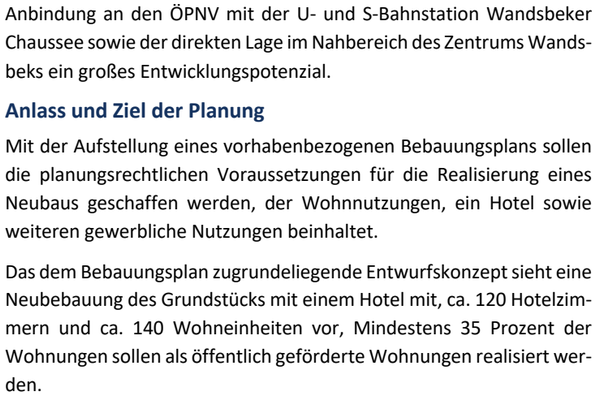


Foto Bestandsbebauung aus Südost (2026)
Quelle: Bezirksamt Wandsbek

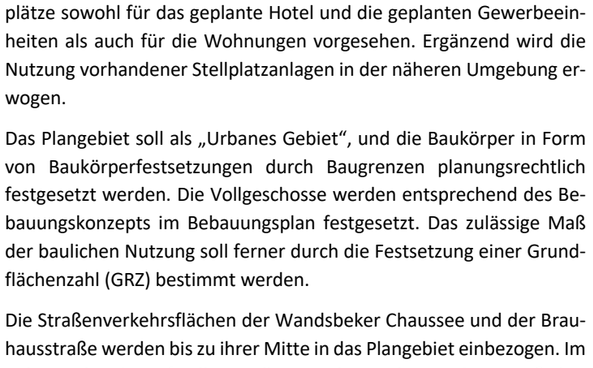


Foto Bestandsbebauung aus Osten (2026)
Quelle: Bezirksamt Wandsbek

Visualisierung (2026), Kreuzungsbereich Wandsbeker Chaussee/ Brauhausstraße
Quelle: LA‘KET Architekten

WIE GEHT ES WEITER?

Beteiligen Sie sich am Verfahren

Beiträge können in der Zeit **vom 27. Mai 2026 bis einschließlich 10. Juni 2026** über das Internetportal Bauleitplanung online (https://bauleitplanung.hamburg.de/ - Verfahrensname Wandsbek89) oder postalisch an das Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung, Am Alten Posthaus 2, 22041 Hamburg abgegeben werden.

Auswertung der frühzeitigen Beteiligung

Die Auswertung der eingegangenen Beiträge wird in einer der nächsten Sitzungen des Planungsausschusses stattfinden. Die Tagesordnung des Planungsausschusses ist unter folgendem Link einsehbar:
https://sitzungsdienst-wandsbek.hamburg.de/bi/si018_a.asp?GRA=230

Behördeninterne Abstimmung

Auf der Grundlage dieser Auswertung wird ein Bebauungsplan-Entwurf mit Verordnung und Begründung erstellt. Der Entwurf wird dann mit allen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange abgestimmt.

Veröffentlichung im Internet

Danach wird der Bebauungsplan-Entwurf zu gegebener Zeit für die Dauer eines Monats im Internet unter https://bauleitplanung.hamburg.de/ - Verfahrensname: Wandsbek89 veröffentlicht. Unterlagen sind dann auch im Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung des Bezirksamts Wandsbek öffentlich ausgelegt.

Die Veröffentlichung wird zu gegebener Zeit ortsüblich im Amtlichen Anzeiger sowie durch Pressemitteilungen angekündigt. Für die Dauer der Veröffentlichung haben alle Bürgerinnen und Bürger die Möglichkeit, den Planentwurf einzusehen und – falls gewünscht – sich erläutern zu lassen. Sie können ihre Stellungnahmen zu Protokoll geben oder schriftlich beim Bezirksamt oder online einreichen.

Behandlung der Stellungnahmen

Alle Stellungnahmen werden geprüft und mit den Fachbehörden sowie dem Planungsausschuss beraten und abgewogen. Führt die Berücksichtigung der Stellungnahmen zu wesentlichen Änderungen des Bebauungsplan-Entwurfs, kann eine erneute Veröffentlichung erforderlich werden. Die Bezirksversammlung stimmt in Kenntnis der vorgebrachten Stellungnahmen über den Bebauungsplan-Entwurf ab.

Feststellung des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan wird durch die Bezirksamtsleitung festgestellt und tritt nach Bekanntmachung in Kraft. Die Bürgerinnen und Bürger, die im Rahmen der Veröffentlichung Stellungnahmen abgegeben haben, erhalten danach eine schriftliche Mitteilung über die Beschlussfassung und die Prüfung ihrer Stellungnahmen.

Sie haben noch Fragen zu diesem Bebauungsplanverfahren oder suchen nach weiteren Informationen?

Bebauungsplanung
Frau Purreiter, Tel.: 040 42881-3453
E-Mail: elisabeth.purreiter@wandsbek.hamburg.de

Landschaftsplanung
Frau Schindler, Tel.: 040 42881-2135
E-Mail: verena.schindler@wandsbek.hamburg.de

Herausgeber

Freie und Hansestadt Hamburg
Bezirksamt Wandsbek
Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung
Am Alten Posthaus 2
22041 Hamburg

E-Mail:
stadt-und-landschaftsplanung@wandsbek.hamburg.de

Homepage:
http://www.hamburg.de/stadtplanung-wandsbek/

Hamburg | Bezirksamt Wandsbek

Geltungsbereich des Verfahrens,
Quelle: Geoportal Hamburg, https://geoportal-hamburg.de/geo-online

INFORMIEREN UND MITREDEN

FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG

Vorhabenbezogenes Bebauungsplanverfahren Wandsbek 89 - Wandsbeker Chaussee / Brauhausstraße

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Mittwoch, den 03. Juni 2026 I 18:00 Uhr

Veranstaltungsort:

Bürgersaal Wandsbek
Am Alten Posthaus 4 | 22041 Hamburg