

# Bürgerinformation



Freie und Hansestadt Hamburg  
Bezirksamt Hamburg-Nord

## Öffentliche Plandiskussion zum Bebauungsplan-Entwurf Ohlsdorf 10

### Plangebiet:

Alster - Am Hasenberge - Im Grünen  
Grunde - Südgrenze des Flurstücks 338

### Planziel:

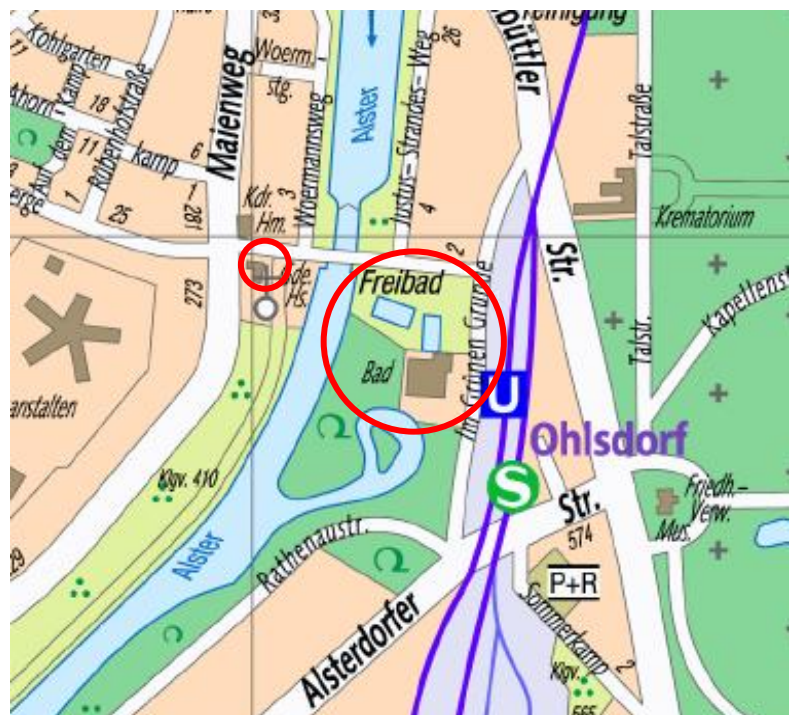
Neugestaltung Schwimmbad Ohlsdorf  
und Wohnungsbau

### Veranstaltungsort:

St. Marien Gemeinde  
Gemeindesaal  
Am Hasenberge 44  
22337 Hamburg

### Datum:

24. Januar 2008  
Beginn 19.00 Uhr



## **Anlass der Planung**

Die Bäderland Hamburg GmbH verfolgt, unter der Zielvorgabe der Profilierung zur Sport- und Fitnessanlage, den Umbau des sanierungsbedürftigen Bades Ohlsdorf. Dabei sind neben den Basisangeboten des Schwimmbades ergänzende fitness-bezogene Nutzungsbausteine wie Kursbecken und Aqua-Fitness-Studio vorgesehen. Zusätzlich werden auch Gastronomieeinrichtungen angeboten. In diesem Zuge wird der nicht zeitgemäße und überdimensionierte Freibadbereich zugunsten eines Wasserspielbereichs und eines neuen Außenbeckens bedarfsgerecht reduziert.

Teil der Gesamtmaßnahme ist die Veräußerung des nördlichen Grundstücksteils in einer Größe von ca. 9.900 m<sup>2</sup>, auf dem Wohnungsbau realisiert werden soll. Die vorgesehene mehrgeschossige Wohnanlage bietet einen generationenübergreifenden Wohnungsmix für unterschiedliche Nutzergruppen.

Der Bebauungsplan Ohlsdorf 10 soll die planungsrechtliche Voraussetzung für den Umbau und die Erweiterung der Frei- und Hallenbadnutzung sowie die Entwicklung des Geschosswohnungsbaus schaffen.

Die Flächen des Alsterwanderwegs werden als Teil des vorhandenen Grünzugs entlang des Alsterlaufs in Übereinstimmung mit dem Landschaftsprogramm durch entsprechende Festsetzungen gesichert. Die erhaltenswerten Grünstrukturen auf dem Badgelände sowie im Grenzbereich zur Parkanlage am Ringkanal werden als zu erhalten festgesetzt.

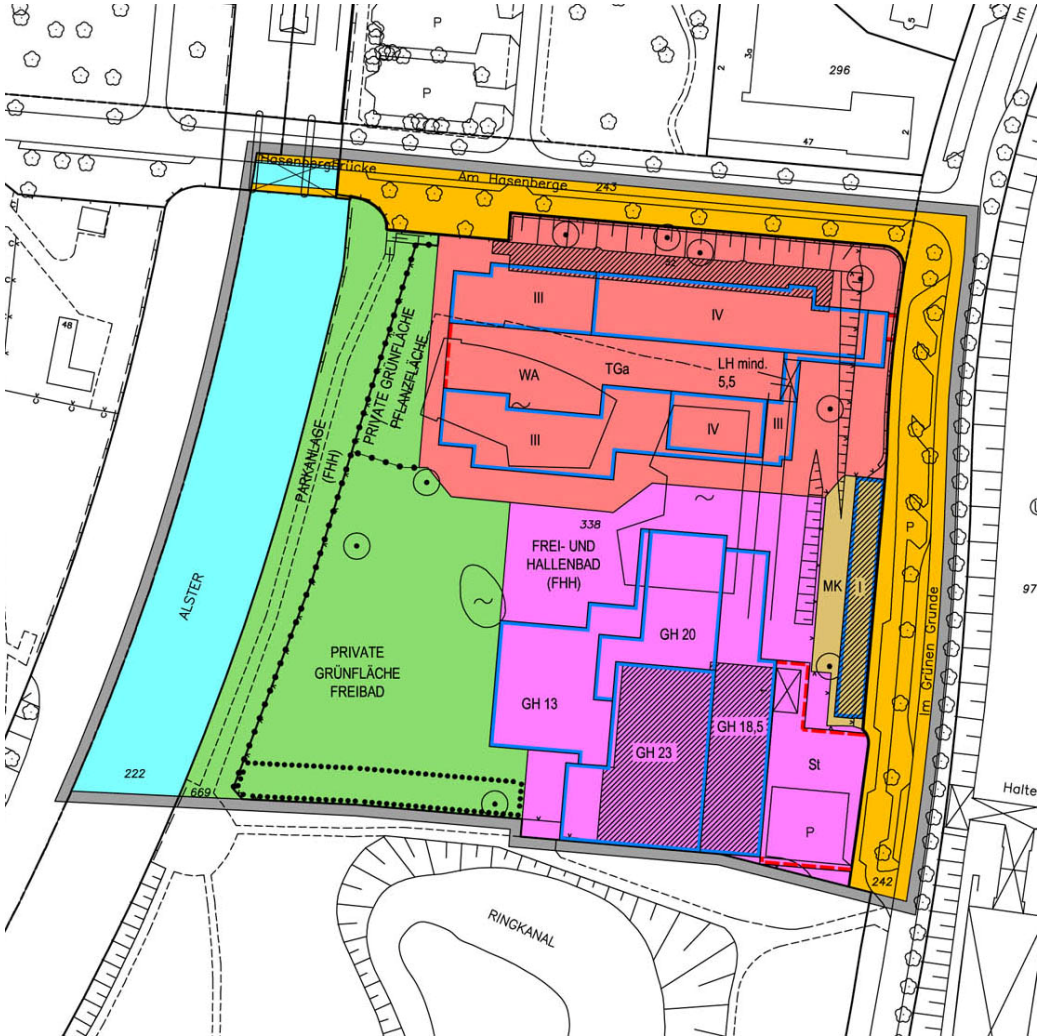
## **Planinhalt**

- Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets für den baulich genutzten Teil der nördlichen Grundstücksfläche.
- Festsetzung eines Kerngebiets für das ehemalige Eingangsgebäude des Bades.
- Ausweisung einer Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Frei- und Hallenbad.
- Festsetzung einer Fläche für Tiefgaragen im Innenhofbereich des Wohnungsneubaus.
- Festsetzung der umgebauten Stellplatzanlage des Bades an der Straße Im Grünen Grunde als Fläche für Stellplätze.
- Festsetzung von privater Grünfläche zwischen Alsterwanderweg und Wohnbauflächen sowie im Bereich des Freibades.
- Sicherung des Alsterwanderwegs als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage.
- Erhaltungsfestsetzung von 9 besonders wertvollen Einzelbäumen im Plangebiet.
- Sicherung des Gehölzstreifens am südlichen Rand des Freibadgeländes durch die Festsetzung einer Fläche zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern.
- Festsetzung des Gebäudebestandes in seiner derzeitigen Ausformung und Ausweisung von Vollgeschossen bzw. Gebäudehöhen als Höchstmaße für die geplanten Neubauten.
- Bestandskonforme Ausweisung der Straßenverkehrs- und Wasserflächen im Geltungsbereich.

Lageplan Ohlsdorf 10



Bebauungsplan Ohlsdorf 10



## Rechtsverbindliche Pläne

Für das Plangebiet gilt der **Baustufenplan Fuhlsbüttel / Alsterdorf / Groß-Klein Borstel / Ohlsdorf** vom 14. Januar 1955. Dieser Plan setzt für das Plangebiet öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Badeanstalt“ fest.

Der **Flächennutzungsplan** für die Freie und Hansestadt Hamburg in der Fassung der Neubekanntmachung vom 22. Oktober 1997 (HmbGVBl. S. 485) stellt das Plangebiet als „Grünfläche“ und Standort für „Schwimmbad“ dar. Der Alsterlauf ist erfasst durch die Darstellung als „Wasserfläche“. Das Gelände ist Teil des übergeordneten Freiraumverbundsystems entlang der Alster, welches auch die Parkanlagen nördlich und südlich angrenzend an das Plangebiet umfasst.

Das **Landschaftsprogramm** einschließlich Arten- und Biotopschutzprogramm für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 (HmbGVBl. S. 363) zeigt für das Grundstück des Frei- und Hallenbads „Grünanlage, eingeschränkt nutzbar“. Der Uferbereich ist als „Parkanlage“ dargestellt. Der Alsterlauf ist erfasst durch die Darstellung als „Gewässerlandschaft“. Das Plangebiet ist bis auf den nordöstlichen Randbereich als Teil des 2. Grünen Rings dargestellt und befindet sich innerhalb der Landschaftsachse entlang des Alsterlaufs. Außerhalb des Plangebietes sind der unmittelbar südlich und nördlich angrenzende Uferbereich sowie die Grünflächen im Bereich des Ringkanals als „Parkanlage“ dargestellt.

Das **Arten- und Biotopschutzprogramm** für die Freie und Hansestadt Hamburg weist in der Fassung der 39. Änderung vom 3. Juli 2002 für das Grundstück des Frei- und Hallenbads den Biotopentwicklungsraum „sonstige Grünanlage“ (10e) aus. Der Uferbereich ist als Biotopentwicklungsraum „Parkanlage“ (10a) dargestellt. Außerhalb des Plangebietes zeigen die unmittelbar südlich und nördlich angrenzenden Uferbereiche sowie die Grünflächen im Bereich des Ringkanals die Darstellung „Parkanlage“ (10a).

## Begriffsbestimmungen:

WA Allgemeines Wohngebiet  
MK Kerngebiet  
GH Gebäudehöhe

---

## Auskünfte erhalten Sie beim

Bezirksamt Hamburg Nord – Dezernat Wirtschaft, Bauen und Umwelt  
Fachamt für Stadt- und Landschaftsplanung  
Eppendorfer Landstraße 59  
20243 Hamburg

Frau Sonnenschein           Tel: 428 04 – 2169  
Herr Jorga                    Tel: 428 04 – 2332

Email: [Stadt-undLandschaftsplanung@hamburg-nord.hamburg.de](mailto:Stadt-undLandschaftsplanung@hamburg-nord.hamburg.de)