

Ausgangslage

Das Plangebiet befindet sich im Bezirk Wandsbek, im Stadtteil Farmsen-Berne und liegt nahe des U-Bahnhofs Berne zwischen dem Berner Heerweg und dem Meiendorfer Stieg.

Das Plangebiet ist derzeit überwiegend durch kleinteilige eingeschossige Doppelhaustypen geprägt. Die Grundstücke verfügen größtenteils über private Gärten und Stellplätze. Im nördlichen und südöstlichen Bereich befinden sich zudem unbebaute Grün- und Brachflächen. Im Norden befindet sich darüber hinaus ein Mehrfamilienhaus, das ar- rondierend mit aufgenommen wurde und im Rahmen des Bebauungsplans planungsrechtlich gesichert werden soll.

Das Plangebiet wird im Westen durch den Berner Heerweg, die Saseler Straße im Norden, den Meiendorfer Stieg und die Bahntrasse im Osten sowie durch die Berner Brücke im Süden begrenzt. Das Plangebiet des Bebauungsplans um- fasst eine Fläche von rund 5 Hektar.

Anlass und Ziel der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans sollen die pla- nungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung ei- nes neuen Wohnquartiers geschaffen werden. Vorgesehen ist die Realisierung einer überwiegend geschlossenen, ab- schnittsweise geöffneten Blockrandbebauung mit zwei bis vier Geschossen sowie einem sechsgeschossigen Gebäude im Süden des Plangebiets an der Berner Brücke. Insgesamt sollen rund 380 bis 400 Wohnungen entstehen, von denen mindestens 35 % öffentlich gefördert werden. Ergänzend sind voraussichtlich im Süden des Plangebiets neben der Wohnnutzung Flächen für gemeinschaftliche oder kleinere gewerbliche Nutzungen vorgesehen. Im Nordosten des Plangebiets ist der Bau einer Kindertagesstätte in einem separaten Gebäude mit eigener Außenspielfläche geplant.

Durch die Gebäudeanordnung entstehen drei geschützte, großzügig begrünte Innenhöfe. Entlang der Gebäude sind teils private Gärten vorgesehen, während die Innenhöfe als gemeinschaftliche Aufenthalts- und Spielflächen gestaltet werden sollen. An den zurückgestaffelten Gebäudeteilen sind teilweise Dachterrassen geplant. Mit der Freiraumge- staltung soll das charakteristische Gartenstadt-Konzept aufgegriffen und zeitgemäß weiterentwickelt werden.

Sämtliche geeigneten Dachflächen sollen begrünt und mit Photovoltaik- bzw. Solaranlagen ausgestattet werden.

Die Schaffung von Pkw-Stellplätzen soll nach bisherigem Stand teilweise oberirdisch und teilweise unterirdisch er- folgen. Weiterentwicklungen des Konzeptes sind auch ins- gesamt möglich.

Geltendes Planrecht

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Baustufen- plans Farmsen (1955). Der überwiegende Teil des Gebiets ist als Wohngebiet mit offener Bauweise und zwei Vollge- schossen (W2o) festgesetzt. Im südlichen Bereich entlang der heutigen Berner Brücke ist ein Mischgebiet in offener Bauweise mit zwei Vollgeschossen (M2o) festgesetzt. Dar- über hinaus enthält der Baustufenplan keine Festsetzungen zu den Verkehrsflächen.



Entwurfsplan für das geplante Vorhaben
Quelle: EMI Architekten und Studio Vulkan Landschaftsarchitektur

Planinhalt

Der Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren ge- mäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) ohne Umweltprüfung aufgestellt werden. Die Belange von Natur und Landschaft werden gleichwohl im gebotenen Umfang berücksichtigt.

Das Plangebiet soll voraussichtlich als „Allgemeines Wohn- gebiet“ und die Baukörper in Form von Baukörperfestset- zungen durch Baugrenzen planungsrechtlich gesichert werden, um die geplante Bebauung zu ermöglichen.

Die Vollgeschosse werden entsprechend des Bebauungs- konzepts im Bebauungsplan als Höchstmaß festgesetzt.



Visualisierung: Blick aus Norden entlang des Berner Heerweges
Quelle: EMI Architekten und Studio Vulkan Landschaftsarchitektur

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung soll ferner durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) bestimmt werden. Auch sollen u. a. Festsetzungen zum Lärmschutz getroffen werden.

Die vorhandenen Straßen sollen als öffentliche Straßenver- kehrsflächen festgesetzt und im Zuge der Planung soweit erforderlich an die neuen Anforderungen angepasst und verbreitert werden. dabei sollen insbesondere Eingriffe in den Knickwall und die Baumkulisse am Berner Heerweg so weit wie möglich vermieden werden.



Visualisierung: Blick in die Gartenhöfe
Quelle: EMI Architekten und Studio Vulkan Landschaftsarchitektur

WIE GEHT ES WEITER?

Beteiligen Sie sich am Verfahren

Beiträge können in der Zeit vom **07. September 2026 bis einschließlich 18. September 2026** über das Internetportal DiPlanBeteiligung (<https://hh.beteiligung.diplanung.de> - Verfahrensname Farmsen-Berne41) 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://hh.beteiligung.diplanung.de> - Verfahrensname: Farmsen-Berne41 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 ge-

wünscht - 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 zum Bebauungsplanverfahren oder suchen nach weiteren Informationen?

Bebauungsplanung

Sandra Pfeiffer, Tel.: 040 428 81-6215

E-Mail: sandra.pfeiffer@wandsbek.hamburg.de

Landschaftsplanung

Urs Richter, Tel.: 040 42881-2406

E-Mail: urs.richter@wandsbek.hamburg.de

Sabrina Bedtke, Tel.: 040 42881-1899

E-Mail: sabrina.bedtke@wandsbek.hamburg.de



INFORMIEREN UND MITREDEN

FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG

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:
www.hamburg.de/stadtplanung-wandsbek/



Hamburg | Bezirksamt Wandsbek

Bebauungsplan-Entwurf Farmsen-Berne 41 – Meiendorfer Stieg

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Montag, den 14. September 2026 | 18:00 Uhr

Veranstaltungsort:
Grundschule Islandstraße
Islandstraße 25 | 22145 Hamburg