

Zusammenstellung

der Beiträge zur frühzeitigen Online-Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplanverfahren Bramfeld 73 - Fabriciusstraße/Bramfelder/Chaussee/Unnenland vom 19.04.2021 bis zum 03.05.2021 und des Anschreibeverfahrens für die Grundeigentümer bis zum 07.05.2021

Ansprechpartnerin Bezirksamt Wandsbek: Andrea Maaß

Zur Verfügung gestellte Unterlagen:

- Bestehendes Planrecht Bramfeld 3, Flächennutzungsplan und Landschaftsprogramm, Lageplan, Luftbild, Infolyer mit Darstellung des geplanten städtebaulichen Konzepts ,
- Funktionspläne in 2 Varianten.

Vorbemerkung - Fachlicher Kommentar der Verwaltung zu den eingegangenen Beiträgen im Verfahren:

Im Rahmen der 23 eingegangenen Beiträge wurden einige Themen:

- Geschossigkeit und bauliche Dichte sowie mögliche Verschattung,
- Gehwegeverbindungen,
- Straßenerweiterungsflächen

u.a. mehrfach vorgebracht. Aus diesem Grund erfolgt eine Kommentierung dieser Punkte im Folgenden gesammelt.

Weitere Kommentare zu davon abweichenden Themenbereichen sind nachstehend den eingegangenen Beiträgen zugeordnet.

Die im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) gezeigte Entwurfskonzeption in zwei Varianten der Funktionsplanung stellt einen frühzeitigen Planungsstand dar, der im weiteren Bebauungsplanverfahren unter Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB sowie mithilfe von Fachgutachten in einen Bebauungsplan-Entwurf mündet und so konkretisiert wird. Dabei werden auch die Beiträge aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung ausgewertet. Neben der städtebaulichen Konzeption und Dichte wird in diesem Zuge u.a. die Erschließungs- sowie Freiraumsituation geprüft und im Bebauungskonzept berücksichtigt. Im weiteren Verfahren kann es daher zu Änderungen kommen.

Die geplante Geschossigkeit sowie auch städtebauliche Dichte wird im weiteren Verfahren hinsichtlich der Regelobergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 Baunutzungsverordnung (BauNVO) geprüft.

Auf der einen Seite soll im Rahmen einer gezielten Nachverdichtung die Lagegunst der sog. Magistrale genutzt werden und auf der anderen Seite unter Berücksichtigung des vorhandenen

Bestandes eine behutsame städtebauliche Entwicklung ermöglicht werden. Im weiteren Verfahren werden Verschattungsgutachten in Auftrag gegeben, die die Belichtung und Besonnung der zukünftigen als auch der bestehenden Bebauung anhand einschlägiger Normen, insbesondere im südlichen Bereich der Bramfelder Chaussee und der Fabriciusstraße, untersuchen.

Es wird angestrebt, die bereits im bestehenden Bebauungsplan Bramfeld 3 vorgesehenen blockinternen Zufahrten zwischen Bramfelder Chaussee und Fabriciusstraße als Durchquerungen des Baublocks im Bebauungsplan-Entwurf weiterzuentwickeln. Die Gehwege sollen den Fußgängern und Radfahrern Abkürzungen bieten, die abseits der Hauptverkehrsstraßen erfolgen und Schul- und Kitakindern und ihren Eltern, Nahverkehrsnutzer*innen und Bewohner*innen des Stadtteils zu Einkaufsmöglichkeiten kurze Wege bieten. Im weiteren Umfeld des Plangebietes besteht ein Defizit an öffentlichen Grünflächen. Innerhalb des Geltungsbereiches von Bramfeld 73 können voraussichtlich keine öffentlichen Grünflächen festgesetzt werden. Die geplanten Wegeverbindungen können jedoch in Verbindung mit Freiflächenangeboten zu einer Verbesserung der Aufenthaltsqualität im Plangebiet und zur Vernetzung mit den umliegenden Quartieren beitragen.

Im weiteren Bebauungsplanverfahren sind die Ausgestaltung und eine konkrete Umsetzung von Wegeverbindungen im Detail zu untersuchen und ggf. festzusetzen.

Auch die bereits benannten Bedarfe hinsichtlich Straßenerweiterungsflächen werden im weiteren Verfahren geprüft. Nach Aufbereitung der Planungen wird ein qualifiziertes Erschließungs- und Mobilitätskonzept in Verbindung mit einer verkehrstechnischen Untersuchung erstellt, um die Verkehre bestmöglich abzuwickeln.

Eingegangene Beiträge zum Verfahren

Beitrag Nr. 1 | 20.04.2021

Bramfeld ist ein Stadtteil, der viele Familien beherbergt, und muss für diese Gruppe weiterhin bezahlbar bleiben, um sie nicht zu verdrängen. Die Errichtung von mehr und familieneeigneteren Wohnungen (mindestens 4 Zimmer) ist sehr zu befürworten. Diese Errichtung sollte bestenfalls - zumindest teilweise - unter öffentlicher Förderung geschehen, um auch einkommensschwächeren Familien bezahlbaren Wohnraum über den 1. und 2. Förderweg zu ermöglichen.

Kommentar zu Beitrag Nr. 1

Es ist im Zuge des Bebauungsplanverfahrens vorgesehen, bezahlbare Wohnungen, insbesondere für einkommensschwache Familien, zu schaffen und dies teilweise auch vertraglich zu sichern. Mindestens 30% der Wohnungen sind über die unmittelbar Planungsbegünstigten als geförderte Wohnungen im 1. oder 2. Förderweg der IFB zu realisieren. Zusätzlich sollen in angemessenem Umfang Wohnungen mit preisreduzierter Anfangsmiete realisiert werden.

Beitrag Nr. 2 | 26.04.2021

Wir sind Eigentümer der [REDACTED] und wohnen dort. Wir haben eine Wohnung erworben und wollen dort unsere Rente genießen. Ich bin erst 40 Jahre alt.

Im Planverfahren Bramfeld 73 sehen wir viele interessante und gute Punkte für die Entwicklung der Nachbarschaft.

Jedoch gibt es in den dem Planungsausschuss am 16.03.21 vorgelegten Varianten 1+2 einen Punkt, den wir mit Sorge, ja mit Angst sehen: Es ist dort ein öffentliches Gehweg über unser Grundstück geplant! Ein öffentliches Gehweg wäre für unsere Hausgemeinschaft ein erhöhtes Einbruchrisiko. Unser Hauseingang befindet sich auf der Rückseite des Hauses und würde jedermann Zugang bieten.

Des Weiteren sind die Schlafzimmer mit Bodentiefen Glasfronten direkt einsehbar und eine Privatsphäre oder Sicherheit wäre nicht mehr gegeben. Mit offenen Terrassentüren oder Fenstern schlafen wäre von der Lärmbelästigung nicht mehr möglich.

Unser Grundstück ist bis auf die Auffahrt komplett geschlossen. Unseren Kinder und die Kinder der Nachbarn können dort spielen und sich sicher fühlen. Durch die hohen Hecken und Umzäunung haben wir zurzeit keine Sicherheitsbedenken, was sich aber durch einen öffentlichen Gehweg radikal verändern würde.

Ebenso sehen wir die Gefahr, dass die Fahrzeuge auf den Stellplätzen Opfer von Einbrüchen oder Vandalismus werden könnten. Wir haben als Hausgemeinschaft Bedenken das jederzeit ein öffentliches Gehweg beschlossen werden kann. Auch unsere Nachbarn in der [REDACTED] sowie [REDACTED] sind damit nicht einverstanden: Der Zugang zum Parkplatz für alle Anwohner verläuft über die Auffahrt. Mit einem Weg zwischen unseren Häusern würden alle Parkplätze nicht mehr erreichbar sein. Ein öffentliches Gehweg hätte Verschlechterung für uns und unsere Nachbarn und keine positive Veränderung.

Kommentar zu Beitrag Nr. 2 .

Siehe Vorbemerkung

Beitrag Nr. 3 | 23.04.2021

Wir wohnen in der [REDACTED] und haben erfahren, dass auf unserem Grundstück ein Durchgang zur Fabriciusstrasse entstehen soll. Dies würde teilweise zum Verlust unserer Parkplätze führen. Des Weiteren benutzen auch die Anwohner der [REDACTED] unsere Auffahrt um zu ihren Parkplätzen zu kommen. Ein Durchgang hätte auch zur Folge, dass sich

permanent fremde Personen auf unserem Grundstück befinden würden. Deshalb bitten wir Sie, eine andere Lösung zu finden.

Kommentar zu Beitrag Nr. 3

Siehe Vorbemerkung.

Beitrag Nr. 4 | 26.04.2021

Wo kann ich mehr über das Bauvorhaben Bramfeld 73 erfahren? Wann ist der Baubeginn geplant? Wird es eine Infoveranstaltung geben?

Kommentar zu Beitrag Nr. 4

Aktuelles kann unter <https://www.hamburg.de/wandsbek/bebauungsplaene/14984242/bramfeld-73/> nachverfolgt werden.

Ein Zeitpunkt für etwaige (möglich) Baubeginne kann in dieser frühen Phase des Verfahrens noch nicht benannt werden. Es wird darauf hingewiesen, dass es sich um einen Angebotsbebauungsplan handelt und die Eigentümer*innen - ausgenommen der unmittelbare Planungsbegünstigten - nicht an eine zeitliche Umsetzung gebunden sind. Bei einem Neubau oder baulichen Änderungen ist das jeweils geltende Planrecht einzuhalten. Die vorhandene Bebauung verfügt über Bestandschutz. .

Eine zusätzliche öffentliche Informationsveranstaltung ist nicht vorgesehen.

Beitrag Nr. 5 | 02.05.2021

Meines Erachtens ist die Modernisierung dieses Teils von Bramfeld vollkommen verständlich und im Sinne der Hamburger.

Anbei möchte ich meine Stellungnahme zum Ausdruck bringen:

Wichtig ist es für die Bestandsbewohner (die ihre Wohnungen aufgeben müssen) eine angemessene Übergangszeit, alternative Wohnungen sowie ein Recht zur Bewohnung der neuen Wohnanlagen zu ermöglichen. Warum?

Übergangszeit und alternative Wohnungen:

Wenn ich mir meine Nachbarschaft anschau, sehe ich einen relevanten Anteil von Menschen, die mindestens 25 Jahre in diesem Teil von Bramfeld wohnen. Diese Menschen haben hier gearbeitet, gelebt, Familien gegründet und verbinden viele Erinnerung damit. Kurz gesagt: Sie sind über Jahrzehnte sesshaft geworden, ähnlich wie die Bäume (Eichen und Ahorn Bäume) die unter dem Bundesnaturschutz stehen und im aktuellen Bebauungsvorschlag auch nicht abgeholzt werden.

Die Anwohner brauchen frühzeitig einen zeitlichen Planungshorizont und Unterstützungsleistungen für die Suche nach alternativen Wohnungen, Umzug und ggf. weiteren Betreuungen.

Der Wohnungsmarkt in Hamburg ist immer noch angespannt. Die derzeitige Corona Pandemie hat weiter dazu geführt, dass Immobilien- und Grundstückspreise angestiegen sind und folglich die Mietpreise weiter steigen. Eine Suche von Wohnung für die Bestandsbewohner auf dem freien Hamburger Wohnungsmarkt ist angesichts der Knappheit von Wohnraum und der Höhe der Mietpreise unzumutbar. Ich bitte hier um Verständnis für die Anwohner.

Vorschlag: Man könnte den Anwohnern einen Umzug in die neuen bezahlbaren Wohnungen in der Bramfelder Spitze Bramfelder Chaussee / Moosrosenweg (Entstehung von 700 Wohnungen; Quartier am Moosrosenweg und Bramfelder Spitze) anbieten.

Sozio-ökonomische Umstände der Anwohner:

Insbesondere schwerbehinderte Menschen und Rentner sollten proaktiv und transparent unterstützt werden damit ein würdevolles Leben bzw. ein würdevoller Lebensabend gewährleistet bleibt. Zudem sieht sich die Mehrzahl der Anwohner eine Situation wie dieser zum ersten Mal in ihrem Leben ausgesetzt. Weiterhin haben viele dieser Menschen keine ausgeprägte Affinität zum Internet und können meistens auch nicht gänzlich alle aktuellen Informationen telefonisch oder per

Wochenblatt abrufen und verstehen. Somit ist es m.E. unausweichlich die Anwohner monatlich per Post mit den aktuellen Zwischenständen und eine Telefonnummer für Rückfragen zu versorgen.

Fazit:

Die Bestandsanwohner sind keine Zahlen und Fakten, die man in Flächeneffizienz messen sollte, sondern Mütter, Väter, Großeltern, Ehepartner, Familienangehörige, die mit diesem Stadtteil ihre Lebensgeschichte verbinden. Diesen Sachverhalt sollte man in jeglicher Kommunikation und bzgl. aller Unterstützungs-Leistungen beachten, um unzumutbare Verhältnisse und Umstände zu verhindern.

Kommentar zu Beitrag Nr. 5

Der Beitrag wird zur Kenntnis genommen. Grundsätzlich obliegt es den Eigentümer*innen bzw. Vermieter*innen im Rahmen des Mietrechts bei Abriss und Neubau einen behutsamen Umgang mit den Bestandsmieter*innen zu gewährleisten. Die benannte Bitte wird an die unmittelbar Planungsbegünstigten weitergegeben.

Beitrag Nr. 6 | 02.05.2021

Ich bin entschieden gegen diese Baumassnahmen und möchte eindringlichst darum bitten, diese nicht zu genehmigen.

Der Bereich ist bereits bebaut und die sich dort befindlichen Grünflächen beherbergen eine Vielzahl von u.a. Vögeln, Eichhörnchen, Igel und wahrscheinlich sogar Fledermäusen. Die Pflanzen und Bäume dort sorgen für ein besseres Stadtklima und Sauerstoff. Das darf nicht zerstört werden!

Es ist ja schön und gut, dass es später begrünte Innenhöfe und Spielplätze geben soll und doch immerhin ganze 5 Bäume verschont bleiben sollen.

Fakt ist aber auch, dass die dort derzeit ansässige Flora und Fauna davon erst einmal nicht viel hat, da sie erst einmal zerstört werden und es Jahre dauern wird, bis wieder ein vernünftiger Lebensraum geschaffen ist.

Was sollen die Tiere bis dahin bitte machen und wo sollen sie denn noch hin?

Insbesondere die Igel, welche leider nicht die Möglichkeit haben einfach weg zu fliegen und, wie ich leider schon öfter feststellen musste, in Bauvorhaben leider auch immer wieder vergessen werden, selbst von den zuständigen Ämtern! Der Igel zählt zu den besonders geschützten Tieren und ist per Gesetz geschützt! In diesem Stadtteil ist bereits unglaublich viel gebaut worden und es sind sehr viele Grünflächen zum Opfer gefallen (Beispiel Bebauungsplan Barmbek-Nord 11, die Bramfelder Spitze, der Bereich gegenüber Bauhaus an der Bramfelder Chaussee, diverse Zerstörung von Einzelwohnhäusern um hässliche Wohnblöcke ohne Gärten und Grünflächen an diversen Stellen an der Fabriciusstrasse und in Zahlreichen Nebenstraßen, um nur einige Beispiele in der unmittelbaren Umgebung zu nennen).

Die Lebensqualität nicht nur der Tiere, sondern auch der Menschen schwindet in diesem Stadtteil durch Zerstörung der Grünflächen zusehends. Können wir uns das in Zeiten der Klimaerwärmung wirklich leisten? Wo jeder Baum zählt? Selbst wenn neue Bäume gepflanzt werden. Hat mal jemand bedacht, dass es Jahrzehnte dauert, bis so ein neu gepflanzter Baum durch Produktion von Sauerstoff, Spendung von Schatten und als Lebensraum für Tiere zur Verbesserung des Stadtklimas beitragen kann? Wenn er es denn überhaupt schafft Groß zu werden. Dazu muss er u.a. erst einmal ein großes und tiefes Wurzelwerk entwickeln können um die immer trockeneren Verhältnisse in unseren Breitengraden überstehen zu können. Die Natur leidet bereits erheblich unter der zunehmenden Trockenheit und Erwärmung in unseren Breitengraden.

Es ist wirklich nicht so, als wenn in Bramfeld nicht bereits zahlreiche neue Wohnungen entstanden wären oder es sich bei der geplanten Fläche um brach liegendes Gelände oder Einfamilienhäuser handeln würde. Es sind bereits Mehrfamilienhäuser/- Wohnblöcke.

Und an Büroräumen mangelt es in Hamburg auch nicht. Hier bitte ich auch einmal zu bedenken, dass Corona das Leben maßgeblich und langfristig verändert hat und es künftig, dank Home Office, weniger Bedarf an Büroräumen geben wird. Schon jetzt planen zahlreiche Unternehmen mit einem gewissen Prozentsatz an dauerhaftem Home Office und damit geringeren Büroflächen.

Von der jahrelangen Lärmbelästigung für die Anwohner oder die verminderte Attraktivität und Lebensqualität des Stadtteils durch weitere Hochhäuser, welche Licht und Himmel verbauen, möchte ich gar nicht erst sprechen.

Ich bitte Sie daher inständig diesen Bebauungsplan nicht zu genehmigen/umzusetzen sondern stattdessen über Alternativen, wie z.B. den Ausbau von Dachböden oder Aufstockung der vorhandenen Häuser um ein Stockwerk nachzudenken.

Kommentar zu Beitrag Nr. 6

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens werden entsprechend der gesetzlichen Vorgaben ein landschaftsplanerischer Fachbeitrag und ein –Artenschutzfachbeitrag erstellt. Insbesondere im Artenschutzfachbeitrag wird auch die Betroffenheit von nach Bundesnaturschutzgesetz besonders geschützten Arten (z.B. Igel, Vögel, Eichhörnchen) sowie streng geschützten Arten (z.B. Fledermäuse) untersucht und ggf. Maßnahmen zum Schutz und zur Vermeidung von Beeinträchtigungen dieser Arten und, falls erforderlich, notwendige Ausgleichmaßnahmen festgelegt.

In nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren werden Belange des Artenschutzes ebenfalls überprüft und sofern erforderlich, entsprechende Auflagen erteilt.

Darüber hinaus ist es nicht absehbar, dass Baumaßnahmen im gesamten Plangebiet gleichzeitig umgesetzt werden, sondern sukzessive in Teilbereichen über viele Jahre hinweg. Dadurch bleiben Ausweichlebensräume in den verbleibenden Freiflächen bestehen.

Die Frage, welche Gehölzbestände tatsächlich erhalten werden, ist noch nicht abschließend geklärt. Dazu werden weitere Untersuchungen durchgeführt (Bestandsvermessung, gutachterliche Bewertung des Baumbestandes). In den Plänen sind nur die bisher bekannten und besonders prägenden Großbäume dargestellt.

Beitrag Nr. 7 | 07.05.2021

Ein Veranstaltungszentrum für Live-Performances wäre gut für den Stadtteil.

Kommentar zu Beitrag Nr. 7

Das Planungsziel liegt insbesondere in der Schaffung von zusätzlichem Wohnraum sowie Attraktivierung der Erdgeschosszonen im Bereich der Bramfelder Chaussee. Ob Flächen für Veranstaltungsräume im Plangebiet umgesetzt werden können, wird im weiteren Verfahren geprüft.

Beitrag Nr. 8 | 21.04.2021 -

Wir sind Eigentümer der [REDACTED] und wohnen dort. Wir haben das Haus beim Erwerb kernsaniert und planen hier auch noch 20-40 Jahre zu wohnen. Wir sind glücklich in Bramfeld.

Im Planverfahren Bramfeld 73 sehen wir viele interessante und gute Punkte für die Entwicklung der Nachbarschaft. Jedoch gibt es in den dem Planungsausschuss am 16.03 vorgelegten Varianten 1+2 einen Punkt, den wir mit Sorge, ja mit Angst sehen:

Es ist dort ein öffentlicher Gehweg über unser Grundstück geplant!

Unser Grundstück ist sehr schmal und schlank nach hinten raus. Ein Gehweg über die ganze Länge würde ca. 20% unseres Grundstücks einnehmen!

Der Eingang in unser Haus geht über die Auffahrt, d.h. der öffentliche Weg würde ohne Abstand direkt an unserer Haustür vorbeigehen.

Man könnte direkt vom Weg in unser Küchenfenster schauen. Sie Sicherheitsbedenken hier sind offensichtlich. Und die zur Privatsphäre ebenfalls.

Ein Zugang zum Garten von unserer Auffahrt wäre dann nicht mehr möglich.

Die Auffahrt selbst und damit die PKW-Abstellplätze wären defacto nicht mehr vorhanden.

Ggf. daraus ableitbare strafrechtliche Konsequenzen und Haftbarkeit für uns, wenn auf unserem Grundstück einer über den Weg gehenden Person (z.B. bei Unwetter) etwas passiert, können wir noch nicht mal abschätzen. Wir sind keine erfahrene Genossenschaft. Wir sind Privatpersonen. Eine Nutzung des Gartens hinten wäre nur noch schwer möglich, wenn überhaupt. Zwar bleibt effektiv was über, jedoch wäre der nutzbare Streifen nur noch wenige Meter breit. Vor allem wenn noch eine Hecke für Sichtschutz geplant ist.

Wenn dann hinten im Garten noch mal ein Teil wegkommt, da dort ja auch ein weiterer Weg nach Norden auf unserem Grundstück in den Funktionsplänen eingetragen ist, wird es noch mal weniger.

Unser Gartenhaus (fest gemauert) ist im aktuellen Bebauungsplan und der Flurkarte eingezeichnet, in den Funktionsplänen jedoch nicht. Das Gartenhaus wollen wir jedoch gerne behalten!

Stand heute ist auf unserem Grundstück im Planrecht eine Zufahrt zu einer Tiefgarage zum Grundstück hinter uns eingezeichnet, die aber nie gebaut wurde. Unser Baulastenverzeichnis ist auch leer, also war das nie wirklich relevant. Zudem haben unsere neuen Nachbarn () damals beim Kauf schon gesagt, dass sie nicht vorhaben über den eingezeichneten Weg eine neue Tiefgaragenzufahrt zu bauen.

Der öffentliche Weg im Entwurf ist nun neu und um einiges kritischer für uns. Eine nicht gebaute Tiefgaragenzufahrt eines privaten Nachbarn wird nicht einfach nachgebaut. Jetzt könnte die Stadt jedoch ggf. jederzeit ankommen und den Weg auch umsetzen wollen. Das wäre ja baulich viel einfacher zu realisieren und würde uns damit unmittelbar massiv betreffen.

Selbst wenn die Stadt also heute nicht vor hat den Weg umsetzen zu lassen wäre dies doch eine stetige Gefahr für uns, dass sich dies später z.B. nach einer Wahl plötzlich ändert. Über „Bestandsschutz“, „keine aktuellen Pläne“ und „langfristige Entwicklung“ zu reden bringt uns dabei keine Sicherheit. Wir planen hier noch lange zu wohnen. Viel länger als eine Wahlperiode. Dieses Thema darf gar nicht erst als „Option“ für später angedacht sein.

Wir vermuten, die Idee hinter diesem öffentlichen Weg ist die Bushaltestelle „Heinrich-Helbing-Straße“ an der Bramfelder Chaussee besser erreichbar zu machen. Der Weg um die Bramfelder Südspitze ist jedoch nur ca. 2 Minuten Fußweg. Die „Ersparnis“ für diese Abkürzung ist also verschwindend gering und steht in keinem Verhältnis zur permanenten Beeinträchtigung von uns als Anwohner.

Wir sind also mit dem Teil der öffentlichen Wege über unser Grundstück in den aktuellen Planungen nicht einverstanden!

Auch unsere Nachbarn in der () sowie () sind damit nicht einverstanden:

Deren Zugang zum Parkplatz für alle Anwohner verläuft über die Auffahrt direkt neben unserer. Mit einem Weg zwischen unseren Häusern würden alle Parkplätze defacto nicht mehr erreichbar sein. jedoch Optionen hier dichter dran zu kommen oder im Rahmen des Neubaus eine Lärmschutzwand an der Stelle anzulegen.

Unser Vorschlag bzw. Wunsch unser Grundstück betreffend ist im „Konzept - neuer B-Plan“ der Stadtplaner LRW für die HSG vom Planungsstand 26.10.20 recht gut dargestellt: Eine durchgezogene Häuserfront an der Fabriciusstr. mit optionaler Erweiterung nach innen.

Neben unserem primären Anliegen für unser Grundstück möchten wir noch einen Punkt vorschlagen:

Der Hauseingang von () ist hinter dem Haus. Ein öffentlicher Weg durch den Hinterhof würde auch hier zu erheblichen Sicherheitsbedenken führen, was auch auf konkreten Erfahrungen aus der Vergangenheit basiert.

Wenn an der Bramfelder Chaussee auf ganzer Länge gebaut wird, dann sollte die Lücke zwischen dem Neubau Bramfelder Chaussee 15 und dem Bestand von 17/23 möglichst weit geschlossen werden. Der damit einhergehende Lärmschutz wäre für alle dahinter liegenden Anwohner vorteilhaft. Dort steht ein großer Baum, der auch auf den Funktionsplänen eingezeichnet ist. Es ist auch gut so, dass der erhalten bleibt und auch eine Feuerwehrezufahrt ist wichtig. Ggf. gibt es
Wir haben da also tatsächlich Angst und ein sehr aktives Interesse hier frühzeitig unsere Meinung und Sorgen zu dieser Verschlechterung für uns einzubringen.

Wir stehen für einen persönlichen Dialog jederzeit zur Verfügung. Wenn wir beim Abändern der aktuellen Pläne noch irgendwie unterstützen können machen wir das gerne.

Wir haben die Hoffnung, dass unser Anliegen durch die frühzeitige Bürgerbefragung berücksichtigt wird und das eigentliche Planverfahren dann auf angepassten Plänen basiert. Um ggf. später Fristen einzuhalten prüfen wir jedoch jetzt schon vorsorglich die juristischen Mittel um notfalls eine Klage gegen den diese Belastung unseres Grundstücks einreichen zu können. Wahrscheinlich werden uns hierbei die Rechtsanwälte [REDACTED] vertreten.

Verortung:



Kartengrundlage: Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0; Namensnennung: "Freie und Hansestadt Hamburg, Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung"

Kommentar zu Beitrag Nr. 8

Siehe Vorbemerkung.

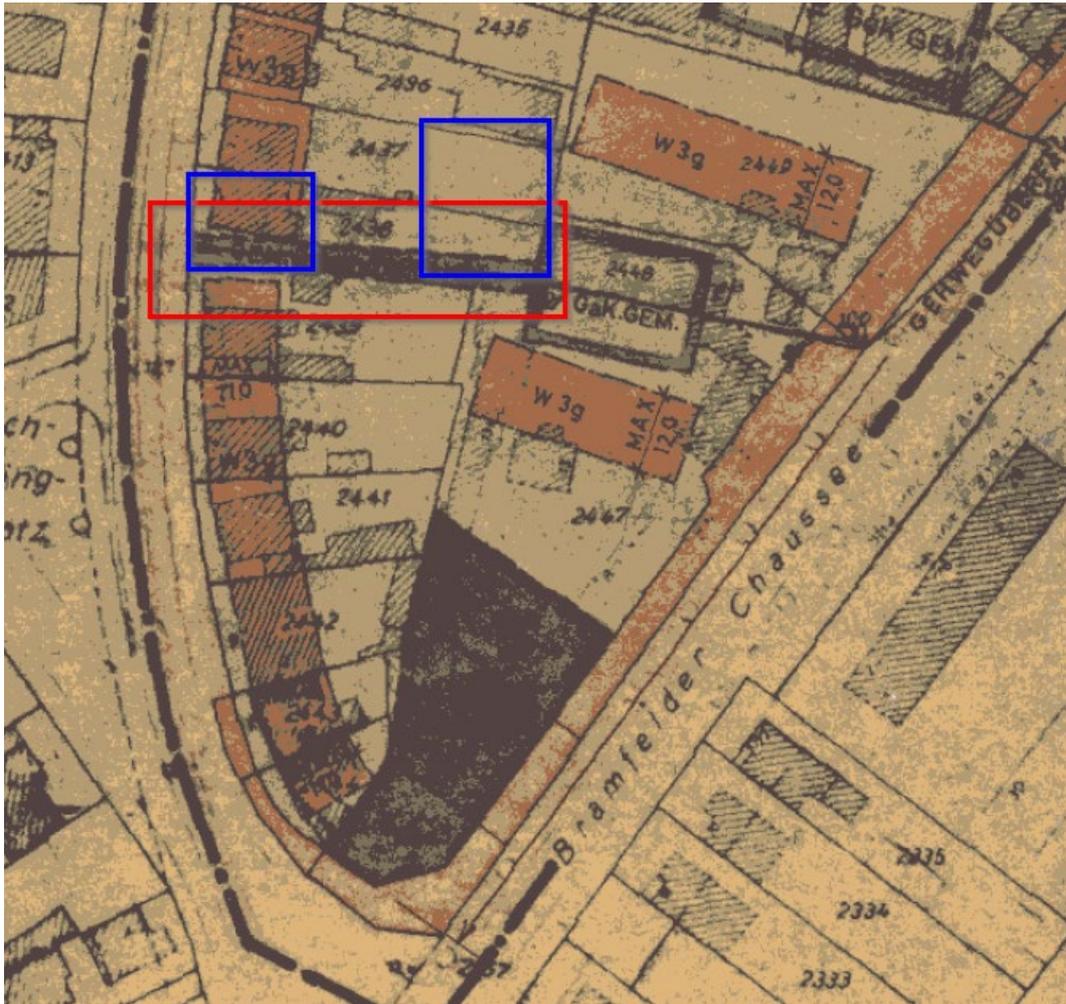
Beitrag Nr. 9 | 29.03.21:

Zwar ist unser Grundstück baulastenfrem, aber im aktuellen Planrecht ist noch diese Zufahrt zu einer bis dato nicht gebauten Tiefgarage auf dem Nachbar-Grundstück eingetragen. Unten im Bild rot umrandet.

Unser primäres Anliegen ist diese von unserem Grundstück zu bekommen. Eine Zufahrt zu einer Tiefgarage an der Bramfelder Chaussee sollte auch von der Bramfelder Chaussee aus erfolgen müssen.

Nachrangig fänden wir es gut, wenn die erlaubte Baufläche unseres Hauses die Auffahrt zum unteren Nachbargrundstück ([REDACTED]) mit umfassen würde. Aktuell endet die zur Bebauung freigegebene Fläche ja an der Auffahrt. Und es wäre gut wenn im Garten bei uns (ggf. zusammen mit dem Nachbarn aus [REDACTED]) eine Nachverdichtung hinten im Garten möglich gemacht werden würde. Unten im Bild blau umrandet.

Zwar fühlen wir uns hier sehr wohl und haben nicht vor hier weg zu ziehen bevor die Kinder aus dem Haus sind, aber da wir gelegentlich „Entwicklungsangebote“ bekommen kennen wir die Optionen. Und da ich diese Anfragen ja an sich verstehen kann wäre es ggf. gut hier gleich die Rahmen mit zu schaffen, wo das ganze Areal hier eh neu geplant wird.



Kommentar zu Beitrag Nr. 9

Siehe Vorbemerkung.

Beitrag Nr. 10 | 21.04.2021

Wir möchten keinen öffentlichen Gehweg auf unserem Grundstück.

Unser Grundstück ist sehr schmal und schlank nach hinten raus. Ein Gehweg über die ganze Länge würde ca. 20% unseres Grundstücks einnehmen!

Der Eingang in unser Haus geht über die Auffahrt, d.h. der öffentliche Weg würde ohne Abstand direkt an unserer Haustür vorbeigehen.

Man könnte direkt vom Weg in unser Küchenfenster schauen. Sie Sicherheitsbedenken hier sind offensichtlich. Und die zur Privatsphäre ebenfalls.

Ggf. daraus ableitbare strafrechtliche Konsequenzen für uns, wenn auf unserem Grundstück einer über den Weg gehenden Person etwas (z.B. bei Unwetter) passiert, kann ich noch nicht mal abschätzen. Wir sind keine erfahrene Genossenschaft. Wir sind Privatpersonen.

Eine Nutzung des Gartens hinten wäre nur noch schwer möglich, wenn überhaupt

Wenn dann hinten im Garten noch mal ein Teil weg kommt, da dort ja auch ein Weg nach Norden auf unserem Grundstück in den Funktionsplänen eingetragen ist, wird es noch mal weniger.

Unser Gartenhaus (fest gemauert) ist im aktuellen Bebauungsplan und der Flurkarte eingezeichnet, in den Funktionsplänen jedoch nicht. Ich denke mal das kommt noch nach. Wenn nicht und auch kein Bestandsschutz darauf ist, ist hier dann ein weiterer für uns sehr ungünstiger Punkt.

Wir sind also mit dem Teil der öffentlichen Wege über unser Grundstück in den aktuellen Planungen nicht einverstanden.

Natürlich werden wir (genau wie unsere Nachbarn) uns am Verfahren zur frühzeitigen öffentlichen Bürgerbeteiligung ab 19.04. einbringen.

Kommentar zu Beitrag Nr. 10

Siehe Vorbemerkung.

Beitrag Nr. 11 | 21.04.2021 per mail am 05.04.21

1) Öffentlicher Weg über unser Grundstück

In beiden Funktionsplan-Varianten führt ein öffentlicher Gehweg über unser Grundstück! Dagegen möchten wir so früh wie möglich Einspruch erheben.

Unser Grundstück ist sehr schmal und schlank nach hinten raus. Ein Gehweg über die ganze Länge würde ca. 20% unseres Grundstücks einnehmen!

Der Eingang in unser Haus geht über die Auffahrt, d.h. der öffentliche Weg würde ohne Abstand direkt an unsere Haustür vorbeigehen.

Man könnte direkt vom Weg in unser Küchenfenster schauen. Sie Sicherheitsbedenken hier sind offensichtlich. Und die zur Privatsphäre ebenfalls.

Ggf. daraus ableitbare strafrechtliche Konsequenzen für uns, wenn auf unserem Grundstück einer über den Weg gehenden Person etwas (z.B. bei Unwetter) passiert, kann ich noch nicht mal abschätzen. Wir sind keine erfahrene Genossenschaft. Wir sind Privatpersonen.

Neben unserem Haus ist gerade genug Platz für die Parkplätze, welche dann wegfallen würden.

Eine Nutzung des Gartens hinten wäre nur noch schwer möglich, wenn überhaupt.

Wenn dann hinten im Garten noch mal ein Teil weg kommt, da dort ja auch ein Weg nach Norden auf unserem Grundstück in den Funktionsplänen eingetragen ist, wird es noch mal weniger.

Unser Gartenhaus (fest gemauert) ist im aktuellen Bebauungsplan und der Flurkarte eingezeichnet, in den Funktionsplänen jedoch nicht. Ich denke mal das kommt noch nach. Wenn nicht und auch kein Bestandsschutz darauf ist, ist hier dann ein weiterer für uns sehr ungünstiger Punkt.

Wir sind also mit dem Teil der öffentlichen Wege über unser Grundstück in den aktuellen Planungen nicht einverstanden.

2) Lärmschutz

Ein weiterer Punkt, der uns nur indirekt betrifft, ist uns in den Plänen aufgefallen: Entgegen unseren Vermutungen wird die Lücke an der Bramfelder Chaussee wohl nicht geschlossen. Dort steht ja ein großer Baum, der auch auf den Funktionsplänen eingezeichnet ist. Es ist auch gut so dass der da bleibt. Aber ggf. könnte der etwas zurückgeschnitten werden? Wir würden gerne die Chance nutzen und bei unseren neuen Nachbarn im Rahmen des Neubaus eine Lärmschutzwand an der Stelle anregen.

3) Nachverdichtung

Auch nicht kritisch, aber wir würden gerne noch mal die Option einer Nachverdichtung in zweiter Reihe auf Fabriciusstr. 20-22-24-26 vorschlagen. Wir haben da nichts vor, aber für später irgendwann mal kommendes Entwicklungsprojekt wäre das wohl hilfreich.

Kommentar zu Beitrag Nr. 11

Siehe Vorbemerkung.

Das vorgeschlagene Bebauungskonzept wird unter Berücksichtigung des erhaltenswerten Baumbestand insbesondere entlang der Magistrale im weiteren Verfahren geprüft. In wie fern Lärmschutz und in welchem Umfang erforderlich ist, wird gutachterlich aufbereitet.

Eine Bebauung in zweiter Reihe der Fabriciusstraße ist nicht vorgesehen. Unter der Maßgabe eines sparsamen Umgang mit Grund und Boden sollen mit der Planrechtschaffung zielgerichtete Nachverdichtungsmöglichkeiten vornehmlich durch eine straßenbegleitende Bebauung und dort, wo es die Grundstückstiefe zulässt, auch im Innenbereich sowie durch angepasste Festsetzungen hinsichtlich der Geschossigkeiten ermöglicht werden.

Im Bebauungsplanverfahren wird eine schalltechnische Untersuchung, die die Lärmimmissionen durch Mehrverkehre berechnet, erstellt. In dieser werden geeignete Maßnahmen zum Schutz der Bewohnerinnen und Bewohner benannt, um gesunde Wohnverhältnisse zu sichern.

Beitrag Nr. 12 | 01.04.2021

Hiermit möchte ich wie telefonisch besprochen die Baulast auf unserem Grundstück [REDACTED] löschen lassen.

Ich, die Beiratsvorsitzende der Eigentümergemeinschaft [REDACTED] und die anderen Eigentümer haben erst im letzten Jahr von der Baulast erfahren, die seit über 40 Jahren nicht genutzt wird. Keiner der Eigentümer hatte eine Ahnung dass es diese überhaupt gibt.

Unsere Auffahrt geht an meinem Schlafräum und an meinem Wohnzimmer im Abstand von einem Meter vorbei. Bei 7 PKW für die wir auf dem Hinterhof Parkplätze haben kein Problem. Bei 200 Wohnungen sieht das anders aus.

Des Weiteren wird es immer schwieriger auf der Fabriciusstraße Parkplätze zu kriegen und bei Nutzung der Baulast würden bei uns auf dem Hof 2 Parkplätze wegfallen.

Ich möchte gerne rechtzeitig über die Bebauungspläne (Höhe der Häuser und die Garageneinfahrt) informiert werden.

Kommentar zu Beitrag Nr. 12

Siehe Vorbemerkung.

Der Beitrag wird zur Kenntnis genommen. Die Erschließung der Grundstücke wird im weiteren Verfahren geprüft. Im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens werden keine Baulasten gelöscht. Ein entsprechender Antrag ist bei der zuständigen Dienststelle (Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt - Abteilung Bauprüfung Bramfeld) einzureichen.

Beitrag Nr. 13 | 16.04.2021

Bei der Betrachtung des Entwurfs ist auffallend, dass sämtliche Nebengebäude der Grundstücke 2434 - 2438 nicht erfasst sind.

Als Mitbesitzer des Grundstücks [REDACTED] möchte ich darauf aufmerksam machen, dass sich ein 2-geschossiges Gebäude bis auf die Grundstücksgrenze zum Grundstück [REDACTED] befindet.

Unser Gebäude genießt Bestandsschutz.

Ein angedachter Verbindungs-Fußweg soll auf der gemeinsamen Grundstücksgrenze [REDACTED] [REDACTED] realisiert werden. Frage: Wie ist das vorstellbar? Laut einer Liegenschaftskarte 1:500 beträgt der Abstand der Gebäudeecke des Grundstücks [REDACTED] und unserem Grundstück ca. 1 Meter.

Kommentar zu Beitrag Nr. 13

Siehe Vorbemerkung

Die vorhandene Bebauung verfügt über einen Bestandschutz. Bereits im Zuge der Planrechtschaffung im geltenden Bebauungsplan Bramfeld 3 von 1962 wurden diese Gebäude nicht gesichert. Auch im Bebauungsplan-Entwurf Bramfeld 73 ist bislang eine Sicherung der rückwärtigen Bebauung nicht vorgesehen.

Beitrag Nr. 14 | 20.04.2021

Wir sind ordnungsgemäß bestellte Verwalterin der o.g. Wohnungseigentümergeinschaft. Wir nehmen Bezug auf die beabsichtigte Nachbarbebauung Bramfelder Chaussee bis Unnenland. Die Funktionspläne-Varianten 1+2 für das Bebauungsplanverfahren liegen uns vor.

Namens und in Vollmacht der [REDACTED] melden wir hier ausdrücklich Bedenken an. Ein Durchgang auf dem von uns verwalteten Grundstück ist Seitens der von uns vertretenen Eigentümergemeinschaft nicht gewünscht. Hierdurch geht ein Parkplatz der WEG verloren und

durch den Fußgängerstrom befürchten wir Sachbeschädigungen an den parkenden Autos der Eigentümer sowie eine Verschmutzung der Grundstücksfläche im erheblichen Maße.

Wir befürchten weiterhin Haftungsprobleme während der Wintermonate, sollte jemand auf dem Grundstück zu Schaden kommen.

Weiterhin gibt es noch eine Baulast im Grundbuch der [REDACTED] vom 02.06.1976, die wir hiermit beantragen zu löschen. Diese wird nicht benötigt.

Kommentar zu Beitrag Nr. 14

Siehe Vorbemerkung und Antwort zu Beitrag Nr. 12.

Beitrag Nr. 15 | 14.04.2021

Anbei erhalten Sie unseren Kontakt sowie das erste Konzept zur Kopfbebauung der bestehenden Zeile rein zur Info (mit Einhaltung der Abstandsflächen).

Hier wäre es natürlich im Rahmen der B-Plan Aufstellung sehr begrüßenswert, wenn man den Block schließen könnte und an die Grundstücksgrenze anbauen dürfte.

Wir würden uns gerne mit den Eigentümern im Block schon mal vorabstimmen was hier jeweils die Absichten sind.

Daher wäre es nett wenn Sie uns dazu jeweils die Ansprechpartner nennen könnten.

Für die weiteren Abstimmungen sichern wir unsere Teilnahme gerne zu und würden uns und unseren Auftraggeber gerne in die Reihe der „Bauwilligen“, wie es im Abendblattartikel so schön beschrieben ist, einreihen.

Wir haben nun mal die Outline des Funktionsplans übernommen und auf unsere Studie überblendet.

Wünschenswert wären sicherlich die Ausbildung des Kopfgebäudes im Bereich des derzeitig 1-geschossigen Gebäudes und auch die Verlängerung des Baufelds in den Hof hinein, so dass sich der Gebäudebestand weiterhin im Baufeld befindet.

Anbei erhalten Sie wie am Montag telefonisch besprochen unseren Vorschlag / Wunsch für das Flurstück unseres Bauherrn für den B-Plan Entwurf. Wir haben das mal in den Funktionsplan integriert.

Uns wäre wichtig dass die bestehende Hofbebauung komplett im neuen Baufeld liegt, daher haben wir die Länge des Hofriegels etwas erweitert.

Zudem wäre es aus unserer Sicht sinnvoll wenn der Blockrand aus Lärmschutzgründen auch zum nördlichen Nachbarn hin geschlossen wird und dementsprechend auch hier eine Grenzbebauung ermöglicht wird.

Den „Durchwegungspfeil“ südlich des bestehenden Gebäuderiegels sehen wir funktional kritisch, da dieser jegliche Privatsphäre für die Bewohner zunichtemachen würde, da logischerweise auf dieser Gebäudeseite die Balkone liegen und auch bei eine Neubebauung liegen würden.

Wir möchten hier nochmal betonen, dass sowohl der Bauherr als auch wir gerne jederzeit bei Rückfragen zur Verfügung stehen und gerne bezüglich der weiteren Gestaltung in einen Dialog eintreten würden.

Wir haben nun analog zu der Bebauung der Südspitze straßenbegleitend auch 15m Bautiefe eingetragen und können dies wenn gewünscht auch gerne im Verlauf der weiteren Planung mit funktionierenden Wohnungsbaugrundrissen hinterlegen.



Bramfelder Chaussee 25 - 27c

Lageplan Variante 3 M 1:500

© SCHLEICHER WEISS ASSOZIIERTE



Kommentar zu Beitrag Nr. 15

Siehe Vorbemerkung.

Die Vorschläge der lückenlosen Blockrandbebauung kollidieren mit dem Baumschutz erhaltenswerter Bäume. Hierzu werden im weiteren Verfahren Gutachten erstellt. Anschließend werden die Belange Baumschutz und Wohnungsbauförderung gegeneinander abgewogen.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist sicherzustellen, dass mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt werden. Die künftig festgesetzten Bebauungstiefen sind daran entsprechend zu prüfen.

Beitrag Nr. 16 | 20.04.2021

Wir sind Eigentümer des Flurstücks [REDACTED] im Plangebiet. Wie bereits im Vorfeld über die Architekten [REDACTED] kommuniziert, begrüßen wir die Entwicklungen im Rahmen des jüngst eingeleiteten Bebauungsplanverfahrens Bramfeld 73 und sind grundsätzlich gern bereit, uns an der Weiterentwicklung und Umsetzung zu beteiligen.

Vor diesem Hintergrund wären wir erfreut, wenn wir künftig in die "Riege der Bauwilligen" aufgenommen werden. Wir würden die Pläne gern aktiv mitgestalten, insbesondere sofern die Veränderungen unser eigenes Grundstück und die unmittelbare Nachbarschaft betreffen.

Die im Funktionsplan dargestellte städtebauliche Figur begrüßen wir dem Grunde nach. Allerdings ist aus unserer Sicht nicht verständlich, dass im Hinblick auf die grundsätzlich angestrebte weitgehend geschlossene Blockrandbebauung entlang der Magistralen im aktuellen Funktionsplan die Lückenschließung zum nördlich an unser Grundstück angrenzenden Nachbarn nicht vorgesehen ist.

Infolge einer Grenzbebauung auch zum nördlichen Nachbarn würde der gesamte Innenraum im Hinblick auf Lärmschutz gegenüber der Magistrale Bramfelder Chaussee deutlich aufgewertet. Zudem könnte zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden. Daher regen wir an, in der langfristigen Entwicklung eine komplette Blockrandbebauung an dieser Stelle zu ermöglichen.

Darüber hinaus ist für uns schwer nachzuvollziehen, dass die Gebäudetiefe der straßenbegleitenden Bebauung auf unserem Grundstück auf 13,50 m beschränkt sein soll, für die südlich angrenzenden Grundstücke hingegen Gebäudetiefen von bis zu 15m festgelegt wurden.

Die Gebäudetiefe von 15m würden wir ebenfalls gern nutzen und könnten, wenn gewünscht, hierzu bereits im Planverfahren Wohngrundrisse entwickeln. Dadurch könnten wir frühzeitig fachlich sicherstellen und verbindlich hinterlegen, dass im Einklang mit den Zielen der Planung mehr qualitativ hochwertiger und bezahlbarer Wohnraum geschaffen wird.

Ein kritischer Punkt, der für uns offensichtlich erhebliche Bedeutung hat, ist die Festsetzung der Längenentwicklung des Hofgebäudes nach Westen hin. Hierdurch läge ein Teil der vorhandenen Bebauung außerhalb der Baugrenzen, was bei jeglichen Überlegungen zu einem Neubau oder Umbau, insbesondere der in den Innenhof hineinragenden Zeile, ein signifikantes Hindernis darstellt. Vor diesem Hintergrund bitten wir darum, die Baugrenze so zu legen, dass sämtliche Bestandsbebauung unseres Grundstücks innerhalb der neuen Festsetzung liegt. Einen entsprechenden Vorschlag hierzu hatten unsere Architekten Ihnen am 14.04.2021 per Mail zur Illustration zugesandt.

Als letzten, aber nicht weniger wichtigen Punkt, möchten wir die Notwendigkeit der öffentlichen Durchwegung des Baufelds hinterfragen. Die Nutzung dieser Wege würde innerhalb des Quartiers unnötig Lärm und Unruhe verursachen, zudem ist eine Belastung durch Müll zu erwarten. Insbesondere Wege auf den Süd- und Westseiten der Gebäude, wo sich Balkone und Terrassen mit hoher Aufenthaltsqualität befinden sollten (bzw. bereits befinden), sind aus unserer Sicht nicht akzeptabel, da die Privatsphäre der Mieter erheblich gestört würde. Darüber hinaus gingen durch die Durchwegung Flächen für Spielplätze und Erholungsräume verloren.

Insgesamt würden die Ideen der Beruhigung des Blockinneren und der Erhöhung der Wohnqualität für die Mieter konterkariert. Zudem würden sich rechtliche Fragen hinsichtlich der Instandhaltung, der Pflege und der Sicherung der Verkehrssicherheit stellen. Umgekehrt ist durch die Wege kein Mehrwert für die Anwohner erkennbar.

Wir hoffen, dass unsere Anmerkungen und Anregungen bei Ihnen im weiteren Verfahren Gehör finden und berücksichtigt werden können und sind gerne bereit im weiteren Dialog an optimierten Lösungsansätzen mitzuwirken.

Kommentar zu Beitrag Nr. 16

Siehe Vorbemerkung und Antwort zu Beitrag Nr. 15.

Über eine konkrete Mitwirkung und Verpflichtung zur Umsetzung eines Vorhabens könnte sich im weiteren Verfahren verständigt werden. Die genaue Lage der überbaubaren Grundstücksfläche wird unter Berücksichtigung der erforderlichen Gutachten geprüft und ggf. angepasst.

Beitrag Nr. 17 | 28.04.2021

Wir sind Eigentümer des Flurstücks [REDACTED] im Plangebiet Als einer der Initiatoren begrüßen wir die Planungen sehr und danken dem Bezirk für die engagierte Umsetzung.

Kritisch sehen wir die geplanten fußläufigen, öffentlich nutzbaren, Durchwegungen auf unserem Grundstück. Wir bitten darum, diese im weiteren Verfahren auf ihre Notwendigkeit zu hinterfragen. Der Mehrwehrt für die Mieter ist nicht erkennbar.

Wir haben mit solchen Fußwegen in der Vergangenheit sehr schlechte Erfahrungen gemacht. Der Verbindungsweg stellt eine erhebliche Belastung für die Mieter dar, z.B. durch Lärm und Müll. Wir sehen auch die Gefahr, dass unsere Außenanlagen (Spielgeräte, Sitzbänke, Aufenthaltszonen) künftig faktisch als öffentliche Bereiche von Passanten angesehen und genutzt werden. Das Einbruchrisiko steigt durch die erhöhte Frequenz an Personen auf dem Grundstück. Zudem rechnen wir dauerhaft mit einem zusätzlichen Aufwand für die Pflege, Reinigung, In-standhaltung, Beleuchtung und Verkehrssicherung. Die Kosten wären von uns zu tragen. Insbesondere die Haftungsfragen gehen voll zu unseren Lasten.

Wir haben einen Vergleichsfall aus einem Bebauungsplan in Langenhorn aus den 80er Jahren. Nach nunmehr fast 40 Jahren stehen dort erhebliche Modernisierungskosten an, die wiederum voll von unserem Unternehmen zu tragen sind. Das ist in unseren günstigen Mieten nicht kalkuliert. Der Bezirk Nord hat schon in früheren Jahren eine Kostenbeteiligung abgelehnt. Diese Situation darf sich nicht wiederholen.

Ebenfalls kritisch sehen wir die geplante Nutzung von Teilen unseres Grundstücks als Straßenerweiterungsflächen. Zu diesem Thema werden wir uns in einem separaten Schreiben positionieren.

Kommentar zu Beitrag Nr. 17

Siehe Vorbemerkung.

Beitrag Nr. 18 | 28.04.2021

Wir sind Eigentümer des Flurstücks [REDACTED] im Plangebiet ergänzend zu unserem bereits vorliegenden Schreiben haben wir noch folgende Anregungen:

Geschossigkeit:

Entlang der Bramfelder Chaussee schlagen Sie im Textteil eine sechsgeschossige Bebauung vor. Dies begrüßen wir. Die Blockinnenbereiche sollen hingegen nur viergeschossig bebaut werden. Wir regen an, die in den Innenbereich hineinragenden Zeilen fünfgeschossig (ohne Staffelgeschoss) zuzulassen.

Einen Versprung um zwei Etagen halten wir insbesondere bei einer lückenhaften Blockrandbebauung für optisch nicht zielführend. In unserem Fall wäre dann der viergeschossige Neubau im Blockinnenbereich sogar niedriger, als das Bestandsgebäude mit hohem Satteldach auf dem nördlichen Nachbargrundstück.

Straßenerweiterung:

„Die Querschnitte der betroffenen Straße müssen überprüft und ggf. angepasst werden“, heißt es in Ihren Erläuterungen. Die mögliche Anpassung der Straße haben Sie mit einer schraffierten zeichnerischen Darstellung bereits angedeutet. Die Fläche hat teilweise eine Tiefe von mehreren Metern und schränkt die Bebaubarkeit unseres Grundstückes deutlich ein. Wir bitten dringend darum, zu diesem Thema schnellstmöglich eine Abstimmung zwischen den beteiligten Behörden und den Investoren herbeizuführen. Diese geplante Straßenerweiterung gefährdet die Ziele der gesamten Planung und führt zu einer übermäßigen Belastung der Investoren.

Bereits bei früheren Aufstellungen von Bebauungsplänen in Bramfeld hat der Bezirk großzügig private Flächen verplant und damit zum Teil seine eigenen Ziele behindert. 1962 mussten alle Anlieger der Bramfelder Chaussee im Plangebiet für den aktuell gültigen Bebauungsplan Bramfeld

3 erhebliche Grundstücksflächen abgeben. Eine wiederholte Belastung der Anlieger ist unangemessen.

Auf der gegenüberliegenden Straßenseite hat sich die Stadt 1980 im Bebauungsplan 48 große Flächen für Straßenerweiterungszwecke gesichert und bis heute nicht genutzt. Die Straßenbauplanung von 1980 (also von vor über vierzig Jahren!) schränkt die aktuellen Eigentümer derartig ein, dass dort bis heute kein einziger Neubau realisiert wurde. Auch die 1. Planänderung von 2010 hat zu keiner baulichen Änderung vor Ort geführt. Das darf sich nicht wiederholen. Die gegenüber-liegende Straßenseite ist optisch bis heute nicht ansprechend.

Als Planziel geben Sie u.a. an, sich für Flächeneffizienz und bezahlbaren Wohnraum einsetzen zu wollen. Diese Ziele wollen wir gerne unterstützen. Die bereits diskutierte Kompromissidee, unsere Grundstücksflächen nur im Erdgeschoss und in der ersten Etage abzugeben, sehen wir äußerst kritisch. Wirtschaftlich effizient ist das nicht. Vielmehr würde ein hoher Aufwand entstehen, um die statischen und energetischen Notwendigkeiten zu realisieren. Flächenverluste in den unteren Etagen wären zu kompensieren, Nutzungsrechte und -pflichten aufwendig zu organisieren. Auch in der Frage der städtebaulichen Anmutung einer solchen baulichen Konstruktion entlang der Magistrale halten wir diese Idee nicht für vertretbar.

Für uns kann diese Straßenerweiterung sogar dazu führen, dass wir gar nicht bauen werden - so wie seit über 40 Jahren auf der anderen Straßenseite.

Wir hoffen sehr, dass es in weiteren Gesprächen gelingt, zu den angesprochenen Themen einvernehmliche Lösungen im Einklang mit den politischen Beschlüssen zu finden.

Kommentar zu Beitrag Nr. 18

Siehe Vorbemerkung.

Beitrag Nr. 19 | 03.05.2021

Ich bin Eigentümer der Belegungen [REDACTED] sowie [REDACTED] und einer der Initiatoren der Planungen, die zum B-Planverfahren „Bramfeld 73“ geführt haben. Vorausschicken möchte ich, dass - nach einer Phase des Kennenlernens - die Gespräche zwischen uns Investoren und den Beteiligten der FHH konstruktiv und zielorientiert verlaufen sind. Sogar die Vertreter der politischen Gremien sind letztlich undogmatisch und kompromissbereit unterwegs gewesen.

Das hat mir die Hoffnung gegeben, dass nach einigen Anläufen, eine Bebauung zu realisieren, nunmehr ein Ergebnis erzielt und auch umgesetzt werden kann und weitere Gespräche und Bearbeitungen in diesem Sinne erfolgen.

Unter Bezugnahme auf die Veröffentlichung „Frühzeitige Bürger Beteiligung – online Bebauungsplanverfahren Bramfeld 73“ vom 19.04.2021 möchte ich folgende Anmerkungen machen:

Geschossigkeit:

Quelle: 3 210408 Br 73 FB online InfoBlatt Flyer 6 2 (pdf 1.2 MB)

Im o.a. Text wird an drei Stellen eine konkrete Geschossigkeit erwähnt:

Die bis zu sechsgeschossige Bebauung soll die Hauptverkehrsstraße Bramfelder Chaussee städtebaulich begleiten und ruhige Innenhöfe entstehen lassen.

Die in die Innenhöfe hineinragenden Zeilen sind mit bis zu vier Geschossen vorgesehen.

Die Baukonzepte nehmen die Bestandsbebauung an der Fabriciusstraße weitestgehend auf und räumen der städtebaulichen Situation angepasste Entwicklungsmöglichkeiten mit bis zu vier Geschossen ein.

Es erscheint zunächst insgesamt unglücklich, bereits zu diesem Zeitpunkt Festlegungen hinsichtlich der Geschossigkeit zu treffen. Darüber hinaus erscheinen diese Festlegungen widersprüchlich:

Die Forderung der Bezirksversammlung von Wandsbek (SPD/Grüne) vom 05. März 2021 lautet: „19. Das momentan unbebaute Eckgrundstück Fabriciusstraße / Bramfelder Chaussee („Südspitze“) ist in der Bebauungsplanung aufgrund seiner städtebaulich besonders hervorgehobenen Lage angemessen auszugestalten und als raumbildende Ecke auszubilden“.

Eine entsprechende Ausgestaltung und Eckausbildung bringt sinnvoll und notwendig mit sich, dass in diesem Bereich eine höhere Geschossigkeit vorzusehen ist. Dies wurde in den geführten Gesprächen auch thematisiert und im Konsens als gut und richtig befunden.

Bei einer Beschränkung auf „bis zu sechs Geschosse" ist die Umsetzung dieser Vorgabe nicht möglich.

In diesem Zusammenhang sei auch erwähnt, dass bereits 2017 der damals zuständige Oberbaudirektor nach Vorlage einer achtgeschossigen Ausbildung der "Sudspitze" ausgeführt hat: Vermerk über ein Gespräch am 02.02.2017, 11:30- 12:30 BV Bramfelder Chaussee 9_ Fabriciusstrasse 6-8 Baublock 515-144: „Eine VIII-Geschosse hohe Eckbetonung ist zustimmungsfähig.“

Auch die weitere Festlegung der Viergeschossigkeit für Innenhofzeilen erscheint zweifelhaft. Soweit hier ein Baukörper an den Blockrand zur Bramfelder Chaussee anschließt, entstünde ein Absatz über zwei Ebenen an dieser Stelle. Gestalterisch durfte dies nicht erstrebenswert sein! Insgesamt erscheint eine Überprüfung und Korrektur der Angaben zur Geschossigkeit dringend geboten.

Überprüfung und Anpassung betroffener Straßen:

Quelle: 3 210408 Br 73 FB online InfoBlatt Flyer 6 2 (pdf 1.2 MB) Meine Anmerkung gilt dem Satz: „Die Querschnitte der betroffenen Straßen müssen überprüft und ggf. angepasst werden“.

Da hierzu keine weiteren Ausführungen gemacht werden, ist zunächst spekulativ, welchen konkreten Hintergrund dieser Satz hat.

Ich erkläre an dieser Stelle offen, dass ich hochsensibel bin, was den gesamten Themenbereich Verkehr angeht. Nach einem drei Jahre währenden und mit Kosten von über EUR 400.000 Genehmigungsverfahren für eine Bebauung an genau dieser Stelle wurde mir die Genehmigung versagt mit dem Hinweis verbunden:

„Ein Gebäude mit einer solchen Kubatur wird erst dann keine bezirklichen Bedenken auslösen, wenn (...) eine bezirksübergreifende Verkehrsplanungskonzeption zu einer Entspannung des ruhenden Verkehrs in dem Bereich führt“.

Im Funktionsplan ist der folgende Ausschnitt enthalten:

Hier ist erkennbar, dass offenbar ein erheblicher Teil der geplanten Gebäude in der Bramfelder Chaussee zur Disposition für Verkehrsflächen beansprucht werden.

Soll das eine „Bezirks übergreifende Verkehrsplanungskonzeption sein, die zu einer Entspannung des ruhenden Verkehrs in dem Bereich führt?

Folgende weitere erhebliche Bedenken bestehen:

Diese Inanspruchnahme konnte ein schwerwiegender Eingriff in Eigentumsrechte sein, soweit hier enteignende oder enteignungsgleiche Eingriffe geplant sind.

Die Inanspruchnahme priorisiert auf fragwürdige Weise den Verkehr zu Lasten des dargestellten Planungsziels, dringend benötigten und günstigen Wohnraum zu schaffen.

Diese Inanspruchnahme bedeutet erhebliche Mehrkosten, u.a. durch damit verbundenen planerischen, statischen und technischen Aufwand für einen konstruktiven Rücksprung.

Diese Inanspruchnahme verringert die nutzbare Fläche und bedeutet damit eine höhere Kostenmiete.

Die Inanspruchnahme ist auch deshalb unangemessen, weil erkennbar auf der gegenüberliegenden Straßenseite eine Baulinie existiert, die für die Umsetzung der verkehrlichen Planung ausreichend ist. Hier wird offenbar versucht, sich „bei Gelegenheit" Spielraum für verkehrspolitische Eventualitäten zu verschaffen.

Im Ergebnis ist nach meiner Überzeugung auf diese Inanspruchnahme vollständig zu verzichten.

Baugrenzen:

Quelle: Ergänzende Unterlagen - 5 - Bramfeld 73 - Luftbild

Im nachstehenden Ausschnitt wird eine blaue Konturlinie dargestellt, zu der jedoch keine -für mich erkennbare - Legende existiert:

Abschließend erlaube ich mir noch eine Anmerkung zu der Planung von „Wegebeziehungen" zwischen Bramfelder Straße und Fabriciusstraße. Diese sollen der „fußläufigen Vernetzung und Erschließung von Freiflächen" dienen.

Auch wenn mein Vorhaben davon nicht betroffen ist, erlaube ich mir, gewisse Zweifel anzumelden, die u.a. aus Erfahrungen mit ähnlichen Projekten stammen.

Die Öffnung für die Allgemeinheit konkurriert ganz regelmäßig mit den berechtigten Interessen der Bewohner an einer gewissen Ruhe und Privatsphäre und sorgt häufig für Unfrieden, der vermeidbar ist.

Für mich ist nicht erkennbar, was hier genau vernetzt werden soll und welche Freiflächen erschlossen werden sollen. Die der (privaten) Innenhöfe für die Allgemeinheit ja wohl nicht.

Erfahrungsgemäß ist eine solche Planung auch mit höheren laufenden Kosten verbunden, wenn Wege instandgehalten, gereinigt und beleuchtet werden müssen. Diese Kosten sind regelmäßig unerfreulich für die Eigentümer, da sie der Allgemeinheit dienen, von dieser aber nicht getragen werden. Und Mieter werden sich dagegen verwahren, mit diesen Kosten belastet zu werden.

Kommentar zu Beitrag Nr. 19

Siehe Vorbemerkung sowie Antworten zu Beitrag Nr. 16

Im Übrigen wird darauf hingewiesen, dass in der weiteren Konkretisierung der Planungen den politischen Anforderungen an die Planung insbesondere Rechnung getragen werden sollen.

Beitrag Nr. 20 | 03.05.2021

Wir sind die Eigentümer der [REDACTED] Wohnungen in der [REDACTED]

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung möchten wir wie folgt Stellung zum Bebauungsplanverfahren Bramfeld 73 nehmen:

Wir sind nicht einverstanden mit einer 8-stöckigen Bebauung der Bramfelder Chaussee von der Ecke Fabriciusstraße / Bramfelder Chaussee bis rückwärtig gegenüberliegend Fabriciusstraße 16. Da unser Grundstück an dieser Ecke, an der die beiden Straße in einem Winkel von unter 90 Grad zusammenlaufen, direkt hinter dem geplanten Neubau liegt, würden den Wohnungen sämtlicher Lichteinfall genommen und ein enormer Wertverlust der Wohnungen würde einhergehen mit dem Verlust der Wohnqualität der, in diesen Wohnungen lebenden Menschen.

Unserer Meinung nach ist eine Bebauung „von hoch nach niedrig“ (von der Ecke an gesehen) genau falsch herum. Da sich die beiden Straßen immer weiter voneinander entfernen, sich die Höhe der Gebäude also durch den immer größer werdenden Abstand immer weniger nachteilig auf die rückwärtige Bebauung auswirken würde.

Wir denken, dass durch die geplante Ausrichtung der passive Bestandsschutz für unser Gebäude nicht eingehalten würde.

Außerdem sind wir nicht einverstanden mit dem geplanten öffentlichen Fußweg, der über die Auffahrt der Fabriciusstraße 16 / 20 laufen soll.

Unsere Mieter nutzen diese Auffahrt (mit eingetragendem Überfahrtrecht) als direkte und ausschließliche Zufahrt zu ihren Parkplätzen, die hinter unserem Haus liegen.

Bei der Einrichtung einer öffentlichen Zuwegung fürchten wir nun um die ungehinderte Erreichbarkeit unseres Parkplatzes, um die uneingeschränkte Sicherheit der Fahrzeuge und um die Sicherheit der Fußgänger, da die Überfahrt über einen öffentlichen Weg als gefährlich einzustufen ist.

Wir können keinerlei Mehrwert für die Fußgänger erkennen, wenn dieser Teil des öffentlichen Fußweges gebaut wird, da die Bewohner der neuen Wohnanlagen ebenso beide Straßen über die neue Wohnanlage erreichen könnten und das Umgehen der Spitze der Straße nur 2 Minuten dauert.

Wir hoffen, wir konnten unsere Einwände nachvollziehbar darlegen.

Falls es noch Fragen oder Gesprächsbedarf gibt, sind wir unter der [REDACTED] oder der verwendeten E-Mail-Adresse erreichbar.

Kommentar zu Beitrag Nr. 20

Siehe Vorbemerkung

Beitrag Nr. 21 | 03.05.2021

Wir sind Eigentümerin des Flurstückes ■■■ im Plangebiet. Wir begrüßen grundsätzlich die Planung und danken dem Bezirk für das Planungsvorhaben.

In diesem Schreiben übersenden wir Ihnen unsere Stellungnahme zu den einzelnen Plandokumenten mit der Bitte um Kenntnisnahme und Beachtung:

Plandokument 3:

Das städtebauliche Konzept sieht einen offenen Blockrand vor, der durch öffentliche Durchwegungen geprägt ist. Die offene Blockrandbebauung schirmt den Straßenlärm nicht ab und es wird gleichzeitig auf mögliche Flächen zur Errichtung von Wohnraum verzichtet.

Wir regen an, die Gestaltung des offenen Blockrandes zu überdenken.

Die Höhe der Bebauung ist im Bereich Unnenland und Fabriciusstraße mit 4 Geschossen angedacht. Im Verlauf der Fabriciusstraße und in unmittelbarer Nachbarschaft sind bereits Gebäude mit 5 Geschossen vorhanden.

Um die Ausnutzung des vorhandenen Bodens zu verbessern, sollte hier die Geschossigkeit auf 6 Geschosse erhöht werden. Der Vorteil ist eine höhere Ausnutzung der Grundflächen bei gleichzeitig nicht ansteigender Flächenversiegelung.

Wir regen an, die Geschossigkeiten bis auf 6 Geschosse zu erhöhen.

Die offene Blockrandbebauung wird auch in diesem Punkt als sehr kritisch gesehen, da hier wertvolle Flächen nicht genutzt werden und der Straßenlärm vom Innenhof nicht abgeschirmt wird.

Die Querschnitte der betroffenen Straßen zu erweitern, führt unserer Meinung nach zu höheren Geschwindigkeiten und einer größeren Verkehrsdichte eingehend mit erhöhtem Verkehrslärm.

Wir regen an, den Straßenquerschnitt zu verengen und den Verkehr weiter zu beruhigen, um die Geschwindigkeiten zu reduzieren.

Die geforderte Erweiterung des Straßenraums mit der Belegung von Stellplätzen auf den Grundstücken widerspricht unserer Meinung nach dem Grundgedanken, den Individualverkehr nachhaltig zu reduzieren.

Die in der Variante I dargestellten Punkthäuser sind gemäß den energetischen Anforderungen in Verbindung mit der Schaffung von Mietwohnungen unter sozialen Gesichtspunkten nicht vereinbar.

Das AN-Verhältnis ist ungünstig und führt zu hohen Kosten bei Betrieb und Errichtung des Gebäudes. Themen wie Abstandflächen und die Anleiterbarkeit seitens der Feuerwehr sind zu untersuchen.

Plandokument 4a:

In diesem Funktionsplan ist eine mögliche Aufteilung der Baukörper dargestellt. Im Bereich Unnenland sind 4 einzelne Gebäude dargestellt.

Bei einer gleichzeitigen hohen Anforderung an die energetischen Qualitäten der Gebäude erscheint das AN-Verhältnis als ungünstig. Die Ausnutzung des Grundstückes ist nicht optimal. Weiterhin sind die sich bildenden Freiräume aufgrund der Nähe der Gebäude zueinander ebenso wie der Verschattung der Gebäude untereinander ebenso nicht optimal.

Eine fehlende Privatheit sowie kaum vorhandene Freiräume lassen die Aufteilung und Lage der Baukörper auf dem Grundstück nicht optimal erscheinen.

Der geplante Riegel an der Fabriciusstraße ist deutlich eingerückt und führt zu einer beengten Innenhofsituation in Verbindung mit einer geringeren Ausnutzung des Grundstückes.

Wir regen an, das Baufeld deutlich näher an der Fabriciusstraße zu orientieren, um die vorhandenen Grundstücksflächen auszunutzen und dem gemeinsamen Willen zur Schaffung von mehr Wohnraum nachzukommen. Eine Freiraumqualität sowohl im westlichen als auch im östlichen Bereich ist unseres Erachtens mit der hier abgebildeten Variante nicht gegeben.

Plandokument 4b:

In diesem Funktionsplan ist eine mögliche Aufteilung der Baukörper dargestellt. Im Bereich Unnenland sind zwei Riegel dargestellt. Die Ausnutzung des Grundstückes scheint nicht optimal.

Die Riegel könnten ohne eine Einschränkung der Freiraumqualitäten länger sein. Der geplante Riegel an der Fabriciusstraße ist deutlich eingerückt und führt zu einer beengten Innenhofsituation in Verbindung mit einer geringeren Ausnutzung des Grundstückes. Wir regen an, das Baufeld deutlich näher an der Fabriciusstraße zu orientieren, um die vorhandenen Grundstücksflächen auszunutzen und dem gemeinsamen Willen zur Schaffung von mehr Wohnraum nachzukommen. Für alle Plandokumente (3, 4a und 4b) lässt sich im Folgenden festhalten, dass

- die öffentlichen Durchwegungen auf den Grundstücken seitens der Bewohner*innen ebenso wie von der Eigentümerin als sehr schwierig wahrgenommen werden. Die Innenhöfe verlieren Ihre Privatheit, da Sie öffentlich begehbar sind. Hier ist eine Privatheit ist nicht mehr gegeben, da keine Rückseiten vorhanden sind.
- ferner öffentliche Wege zu der Notwendigkeit führen, dass wir als private Eigentümerin Verkehrssicherungspflichten und Instandhaltungspflichten für öffentliche Wege auf den Grundstücken übernehmen. Die Wege müssen beleuchtet, gepflegt und im Winter gestreut werden. Dies führt zu Kosten, welche schlussendlich auf die Mietenden umgelegt werden. Bei dem gleichzeitigen Anspruch sozialverträglichen Wohnraum zu schaffen, gibt es hier einen Widerspruch. Es wird angeregt, die öffentlichen Durchwegungen aus oben genannten Gründen aus der Planung zu entfernen bzw. entfallen zu lassen.

Plandokument 5:

In dem 3-seitigen Dokument wird die aktuelle Situation im Luftbild, der geltende Bebauungsplan sowie das „Konzept“ neuer 8-Plan als Bebauungsplan dargestellt.

Wir regen an, dieses von den Varianten I und II stark abweichende Konzept als Vorgabe zu übernehmen, um die vorgenannten Potentiale in diesem Gebiet besser zu nutzen.

Dargestellt ist eine mögliche geschlossene Blockrandbebauung, die den Verkehrslärm von den privaten Innenhöfen abschirmt und gleichzeitig die Straßen begleitet. In den Innenhöfen befindet sich eine aufgelockerte Bebauung mit einzelnen Baukörpern, die in dem Hof eine positive Aufenthaltsqualität schafft.

Die in dem Konzept dargestellten Baufenster ermöglichen allen Grundstückseigentümern die Möglichkeit zusätzlichen, dringend benötigten Wohnraum zu schaffen. Ohne Not wird hier auf ein hohes Potential zur Schaffung zusätzlichen Wohnraumes verzichtet.

Kommentar zu Beitrag Nr. 21

Siehe Vorbemerkung sowie Antworten zu den Beiträgen Nr. 16 und 19

Von der Straße Unnenland sowie dem nördlich davon gelegenen Gewerbegebiet sind keine erheblichen Beeinträchtigungen durch Verkehrs- bzw. Gewerbelärm zu erwarten. Die Straße Unnenland stellt sich derzeit als 30er Zone dar und ist im Vergleich eher gering befahren. Die Entscheidung, welche Variante der Funktionspläne weiter verfolgt wird und in welchem Umfang dahingehend weitere Anpassungen vorgenommen werden können, wird im weiteren Verfahren, unter Berücksichtigung der erforderlichen Gutachten und im gemeinsamen Austausch, dazu erfolgen.

Beitrag Nr. 22 | 03.05.2021 (Mehrfacheinsendung: 6-fach)

Ich bin Mieter/-in des [REDACTED] und ich möchte im Rahmen der Bürgerbeteiligung zum Bauplan Bramfeld 73 wie folgt Stellung nehmen:

1. Bin ich nicht damit einverstanden, dass ein 8-stöckiges Hochhaus an der Bramfelder Chaussee, direkt gegenüber von meinen Fenstern gebaut wird, da meine Wohnqualität durch diese Maßnahme deutlich eingeschränkt wird.

Die Voraussetzungen, unter denen ich die Wohnung gemietet habe, wären komplett verändert. Ich möchte Sie dringend bitten, den Bestandsschutz zu wahren!

2. Mit einem öffentlichen Fußweg über die, von mir genutzte, Ausfahrt der [REDACTED] bin ich auch nicht einverstanden, da ich die bisherige Sicherheit meines Fahrzeugs durch erhöhten Öffentlichkeitsverkehr und die Sicherheit der Fußgänger gefährdet sehe.

Bitte beachten Sie bei Ihren Planungen die Situation der schon dort lebenden Anwohner – vielen Dank!

Kommentar zu Beitrag Nr. 22

Siehe Vorbemerkung

Beitrag Nr. 23 | 03.05.2021

Wie am 4.5. mit [REDACTED] besprochen, möchten wir hier nochmals unsere Bedenken bezüglich des o.g. Bebauungsplans darlegen:

Da unser Gebäude lediglich 3-geschossig ist, wird uns die geplante 6-Geschossigkeit mit einer Bautiefe von 15m in unangemessener Weise verschatten, zumal unsere Südseite mit Terrassen und Balkonen versehen ist.

Unsere Anlage befindet sich in einem sehr guten Zustand und wird sicherlich nicht in absehbarer Zeit abgerissen bzw. in der Version wie im nördlichen Teil der Planung verändert. Die Wohnungen befinden sich im Besitz mehrerer Familien, die diese auch selbst bewohnen.

Der zusätzlich geplante, in das Grundstück hineinragende Abschnitt, verläuft parallel zu unserem Gebäude und wird dann unsere Balkone und Terrassen im Haus und speziell im Erdgeschoss endgültig in den Schatten stellen.

Der Abstand würde auch zu einem Innenhof und würde deutlich enger als dies im o.g. im nördlichen Teil der Planung vorgesehen wird.

Zudem soll wohl der Baum an der Straße neben unserem Gebäude erhalten werden, aber der sicherlich gleichermaßen schützenswerte Baum auf dem südlichen Nachbargrundstück in unter 10m Entfernung, nicht. Dies ist nicht nachvollziehbar.

Kommentar zu Beitrag Nr. 23

Siehe Vorbemerkung

Es wird darauf hingewiesen, dass im Bestand ein mehrgeschossiges Gebäude mit Dachgeschoss in Giebelstellung zur Straße südlich bereits vorhanden ist.