

Bebauungsplan-Entwurf BN 43

Abwägungstabelle

- Kenntnisnahmeverschickung vor öffentlicher Auslegung am **26.03.2021**
- Öffentliche Auslegung vom **18.05.2021 bis 18.06.2021**

| | |
|-------------|---|
| § 13 BauGB | |
| § 13a BauGB | x |
| § 12 BauGB | |

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung sind zum Bebauungsplanentwurf insgesamt fristgerecht 5 Stellungnahmen eingegangen,

Die Tabelle enthält die Abwägung der Stellungnahmen der Bürger aus der öffentlichen Auslegung sowie eine Stellungnahme von Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung zur öffentlichen Auslegung. Von den Behörden und Trägern öffentlicher Belange sind keine Stellungnahmen eingegangen.

Nachfolgend die Stellungnahmen im Einzelnen. Der originale Wortlaut wurde überwiegend beibehalten. (Bilder ohne Quellenangabe wurden entfernt.)

| Lfd. Nr. | Bearb. Nr. | Stellungnahmegeber/in | Inhalt der Stellungnahme | Stellungnahme N/SL |
|----------|------------|-----------------------|--------------------------|--------------------|
|----------|------------|-----------------------|--------------------------|--------------------|

Inhaltsverzeichnis

1. Verschattung/Besonnung durch Gebäudehöhen3

2. Denkmalschutz und Beeinträchtigung des Umgebungsschutzes.....12

3. Baugrenzen24

4. Öffentliche Parkstände25

5. § 2 Nummer 127

6. § 2 Nummer 228

7. § 2 Nummer 632

18. Dachgeschossausbau und Erhöhung der Vollgeschosszahl33

8. § 2 Nummer 736

9.§ 2 Nummer 836

10. § 2 Nummer 10.....36

11. § 2 Nummer 11 bis 15 (Lärmfestsetzungen)37

12. § 2 Nummer 16.....40

13. § 2 Nummer 17.....40

14. § 2 Nummern 17 bis 24.....41

15. § 2 Nummer 18 - 24.....41

16. § 2 Nummer 25.....42

17. Erwartete Gebäudeschäden.....42

19. Geltungsbereich des Bebauungsplans43

20. Wohnraumnutzung in Neubauprojekten44

| Lfd. Nr. | Bearb. Nr. | Stellungnahmegeber/in | Inhalt der Stellungnahme | Stellungnahme N/SL |
|----------|------------|-----------------------|--------------------------|--------------------|
|----------|------------|-----------------------|--------------------------|--------------------|

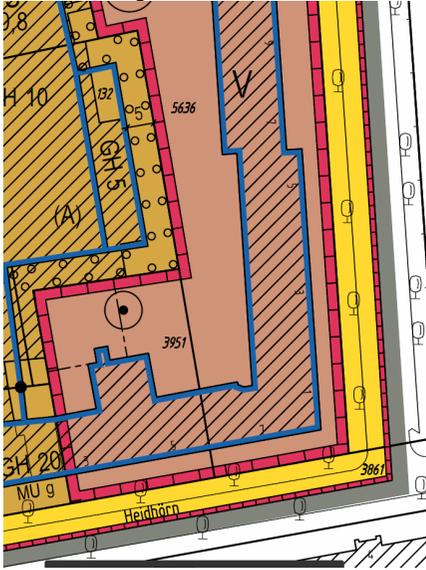
Stellungnahmen SL2 45

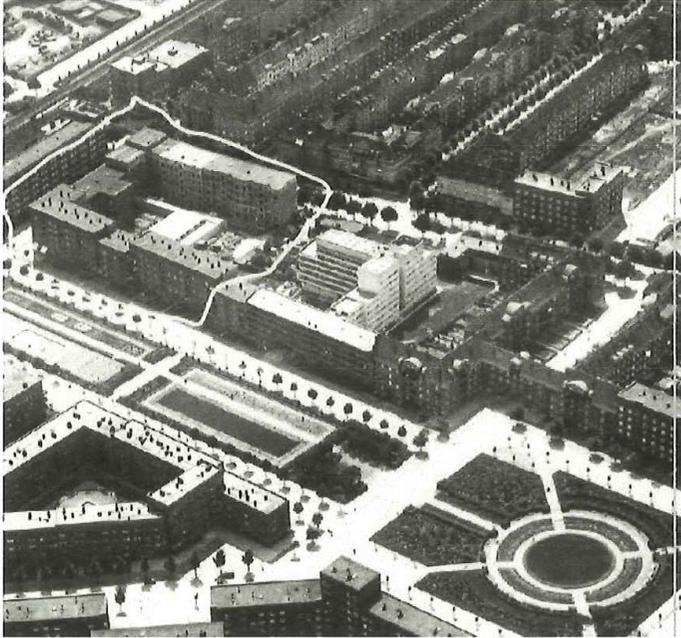
Weiteres Vorgehen 45

Stellungnahmen der Öffentlichkeit

1. Verschattung/Besonnung durch Gebäudehöhen

| | | | | |
|---|---|---------------------------------|---|--|
| 1 | 1 | Bürger 17.06.2021 ID 1061 | <p>Die Einwendung bezieht sich auf die unzureichende Besonnung der EG-Wohnungen Schwalbenplatz 1-3 und Heidhörn 7 im südlichen Bereich des Plangebietes.</p> <p>Das Verschattungsgutachten (auch Verschattungsstudie genannt) überzeugt nicht. Sowohl aus den dort enthaltenen Abbildungen als auch aus der 3D-Darstellung im Informationsmaterial Bebauungsplan Barmbek-Nord 43 geht hervor, dass die geplanten Höhen der Neubauten/Aufstockungen zwangsläufig eine erhebliche Zunahme der Verschattungen der Erdgeschosswohnungen ganzjährig zur Folge haben werden.</p> | <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und teilweise wie folgt berücksichtigt. .</p> <p>Die Besonnung, besonders in den unteren Geschossen (Schwalbenplatz 1-3) ist bereits im Bestand sehr eingeschränkt. Eine wesentliche Veränderung durch die Festsetzungen im Bebauungsplan-Entwurf ist nicht zu erkennen.</p> <p>Im bisherigen Planrecht (Baustufenplan vom 11. Oktober 1960) werden 4 Vollgeschosse in geschlossener Bauweise ausgewiesen. Die Möglichkeit eines Staffelgeschosses war gegeben. Das Planrecht wurde bis heute noch nicht voll ausgeschöpft.</p> |
| 2 | 2 | Bürger 16.06.2021 ID 1060 | <p>Die Einwendung bezieht sich auf die hofseitige Verschattung der unteren Wohnungen Schwalbenplatz 1-3 im südlichen Bereich des Plangebietes.</p> <p>Die durch die Bebauung zu erwartende Verschattung der unteren, hofseitigen Wohnungen Schwalbenplatz 1 - 13 sind erheblich, sie verschlechtern die eh schon spärlichen Lichtverhältnisse im Zeitraum Mitte September bis Mitte April (rd. 60 % des Jahres), da von der Westseite kein direktes Licht mehr reinkommt.</p> | <p>Die geplante Neufestsetzung GH 20 und GH 23 (Eckgebäude Heidhörn) mit der rückwärtigen Bebauung GH 10 an der Fuhsbüttler Straße entspricht ca. 5 Geschossen und 6 Geschossen im Eckbereich sowie ca. 3 Geschosse im rückwärtigen Bereich.</p> <p>Der Bebauungsplan-Entwurf BN 43 präzisiert mit seinen Höhenfestsetzungen die Gebäudehöhen und legt ein Höchstmaß fest. Lediglich im Eckbereich Fuhsbüttler Straße/Heidhörn wird eine Eckbetonung durch eine höhere Bebauung festgesetzt.</p> |

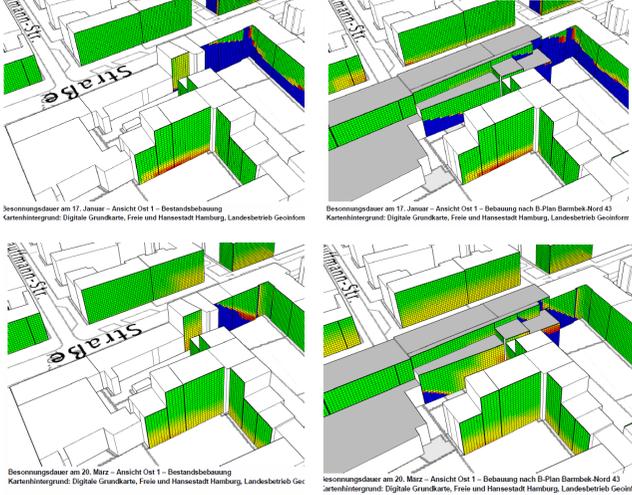
| Lfd. Nr. | Bearb. Nr. | Stellungnahmegeber/in | Inhalt der Stellungnahme | Stellungnahme N/SL |
|----------|------------|---|--|--|
| | | | | <p>Die max. Gebäudehöhe von 10 m wird im Innenhofbereich in Höhe des Schwalbenplatzes 5 bis 9 für den östlichen Teilbereich zurückgenommen und auf eine Höhe von 5 m reduziert</p>  |
| 3 | 3 | <p>Bürger 15.06.2021 Per Post</p> | <p>Die Einwendung bezieht sich auf die Verschattung der Bestandsgebäude und den Innenhof Schwalbenplatz durch die geplanten Gebäudehöhen.</p> <p>Die Gebäudehöhe des Neubauvorhabens ist für das Erscheinungsbild der denkmalgeschützten und unveränderbaren Bestandsgebäude von entscheidender Bedeutung. Dabei hat insbesondere die entstehende Verschattung der Bestandsgebäude entscheidende Auswirkungen auf das Wohnklima und die Lebensqualität der teilweise seit Jahrzehnten dort lebenden Bewohner. In diesem Zusammenhang ist auch die Nutzungsmöglichkeit der Innenhöfe als Naherholungs- und Ruhebereich für die Bewohner, nach historischem Vorbild und städtebaulichen Konzept des denkmalgeschützten Ensembles, zu berücksichtigen.</p> | <p>Siehe Stellungnahme zur Lfd. Nr. 1+2</p> <p>Wie dem historischen Luftbild des Einwendenden zu entnehmen ist, war der nördliche Bereich des Innenhofs durch das Gebäude Schwalbenplatz 15a bereits im Bestand 5 bis 8-geschossig bebaut. Die Randbebauung an der Fuhsbüttler Straße ist noch nicht fertiggestellt. Auch der südliche Innenhof ist bereits bebaut, eine innerstädtische Verdichtung im Innenhof war bereits damals schon gegeben.</p> |

| Lfd. Nr. | Bearb. Nr. | Stellungnahmegeber/in | Inhalt der Stellungnahme | Stellungnahme N/SL |
|----------|------------|-----------------------|---|---|
| | | | <p>Der durch die Wohnhausbebauung entstehende Innenbereich ist historisch nicht oder nur flach bebaut gewesen. Hierdurch war und ist eine ausreichende Helligkeit und - durch den Abstand der Gebäude zueinander - auch Ruhe in einem urbanen Stadtteil gewährleistet (siehe nachfolgende Abbildung)</p>  <p>Bildquelle: Hamburger Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt</p> <p>Die maximale Gebäudehöhe im Innenbereich wäre daher von 10 auf unter 5 zu reduzieren, um die oben dargestellte historische Idee mit ihrer aktuellen Bedeutung in einer wachsenden Stadt Rechnung zu tragen (siehe Markierung in grüner Farbe im Ausschnitt aus dem Bebauungsplan).</p> | <p>Die Stellungnahme wird zur Gebäudehöhe im südlichen Innenhof wird berücksichtigt:</p> <p>Die max. Gebäudehöhe von 10 m wird im Innenhofbereich in Höhe des Schwalbenplatzes 5 bis 9 für den östlichen Teilbereich zurückgenommen und auf eine Höhe von 5 m reduziert.</p> |

| Lfd. Nr. | Bearb. Nr. | Stellungnahmegeber/in | Inhalt der Stellungnahme | Stellungnahme N/SL |
|----------|------------|-----------------------|--|---|
| | | | <div data-bbox="698 268 1155 852" data-label="Image"> </div> <p data-bbox="629 890 1346 1054">Die Begründung zum Bebauungsplan Barmbek-Nord 43 enthält fehlerhafter Passagen (Abruf am 12. Juni 2021) in Abschnitt 5.4.4 Verschattungsuntersuchung, zweiter Absatz. Die Argumentation des Bezirksamtes daher kann nicht vollständig nachvollzogen werden (siehe nachfolgender Auszug).</p> <p data-bbox="629 1078 994 1107">5.4.4 Verschattungsuntersuchung</p> <p data-bbox="629 1126 1294 1324">Durch Besonnungssimulationen wurde untersucht, inwieweit es infolge des Bebauungsplanes (bei maximaler Ausnutzung des Maßes der baulichen Nutzung) im Vergleich zum Bestand zu zusätzlichen Verschaltungen bei Wohngebäuden in der Umgebung des Plangebietes sowie im Plangebiet selbst kommen kann.</p> | <div data-bbox="1420 268 1906 911" data-label="Image"> </div> |

| Lfd. Nr. | Bearb. Nr. | Stellungnahmegeber/in | Inhalt der Stellungnahme | Stellungnahme N/SL |
|----------|------------|---|--|--|
| | | | <p>Bei der Beurteilung der Besonnungssituation ist zu berücksichtigen, dass für städtebauliche Planungen keine rechtsverbindlichen Grenz- oder Richtwerte hinsichtlich der Besonnungsdauer existieren. Nach der aktuelleren DIN EN 17037:2019-03 /Fehler! Textmarke nicht definiert./ ist nur der Zeitraum 1. Februar bis 21. März relevant, ergänzend ist der „Worst-Case“ mit schlechterer Besonnung nach der (in Änderung befindlichen) DIN 5034-1:2011-07 /Fehler! Textmarke nicht definiert./ mit dem 17. Januar erfasst. Nach DIN EN 17037 sind die Emp fehlungen in „hoch“ (mind. 4 h Besonnung), „mittel“ (3 h) und „niedrig“ (1,5 h) gegliedert. Dabei.....</p> <p>Auszug aus Begründung zum Bebauungsplan Barmbek-Nord 43; Abruf am 12. Juni 2021</p> <p>Unberücksichtigt bleibt die Verschattung des Innenhofes durch die neue Gebäudehöhe an der Bebauungsgrenze, dadurch wird die derzeitig nutzbare Erholungsfläche ggf. nicht mehr nutzbar und auch für die Vegetation durch die verminderte Sonneneinstrahlung eingeschränkt sein.</p> <p>Insgesamt fällt die Abwägung der Verwaltung jeweils zu Gunsten einer massiveren Bebauung (Anzahl Wohneinheiten, Gebäudehöhe) und damit für den voraussichtlichen Neubau aus. Dies begünstigt auch wirtschaftlich den Eigentümer des Neubaus erheblich. Eine Berücksichtigung von Interessen der Bewohner und Eigentümer des verbleibenden denkmalgeschützten Bestandes, insbesondere die Gebäudehöhe und die Verkehrssituation, erfolgt nicht.</p> | <p>In der Begründung gab es <u>keine</u> fehlerhafte Darstellung des textlichen Inhalts. Bei der Umwandlung von Word in eine PDF-Datei sind die fettgedruckten Texteschübe entstanden.</p> |
| | | <p>Anwaltskanzlei 18.Juni 2021 Per Post</p> | <p>Die Einwendung bezieht sich auf die hofseitige Verschattung im Norden des Plangebietes durch die Neubebauung im Innenhof auf Flurstück 128</p> <p><u>Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse</u></p> | <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Hinsichtlich der für ein gesundes Wohnen und Arbeiten notwendigen solaren Einstrahlung, Anzahl an Sonnenstunden oder Helligkeit existieren keine gesetzlichen Regelungen.</p> |

| Lfd. Nr. | Bearb. Nr. | Stellungnahmegeber/in | Inhalt der Stellungnahme | Stellungnahme N/SL |
|----------|------------|-----------------------|--------------------------|--------------------|
|----------|------------|-----------------------|--------------------------|--------------------|

| | | | | |
|--|--|--|--|---|
| | | | <p>Nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Die herausragende Bedeutung dieses Belangs kommt auch durch seine Benennung als erster der in § 1 Abs. 6 BauGB genannten Belange zum Ausdruck.</p> <p>Vorliegend bestehen konkrete Anhaltspunkte dafür, daß es durch die beabsichtigten Festsetzungen des künftigen Bebauungsplans zu einer erheblichen negativen Beeinträchtigung dieses Belangs in bezug auf die auf den Grundstücken unserer Mandantin ganz überwiegend vorhandenen Wohnnutzungen kommt.</p> <p>Das betrifft namentlich die durch die künftig auf den benachbarten Grundstücken zulässige Bebauung verursachte erhebliche <u>Verschattung</u>, wie sie in dem <i>Verschattungsgutachten im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Barmbek-Nord 43</i> der LÄRMKONTOR GmbH vom 16.02.2021 untersucht und bewertet worden ist.</p> <p>Gemäß Ziffer 3.3.2.2 auf Seite 10 der Planbegründung betrachtet diese Verschattungsstudie die Auswirkungen bei maximaler Ausnutzung des Maßes der baulichen Nutzung auf die Besonnungssituation der unmittelbar umgebenen Bestandsgebäude.</p> <p>Ausweislich Ziffer 5.4.4 auf Seite 29 ff. der Planbegründung werden im Plangebiet im derzeitigen <u>Bestand</u> weitgehend hohe Besonnungsdauern erreicht. Für den Beurteilungstag 20. März gibt es nur wenige Fassadenbereiche, in denen eine relevante Verschattung besteht. Für den Beurteilungstag 17. Januar gibt es jedoch bereits relevante Verschattungen durch die Bestandsbebauung innerhalb des Plangebiets für die nördlich davon gelegenen Wohngebäude. In der <u>Planung</u> ändert sich die Verschattungssituation am Beurteilungstag 20. März, wobei die Besonnung dann noch als ausreichend erachtet wird. Anders sieht es für den Beurteilungstag 17 Januar aus. Hierfür sind in der Planung wesentliche Veränderungen</p> | <p>Die Anforderungen der DIN 5034-1 sind zwar wichtige Mindestanforderungen, können aber in der Realität besonders in Innenstädten häufig nicht eingehalten werden.</p> <p>Die mögliche Besonnungsdauer soll in mindestens einem Aufenthaltsraum einer Wohnung zur Tag- und Nachtgleiche (21. März bzw. 23. September) mindestens 4 Stunden und am 17. Januar mindestens 1 Stunde betragen.</p> <p>Das vorliegende Gutachten kommt zu dem Fazit, dass für die Zeiträume mit kürzerer täglicher Sonnenscheindauer und niedrigerem Sonnenstand (Beurteilungstag 17. Januar) durch die geplante Bebauung geringfügige Änderungen der Besonnungssituation zu erwarten sind, die jedoch weitgehend nicht relevant bzw. wahrnehmbar sind, da dieser Bereich bereits im Bestand von <u>deutlicher</u> Verschattung geprägt ist. Dies betrifft vor allem die Ostfassaden Fuhlsbüttler Straße 220-222 und die Südfassaden Habichtsweg 2-6.</p>  <p>Wie in der Ansicht vom 20. März dargestellt, ist bereits die Ostfassade Fuhlsbüttler Straße 220-222 im Bestand deutlich</p> |
|--|--|--|--|---|

| Lfd. Nr. | Bearb. Nr. | Stellungnahmegeber/in | Inhalt der Stellungnahme | Stellungnahme N/SL |
|----------|------------|-----------------------|---|--|
| | | | <p><u>im Bereich des Gebäudes Fuhlsbüttler Straße 220-222</u> (Flurstück 2498) festzustellen, wodurch diese im Eigentum unserer Mandantin stehenden Gebäude besonders nachteilig im Hinblick auf die Belichtung der betreffenden Wohnungen betroffen wird. Für die Zeiträume mit kürzerer täglicher Sonnenscheindauer und niedrigerem Sonnenstand (Beurteilungstag 17. Januar) sind durch die geplante Bebauung merkliche Veränderungen in diesem Bereich und im Bereich Habichtsweg 2-6 zu erwarten. Wie die Entwurfsbegründung auf Seite 29 richtig feststellt, ist dieser Bereich bereits im Bestand von deutlicher Verschattung geprägt.</p> <p>Auch für das neue Gebäude im Flurstück 128 innerhalb des Plangebiets sollen sich für die unteren drei Geschosse der Ostfassade nördlich des Gebäuderiegels im Innenhof sehr geringe Besonnungsdauern sowohl für den 17. Januar als auch für den 20. März ergeben. Eine Orientierung von Wohnungen allein zu dieser Gebäudedefassade würde eine weitgehende Verschattung der gesamten Wohnung mindestens im Winterhalbjahr bedeuten. Auch im Sommerhalbjahr (März bis September) wären keine hohen Besonnungsdauern zu erwarten. Sollten in diesem Bereich – ggf. im Wege der Umnutzung von Gewerberaum – Wohnraumnutzungen erfolgen, empfehlen die Planverfasser eine Grundrißgestaltung, die nicht einseitig zum Hof orientiert ist, sondern sowohl zum Hof als auch zur Fuhlsbüttler Straße – wo es allerdings erhebliche Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm gibt.</p> <p>Derartig schlechte Belichtungsverhältnisse stehen im Widerspruch zur DIN 5034 (1983 bzw. 1999), welche eine direkte Besonnung von vier Stunden vorsieht.</p> <p>Vor diesem Hintergrund nicht geteilt wird die Auffassung der Planentwurfsverfasser, daß die zu erwartenden wesentlich kürzere Besonnungsdauer der genannten Wohnungen immer noch vertretbar sein soll. Durch die künftig auf dem Flurstück 128 neu zu errichtenden Gebäude entstünde vielmehr eine <u>Hinterhofsituation</u> mit erheblicher</p> | <p>verschattet. Die Änderung durch die Planung ist als geringfügig zu betrachten. Beim Habichtsweg 2-6 sind keine wesentlichen Veränderungen in der Besonnung zu erwarten.</p> <p>Für den Bereich an der Fuhlsbüttler Straße wurde in § 2 Nummer 2 bereits folgende Regelungen getroffen:</p> <p><i>In den urbanen Gebieten sind in den zur Fuhlsbüttler Straße ausgerichteten Gebäuden und Gebäudeteilen im Erdgeschoss und im ersten Obergeschoss Wohnnutzungen unzulässig.</i></p> <p>Da Verschattungen bei gewerblicher Nutzung wie zum Beispiel beim Einzelhandel in den unteren Geschossen unkritisch ist, wird die Begründung bezüglich Verschattung/Besonnung entsprechend ergänzt.</p> <p>Für das neue Gebäude im Flurstück 128 innerhalb des Plangebiets ergeben sich für die Ostfassade nördlich des Gebäuderiegels im Innenhof jedoch sehr geringe Besonnungsdauern sowohl für den 17. Januar als auch den 20. März. Eine Orientierung von Wohnungen allein zu diesen Gebäudefassaden würde eine weitgehende Verschattung der gesamten Wohnung mindestens im Winterhalbjahr bedeuten. Auch im Sommerhalbjahr (März-September) wären keine hohen Besonnungsdauern zu erwarten.</p> <p>Auch hier gilt die Regelung in § 2 Nummer 2.</p> |

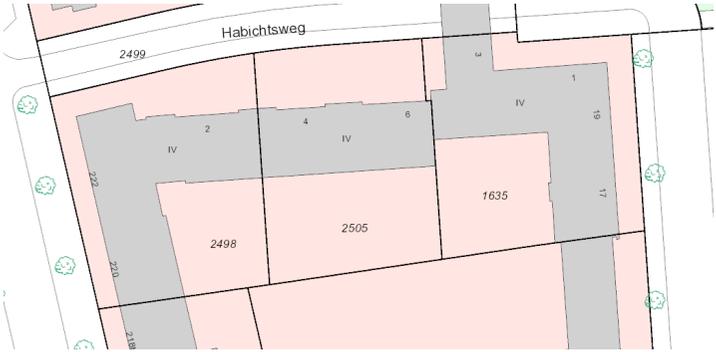
| Lfd. Nr. | Bearb. Nr. | Stellungnahmegeber/in | Inhalt der Stellungnahme | Stellungnahme N/SL |
|----------|------------|-----------------------|--|--|
| | | | <p>Verschattung, die den heutigen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ganz allgemein nicht mehr entspräche. Das gilt um so mehr, als – vorliegend infolge der Corona-Pandemie – Wohnungen mittlerweile sehr oft von ihren Nutzern auch für die Heimarbeit genutzt werden und diese sich somit ganztägig in ihren Wohnungen aufhalten.</p> <p>Insoweit überzeugt die Argumentation der Planverfasser nicht, daß es sich bei der Beurteilung, ob gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse vorliegen, bei der Besonnung nur um einen von vielen für die Bewertung der Wohnqualität relevanten Faktoren handeln soll, auf den angesichts des vorliegend mit der Planung verfolgten Ziels einer Nachverdichtung weitestgehend verzichtet werden könne. Eine solche Wertung liegt dem aktuellen und auch künftig zu erwartenden <u>Wandel von Wohnen und Arbeiten von Zuhause</u> („Homeoffice“) nicht hinreichend Rechnung. Auf dieser Grundlage muß das Ziel der Nachverdichtung hinter den Belang gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse, zu denen selbstverständlich auch eine ausreichende natürliche Belichtung gehört, hinstehen. Andernfalls würde man gerade durch einen Neubau Verhältnisse schaffen, wie sie zu Zeiten der Industrialisierung und Landflucht großer Teile der Bevölkerung in die Städte vor- fand – mit allen negativen gesundheitlichen Folgen für die Bewohner. Das kann städtebaulich nicht erstrebenswert sein.</p> <p>Anders als die Planverfasser auf Seiten 30 und 41 f. der Entwurfsbegründung meinen, kann die vorliegend zu erwartende zusätzliche und erhebliche Verschattung durch die geplanten Neubauten auf dem Flurstück 128 in der Abwägung gerade nicht als „innerstädtisch ortsüblich und hinnehmbar“ eingestuft werden. Das mag für Teile des Bestands gelten, kann aber nicht das Ergebnis einer Situation sein, die erst durch die geplanten Neubauten geschaffen bzw. wesentlich verschlechtert würde.</p> | <p>Eine Wohnnutzung ist erst ab dem dritten Vollgeschoss möglich. Bauliche Schallschutzmaßnahmen für Schlafräume und Außenbereiche einer Wohnung die zur lärmzugewandten Seite orientiert sind, werden in § 2 Nummern 11,12 und 13 festgeschrieben. Eine Beeinträchtigung durch Verkehrslärm wird dadurch vorgebeugt. Eine Belichtung ist also von der West- und Ostseite gegeben. Die Besonnung muss daher nicht zwingend von der Ostseite erfolgen und ist daher auch bei eingeschränkter Grundrissgestaltung gewährleistet.</p> <p>Da im Bestand eine Orientierung der Wohn- und Arbeitsräume zur Westseite größtenteils gegeben ist, wird diese geringfügige Beeinträchtigung als hinnehmbar erachtet. Eine Verschattung einiger weniger Wohnungen in der vorhandenen städtebaulichen Dichte ist in Barmbek durchaus als ortsüblich zu bezeichnen.</p> |

| Lfd. Nr. | Bearb. Nr. | Stellungnahmegeber/in | Inhalt der Stellungnahme | Stellungnahme N/SL |
|----------|------------|-----------------------|---|---|
| | | | <p>Dabei spielt auch keine Rolle, daß eine ausreichende Besonnung für die Mehrzahl von Wohnungen nachgewiesen können soll. Es kommt für die Frage der Beurteilung des Vorliegens gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht auf eine Durchschnittsbetrachtung, sondern auf <u>jede einzelne Wohnung</u> an. Ein Bewohner einer erheblich – zum Teil ganzjährig – vollständig verschatteten betroffenen Wohnung hat nichts davon, wenn andere Wohnungen möglicherweise eine ausreichende Besonnung aufweisen. Er selbst ist gezwungen, es in seinem „dunklen Loch“ auszuhalten, wenn er – auch angesichts des erheblichen Überhangs der Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum in der Innenstadt – keine bessere Ersatzwohnung finden bzw. bezahlen kann.</p> <p>Im Ergebnis ist der dargestellte Konflikt zwischen der geplanten Nachverdichtung und der dadurch verursachten wesentlichen Verschlechterung der Belichtung der betroffenen Wohnungen bereits auf Planungsebene <u>zugunsten der Wohnraumnutzer</u> und ihrem Bedürfnis nach einer ausreichenden natürlichen Belichtung zu lösen. Konkret bedeutet dies, daß die eine solche zusätzliche erhebliche Verschattung verursachenden Neubauten auf dem Flurstück 128, welche im Bereich der neuen, hofseitigen Baugrenzen als drei- und viergeschossige Gebäude errichtet werden könnten, zu unterbleiben hat.</p> | <p>Wohnnutzungen in den unteren beiden Geschossen im MK und MU sind ausgeschlossen. Gewerbeeinheiten haben in der Regel andere großzügige Grundrissformen, sodass eine ausreichende Belichtung möglich ist.</p> <p>Für Büro- und Gewerbenutzungen ist die DIN-Norm 5034-1 nicht anwendbar. Auch die Arbeitsstättenverordnung trifft keine Aussagen über einzuhaltende Mindestauern der Besonnung, sondern liefern lediglich allgemeine Anhaltspunkte für die Mindestbelichtung (s. ArbStättV 3.4)</p> |

| Lfd. Nr. | Bearb. Nr. | Stellungnahmegeber/in | Inhalt der Stellungnahme | Stellungnahme N/SL |
|----------|------------|-----------------------|--------------------------|--------------------|
|----------|------------|-----------------------|--------------------------|--------------------|

2. Denkmalschutz und Beeinträchtigung des Umgebungsschutzes

| | | | |
|--|--|---|---|
| | <p>Bürger 14.06.2021 ID 1055</p> | <p>Die Einwendung bezieht sich auf den Schornstein im Innenhof Heidhörn. In der ersten Runde der Bürgerbeteiligung und auch im Gespräch mit Frau Falk hatte ich angemerkt, dass im Heidhörn ein Schornstein der Heizanlage - scheinbar zugehörig zum Lidl-Markt - in der Planzeichnung als denkmalgeschützt mit aufgenommen ist. Dies bitte ich noch einmal zu prüfen, da es in dem aktuellen Plan immer noch so verzeichnet ist.</p>   | <p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</p> <p><u>Stellungnahme Denkmalschutzamt:</u> <i>Der Schornstein ist NICHT Teil des Denkmals, da nicht bauzeitlich. Die genaue Begründung hier: Heidhörn 3-5 ID 22542 (Teil des Ensembles ID 30789, Siedlung Fuhlsbüttler Straße/ Habichtsplatz, Habichtsweg) war von Beginn an ein Wohngebäude, eine Luftaufnahme um 1930 zeigt das 1928 fertiggestellte Gebäude ohne den Schornstein, eine Aufnahme von 1932 (Wohnstadt Hamburg, S. 91) ebenfalls und eine Kartierung in unserer Kartei aus dem Jahre 2003 schließt ihn explizit aus dem Denkmalumfang aus. Daher gehört der rückwärtige Schornstein nicht mit in das Denkmalensemble.</i></p> <p>Die Baugrenze wird im Bereich des Schornsteins zurückgenommen.</p> |
|--|--|---|---|

| Lfd. Nr. | Bearb. Nr. | Stellungnahmegeber/in | Inhalt der Stellungnahme | Stellungnahme N/SL |
|----------|------------|---|--|---|
| | | <p>Anwaltskanzlei 18.Juni 2021 Per Post</p> | <p>In der Einwendung wird die die Nichtbeachtung des Umgebungsschutzes kritisiert.</p> <p>In der Einwendung wird das Denkmal auf den Flurstücken 2498, 2505,1635 genau beschrieben (Siedlungsbau der 1920er Jahre (Bauherrn G. Lüchting, P. Meyer, Gemeinnützige Baugenossen-</p>  <p>schaft, Siedlungsgesellschaft P. und H. Frank, Architekten P. Marshall, A. Plotz, R. Diedrich und Brüder Frank) und auf die geschichtliche Bedeutung und die charakteristischen Eigenheiten des Stadtbildes, die von besonderem denkmalrechtlichen Wert sind, hingewiesen .Ebenfalls darauf hingewiesen wird auf der Gebäude Schwalbenplatz 15a welches u.a. wegen seiner Historie als städtebaulich schutzwürdig erachtet wird.</p> <p>Hierzu heißt es in der Erläuterung zur Denkmalbedeutung wie folgt – [Unterstreichungen des Verfassers]:</p> <p><i>„Das Ensemble Fuhlsbüttler Str. 220-226; Habichtsplatz 1-7; Habichtsweg 1- 6; Heidhörn 3-7; Schwalbenplatz 1- 19 erstreckt sich westlich des Habichts- und des Schwalbenplatzes in Barmbek-Nord. Der Stadtteil gehört zu den <u>bedeutendsten Hamburger</u></i></p> | <p>Die Einwendung wird zur Kenntnis genommen.</p>  <p><u>Das Denkmalschutzamt nimmt wie folgt Stellung</u></p> <p>Der Umgebungsschutz des Denkmalensembles (Fuhlsbüttler Straße 220, 222, 224, 226, Habichtsplatz 1, 3, 5, 7, Habichtsweg 1, 2, 3, 4, 5, 6, Heidhörn 3, 5, 7, Schwalbenplatz 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19, Siedlung Fuhlsbüttler Straße / Habichtsplatz Habichtsweg / Heidhörn / Schwalbenplatz, Ensemble Fuhlsbüttler Straße 220, 222, 224, 226; Habichtsplatz 1, 3, 5, 7; Habichtsweg 1, 2, 3, 4, 5, 6; Heidhörn 3, 5, 7; Schwalbenplatz 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19; mit Vorgärten und Einfriedung) ist durch die vorliegende Planung nicht wesentlich beeinträchtigt, da sich die Höhenentwicklung am historischen Bestand orientiert und diesen nur unwesentlich überragt. Hervorzuheben ist zudem, dass gerade im Blockinneren zudem eine Vorprägung durch den historischen und erhaltenswerten Bau Schwalbenplatz 15a besteht, der ebenfalls eine größere Höhe als das Denkmalensemble aufweist. Der Anschluss der potenziellen Neubebauung an das Baudenkmal Fuhlsbüttler Straße 220 stellt zwar eine Beeinträchtigung desselben dar. Sie überschreitet aber nicht die Schwelle zur wesentlichen Beeinträchtigung, die denkmalfachlich zu versagen wäre. Für diese Einschätzung ist maßgebend, dass zur Beurteilung nicht nur der direkte Anschlussbereich der Hausnummern 220/222 des Denkmalensem-</p> |

| Lfd. Nr. | Bearb. Nr. | Stellungnahmegeber/in | Inhalt der Stellungnahme | Stellungnahme N/SL |
|----------|------------|-----------------------|--|--|
| | | | <p><u>Stadterweiterungsgebieten</u>, das vor allem für den Bau von Arbeiterwohnungen vorgesehen war. Bereits Ende des 19. Jh. begann die Erschließung durch die Anlage von Straßen und ersten Etagenhausquartieren. Intensiviert - mehr als in den übrigen Stadtteilen - wurde die Bebauung in den 1920er Jahren, als man der herrschenden Wohnungsnot eine rege Bautätigkeit entgegensetzte. Eingefügt in das bereits fest- gelegte Hauptstraßennetz aus rechtwinklig und diagonal verlaufenden Straßen, entstanden aus- gedehnte Großwohnsiedlungen wie die Blocks um den Habichtsplatz, die in ihrer Variation die <u>gestalterische Bandbreite des Siedlungsbaus</u> vorführen und zusammen <u>eines der städtebaulich und stadthistorisch bedeutendsten Wohnquartiere der 1920er Jahre bilden</u>.</p> <p>Das Ensemble westlich des Habichtsplatzes besteht aus mehreren, zwischen 1922 und 1930 entstandenen, miteinander durch die Überbauung des Habichtswegs verbundenen Baukörpern. Ihrer Entstehungszeit entsprechend, variiert nicht nur ihre <u>Formensprache zwischen Traditionalismus und Neuem Bauen</u>, sondern auch ihre Oberfläche zwischen Putz und Klinkerverblendung: Bei den Gebäuden <u>Fuhlsbütteler Str. 220-226, Habichtspl. 1-7, Habichtsweg 1-6</u> und <u>Schwalbenplatz 17-19</u> handelt es sich um <u>viergeschossige Putzbauten unter Walmdach</u>, deren einfache klassizistische Formelemente in der <u>Tradition der Reformarchitektur der Jahre vor dem Ersten Weltkrieg</u> stehen und unter denen der weite Bogen der Durchfahrt zum Habichtsweg <u>markante Blickpunkte von beiden Seiten</u> bietet. Ihnen schließen sich in südlicher Richtung am <u>Schwalbenplatz mit der Nr. 15 ein fünfgeschossiges, klinkerverblendetes Laubenganghaus (Schwalbenhof) mit dominierender Horizontalbetonung</u> und mit Nr. 1-13 und Heidhörn 3-7 viergeschossige, flach abschließende Backsteinbauten in der Formensprache des Neuen Bauens an mit Bänderungen des Erdgeschosses und hellen Gesimsen sowie stiltypischen Elementen wie gerundeten Balkonbrüstungen. Durch die unterschiedliche Gestaltung</p> | <p>bles heranzuziehen ist, sondern der Ensembleteil als Ganzes inklusive des Habichtswegs und der Hausnummern 224-226 zu betrachten ist. Das Gesamtensemble ist in seiner Wirkung so stark und prägnant, dass diese im Verhältnis leichte Überschreitung des Firstrtes nicht als wesentliche Beeinträchtigung gewertet werden kann. Entscheidend für die städtebauliche Wirkung und der Sichtbezüge ist hier der Standort eines Betrachters in der Nähe der Einmündung des Habichtswegs an der Fuhlsbüttler Straße, denn auch heute wird das Ensemble von außerhalb vor allem von hier oder im Habichtsweg selbst bzw. vom Habichtsplatz wahrgenommen, nicht aus weiterer Entfernung an der Fuhlsbüttler Straße aus Norden oder Süden kommend. Insofern kann auch nicht davon gesprochen werden, dass „wesentliche Teile des Ensembles nur noch völlig untergeordnet erscheinen“.</p> <p>Aus denkmalfachlicher Sicht ist auch nicht entscheidend, dass im Anschluss an die Baudenkmäler dieselbe Dachform entsteht, zumal selbst innerhalb des Denkmalensembles Satteldächer an Flachdächer grenzen.</p> |

| Lfd. Nr. | Bearb. Nr. | Stellungnahmegeber/in | Inhalt der Stellungnahme | Stellungnahme N/SL |
|----------|------------|-----------------------|---|--------------------|
| | | | <p><i>der Baukörper, ihre Einbindung in den Straßenraum durch Vor- und Rücksprünge, Freitreppen, eingefriedete Vorgärten und ihre Lage (z.T.) an den begrünten Hauptplätzen Habichts- und Schwalbenplatz ergibt sich, auch im Zusammenhang mit der Bebauung im weiteren Umfeld, ein <u>städtebaulich anspruchsvolles Gesamtbild</u>“.</i></p> <p>Gemäß § 8 DSchG genießen die auf den Grundstücken (und auch auf den benachbarten Grundstücken innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des künftigen Bebauungsplans) errichteten Baulichkeiten als Teil der genannten Ensembles <u>denkmalrechtlichen Umgebungsschutz</u>. Dieser ist in § 8 DSchG geregelt</p> <p>Danach darf die unmittelbare Umgebung eines Denkmals, soweit sie für dessen Erscheinungsbild oder Bestand von prägender Bedeutung ist, ohne Genehmigung der zuständigen Behörde durch Errichtung, Änderung oder Beseitigung baulicher Anlagen, durch die Gestaltung der unbebauten öffentlichen oder privaten Flächen oder in anderer Weise nicht dergestalt verändert werden, dass die Eigenart und das Erscheinungsbild des Denkmals wesentlich beeinträchtigt werden.</p> <p>Die unmittelbare Umgebung eines Denkmals ist der Bereich, innerhalb dessen sich die bauliche oder sonstige Nutzung von Grundstücken oder von öffentlichen Flächen auf das Denkmalprägend auswirkt. Maßgeblich für die Bestimmung der Umgebung im Sinne dieser Vorschrift sind insbesondere die <u>Sichtbezüge</u>. Bei den Sichtbezügen handelt es sich um die Blickfelder des Nah- und Fernbereichs, die der städtebaulichen Präsentation dienen oder aus anderen Gründen für die Definition des Denkmals von Bedeutung sind. Die <u>prägende Wirkung der Umgebung</u> reicht jedenfalls soweit, soweit die städtebauliche Präsentation durch <u>Veränderungen in den Sichtbezügen mehr als nur unerheblich verändert werden kann (vgl. Hess-VGH, Urteil vom 30.12.1994 – 3 UE 2544/94 – BRS 57 Nr.</u></p> | |

| Lfd. Nr. | Bearb. Nr. | Stellungnahmegeber/in | Inhalt der Stellungnahme | Stellungnahme N/SL |
|----------|------------|-----------------------|---|--------------------|
| | | | <p>180 S. 434 – ständige Rechtsprechung; Memmesheimer/Upmeier/Schönstein, Denkmalrecht in NRW, 2. Aufl. 1989, § 2 Rn 75 f.).</p> <p>Nach Maßgabe dieser in Rechtsprechung und Literatur einhellig anerkannten Grundsätze betreffen die Festsetzungen des künftigen Bebauungsplans Barmbek-Nord 43 und die nachfolgend auf dieser Grundlage zu erteilenden Baugenehmigungen für bauliche Anlagen auf den benachbarten Grundstücken die als Teil des Ensembles denkmalrechtlich geschützten Baulichkeiten auf den Grundstücken unserer Mandantin. Denn der räumliche Geltungsbereich des künftigen Bebauungsplans erstreckt sich vollständig auf sämtliche Baulichkeiten, die Teil des geschützten Ensembles sind.</p> <p>Vorliegend bestehen konkrete Anhaltspunkte dafür, dass die künftigen Festsetzungen des Bebauungsplans, namentlich das danach zulässige, gegenüber dem Bestand zum Teil wesentlich erhöhte Maß der baulichen Nutzung aber auch eine Erweiterung der Bebauungstiefe im Hofbereich hinter der Fuhlsbüttler Straße, den Umgebungsschutz für die betreffenden Teile der genannten Denkmäler verletzt. Es ist zu befürchten, dass es durch die Errichtung oder Änderung der im zu- künftigen Geltungsbereich des Bebauungsplans befindlichen baulichen Anlagen im Rahmen einer maximalen Ausnutzung der planerischen Festsetzung zu solchen Veränderungen der unmittelbaren Umgebung dergestalt kommen kann, dass die Eigenart und das Erscheinungsbild der betreffenden Denkmäler wesentlich beeinträchtigt werden.</p> <p>Insbesondere kann es durch die maximale Ausnutzung der planungsrechtlichen Festsetzungen zu <u>erheblichen Beeinträchtigungen der vorhandenen Sichtbezüge</u> kommen, welche für die Bestimmung der unmittelbaren Umgebung im</p> | |

| Lfd. Nr. | Bearb. Nr. | Stellungnahmegeber/in | Inhalt der Stellungnahme | Stellungnahme N/SL |
|----------|------------|-----------------------|---|---|
| | | | <p>Sinne des § 8 DSchG maßgeblich sind. Zur Verdeutlichung dieser Sichtbezüge erlauben wir uns auf die nachfolgenden visuellen Darstellungen des derzeitigen baulichen <u>Bestands</u> der auf den Grundstücken unserer Mandantin und auf den unmittelbar angrenzenden Nachbargrundstücken vorhandenen Gebäude sowie eine <u>Simulation der bei einer maximalen Ausnutzung der künftigen planerischen Festsetzungen zulässigen Neubebauung</u> auf den unmittelbar angrenzenden Nachbargrundstücken Bezug zu nehmen:</p>  <p>(Straßenansicht Fuhlsbüttler Str. / Habichtsweg) *</p>  <p>Hofansicht *</p> <p>Sollten die künftigen Festsetzungen des Bebauungsplans maximal ausgenutzt werden, zeigt deren visuelle Gegenüberstellung</p> | <p>In der Einwendung ist die Ansicht der Sichtbezüge nicht korrekt dargestellt. Im Anschluss an das denkmalgeschützte Gebäude wird eine geringere Höhe als 21,3 m erreicht. Da die Fuhlsbüttler Straße nach Norden ansteigt liegt der höchste Punkt im Baugebiet im südlichen Urbanen Gebiet (MU) und verringert sich nach Norden entsprechend.</p> <p>Die Begründung wird ergänzt und die Ausweisung der Gebäudehöhe (GH) näher präzisiert</p> |

| Lfd. Nr. | Bearb. Nr. | Stellungnahmegeber/in | Inhalt der Stellungnahme | Stellungnahme N/SL |
|----------|------------|-----------------------|---|--|
| | | | <p>zum derzeitigen baulichen Bestand jedenfalls eine spürbare Beeinträchtigung der vorhandenen Sichtachsenbeziehungen zwischen dem öffentlichen Straßenland und den als Ensemble geschützten Bauten auf den Grundstücken unserer Mandantin, die eine <u>erdrückenden Wirkung</u> dieser Neubauten auf das Ensemble und daher eine Verletzung des Umgebungsschutzes befürchten lässt</p> <p>Eine unzulässige Verletzung des denkmalrechtlichen Umgebungsschutzes ist auch bei maximaler Ausnutzung der sonstigen Festsetzungen des künftigen Bebauungsplans zu befürchten. Das betrifft namentlich die auf dem Flurstück 128 im Urbanen Gebiet entlang der Fuhlsbüttler Straße 218b bis 192 a maximal zulässige Gebäudehöhe von 21,30 m. Entsprechend hohe, aufgrund der geschlossenen Bauweise unmittelbar angrenzende Gebäude überragen die lediglich über vier Vollgeschosse verfügenden Gebäude auf den angrenzenden Grundstücken unserer Mandantin in der Fuhlsbüttler Straße 222 und 220 deutlich. Diese maximal zulässige Gebäudehöhe wäre 2,10 m höher als die Firstlinie und 8,10 m höher als die Trauflinie der Gebäude unserer Mandantin. Dazu kommt, daß die auf den südlichen Nachbargrundstücken nach dem geplanten Abriß des Bestands maximal zulässigen Gebäude über Flachdächer verfügen sollen, die im Vergleich zu den typischen und auch wesentlich niedrigeren Walmdächern der denkmalgeschützten Gebäude auf den Grundstücken unserer Mandantin einen besonders wuchtigen Kontrast erzeugen würden.</p> <p>Auf dieser Grundlage ist zu befürchten, daß solche künftig auf den Nachbargrundstücken zulässigen massiven Bauten aufgrund ihrer Dimensionierung eine derart aufdrängende Wirkung auf den Denkmalbereich haben werden, daß dadurch dessen städtebauliche Präsenz erheblich geschmälert und somit der denkmalrechtliche Umgebungsschutz in schwerwiegender Weise verletzt würde.</p> | <p>Aus denkmalfachlicher Sicht ist auch nicht entscheidend, dass im Anschluss an die Baudenkmäler dieselbe Dachform entsteht, zumal selbst innerhalb des Denkmalensembles Satteldächer an Flachdächer grenzen.</p> <p>Eine vorgeschlagene Abstufung des Neubaukörpers an der Fuhlsbüttler Straße wird seitens des Denkmalschutzamtes nicht präferiert, sie würde das Nebeneinander zwischen Baudenkmal und</p> |

| Lfd. Nr. | Bearb. Nr. | Stellungnahmegeber/in | Inhalt der Stellungnahme | Stellungnahme N/SL |
|----------|------------|-----------------------|--|---|
| | | | <p>Eine solche Verletzung des Umgebungsschutzes würde vorliegend dadurch verstärkt, daß die auf dem Flurstück 128 im Innenhofbereich der Gebäude Fuhlsbüttler Straße 218b bis 216 b im Bereich der neuen, bisher unbebauten Baugrenzen zulässigen neuen drei- und viergeschossigen Gebäude die in nördlicher Richtung gelegenen Ensembleteile auf den Grundstücken unserer Mandantin ebenfalls übertönen und vorhandene Sichtbezüge zum Innenhof in diesem Bereich deutlich stören würden (neben einer Verschlechterung der Verschattungssituation – siehe unten).</p> <p>Mit dem denkmalrechtlichen Umgebungsschutz soll gewährleistet werden, daß die jeweilige besondere Wirkung des Baudenkmals, die es vorliegend sowohl wegen seiner (architektur-)geschichtlichen Bedeutung als auch seiner charakteristischen Eigenheiten als bestimmendes Element des historischen Stadtbildes auf den Betrachter ausübt und es als ästhetisch besonders schutzwürdig erscheinen lassen, durch die nach den beabsichtigten Festsetzungen des Bebauungsplans zulässige Nachbarschaftsbebauung deutlich schmälern würde.</p> <p>Zwar bezweckt der denkmalrechtliche Umgebungsschutz nicht, daß neue Bauten in der Umgebung eines Baudenkmals völlig an dieses anzupassen wären und ihre Errichtung unterbleiben müßte, wenn dies nicht möglich oder gewährleistet ist. Hinzutretende bauliche Anlagen müssen sich aber an dem <u>Maßstab</u> messen lassen, den das Denkmal gesetzt hat und dürfen es <u>nicht gleichsam erdrücken, verdrängen, übertönen oder die gebotene Achtung gegenüber den Werten außer acht lassen, welche dieses Denkmal verkörpert</u> (OVG Berlin-Brandenburg, Beschluß vom 26.10.2018 – OVG 10 S 41.17, BeckRS 2018, 27400 Rn 5).</p> <p>Vorliegend ist jedoch zu befürchten, daß eine nach den geplanten Festsetzungen des künftigen Bebauungsplans zulässige wuchtige Dimensionierung der unmittelbar angrenzenden Nachbar-</p> | <p>Neubau eher unruhiger machen. Eine durchlaufende Linie/ Brandwand in der maximal festgelegten Höhe (mit deutlich abgerückten und daher nicht visuell in Erscheinung tretenden technischen Aufbauten) wird seitens des Denkmalschutzamtes präferiert.</p> |

| Lfd. Nr. | Bearb. Nr. | Stellungnahmegeber/in | Inhalt der Stellungnahme | Stellungnahme N/SL |
|----------|------------|-----------------------|--|--|
| | | | <p>schaftsbebauung die gebotene Achtung gegenüber den Werten der denkmalgeschützten Wohn- anlagen außer acht läßt, weil solche neuen Nachbarbauten erhebliche Teile des Ensembles zumindest spürbar ästhetisch übertönen würde. Das betrifft, wie dargelegt, sowohl die Sichtbezüge zu diesen Gebäuden im Bereich der Fuhsbüttler Straße und in den westlichen Hofbereichen mit der in den neuen Baugrenzen im Bereich des Flurstücks 128 künftig möglichen drei- bis viergeschossigen Neubebauung als auch die bei maximaler Ausnutzung der maximal zulässigen Gebäudehöhen im Bereich des Straßenlands entstehende erdrückende Wirkung der Nachbarbebauung auf das Ensemble.</p> <p><u>Unzureichende Berücksichtigung und Abwägung des Denkmalschutzes</u></p> <p>Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB sind insbesondere die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen. Sodann sind diese öffentlichen und – über den denkmalrechtlichen Umgebungsschutz zugleich privaten – Belange mit den sonstigen vorliegend betroffenen Belangen gemäß § 1 Abs. 7 BauGB gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.</p> <p>Aus der vorliegenden Begründung zum Bebauungsplan ist diese gebotene Abwägung allerdings nicht erkennbar. Die im künftigen Geltungsbereich des Bebauungsplans liegenden Denkmäler werden an unterschiedlicher Stelle der Begründung lediglich erwähnt bzw. nachrichtlich übernommen. So ist unter Ziffer 3..2.4 auf Seite 9 f. der Begründung zwar erwähnt, daß die Gebäude Fuhsbüttler Straße 220, 222, Habichtsweg 2, 4, 6, Habichtsplatz 1, 3, Schwalbenplatz 1, 3, 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19, Heidhörn 3, 5, 7 im Geltungsbereich des künftigen Bebauungsplans als Denkmäler des Siedlungsbaus erkannt sind und zusammen mit den Gebäuden Fuhsbüttler Straße 224, 226, Habichtsplatz 5, 7, Habichtsweg 1, 3, 5 das Ensemble Fuhsbüttler Straße / Habichtsplatz / Habichtsweg / Heidhörn / Schwalbenplatz bilden. Auch ist unter Ziffer 3.4.1 auf Seite 11 der Begründung erwähnt, daß insbesondere der Blockrand</p> | <p>Stellungnahme SL 2</p> <p>Der Denkmalschutz wird nicht im Bebauungsplan BN 43 festgesetzt, sondern lediglich nachrichtlich übernommen.</p> |

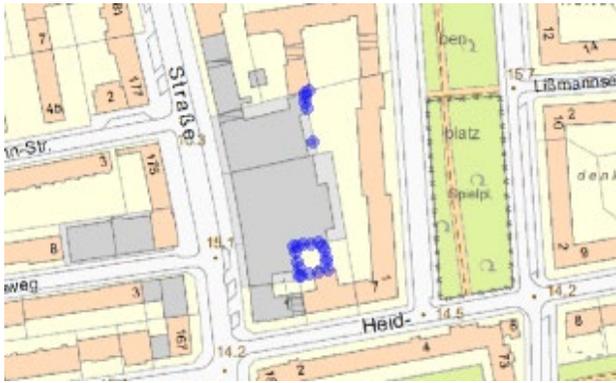
| Lfd. Nr. | Bearb. Nr. | Stellungnahmegeber/in | Inhalt der Stellungnahme | Stellungnahme N/SL |
|----------|------------|-----------------------|--|--------------------|
| | | | <p>an diesen Straßen als Denkmalensemble geschützt ist und es sich auch bei dem Gebäude Schwalbenplatz 15a um ein erhaltenswertes historisches Zeugnis handelt, welches auch ohne Denkmalschutz gesichert werden sollte. Des weiteren ist unter Ziffer 5. Seite 15 davon die Rede, daß das Plangebiet im Bestand überwiegend durch denkmalgeschützte Wohngebäude geprägt ist. Unter Ziffer 5.1.1 auf Seite 17 der Begründung heißt es bezüglich des festzusetzenden Allgemeinen Wohngebiets, daß „das WA fast komplett als Denkmalschutzensemble nachrichtlich übernommen und hinsichtlich des Schwalbenplatzes 15a zumindest als erhaltenswert eingestuft“ werde.</p> <p>Es <u>fehlt jedoch jegliche erkennbare Gewichtung</u> der durch die künftigen Festsetzungen des Bebauungsplans konkret betroffenen denkmalrechtlichen Belange und eine darauf bezogene Abwägung. Offenbar liegt hierzu bisher auch <u>keine Stellungnahme der als Träger öffentlicher Belange zu beteiligenden Denkmalschutzbehörden</u> vor, welche in diesem Zusammenhang maßgeblich zu berücksichtigen wäre. Namentlich hätten die zuständigen Denkmalschutzbehörden dann zu prüfen, wie sich nach den künftigen Festsetzungen des Bebauungsplans zulässige Vorhaben auf den Umgebungsschutz der betroffenen Ensembles und Einzeldenkmäler auswirken können. Dabei wäre zu prüfen, welche konkreten Merkmale ausweislich der bereits vorliegenden Erläuterungen zur Denkmalwürdigkeit und hierzu ggf. noch erforderlichen Ergänzungen für die betroffenen Denkmäler konstitutiv bzw. prägend sind. So ist ein Vorhaben denkmalrechtlich <u>unzulässig, wenn es sich auf solche Bestandteile auswirkt, die in diesem Sinn für die betroffenen Ensembles konstitutiv bzw. prägend sind.</u> (VGH München, Urteil vom 02.08.2018 – 2 B 18.742 – BeckRS 2018, 26930).</p> <p>Die Begründung enthält hierzu überhaupt keine Ausführungen, insbesondere wird der Denkmalschutz im Abwägungsergebnis unter</p> | |

| Lfd. Nr. | Bearb. Nr. | Stellungnahmegeber/in | Inhalt der Stellungnahme | Stellungnahme N/SL |
|----------|------------|-----------------------|---|--------------------|
| | | | <p>Ziffer 5.8 auf Seite 41 f. nicht einmal mehr erwähnt. Ansonsten enthält die Begründung lediglich partielle Hinweise auf eine mehr oder weniger ausgeprägte, insgesamt aber viel zu unbestimmte Berücksichtigung des Denkmalschutzes, etwa dahingehend, daß das Allgemeine Wohngebiet fast komplett als Denkmalschutzensemble nachrichtlich übernommen werde und daher insbesondere Anlagen für die Verwaltung und Gartenbaubetriebe, die in ihrer äußeren Erscheinung eher großvolumig sind, dem vorherrschenden Charakter sowie dem Denkmalschutz grundsätzlich entgegenstünden und daher unzulässig sein sollen (Ziffer 5.1.1 auf Seite 17 der Begründung). Unter Ziffer 5.2.1 auf Seite 20 der Begründung ist bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung davon die Rede, daß sich die ausgewiesenen Baugrenzen an den denkmalgeschützten Gebäudekubaturen und auch an dem als erhaltenswert eingestuftem Frauenwohnheim Schwalbenplatz 15a orientieren sollen. Schließlich wird auf Seite 21 der Begründung behauptet, daß die im Plangebiet künftig zulässigen Gebäudehöhen entlang der Fuhlsbüttler Straße von höchstens 20 m, 21,30 m und 23 m sich an dem denkmalgeschützten Ensemble orientieren und sicherstellen sollen, daß sich neue Gebäude harmonisch in den Straßenzug einfügen sollen.</p> <p>Diese Behauptungen sind bereits aufgrund der noch nachzureichenden visuellen Gegenüberstellung des bisherigen Bestands und der nach den künftigen Festsetzungen des Bebauungsplans zulässigen Bauten nur sehr eingeschränkt haltbar, etwa in bezug auf den Ausschluß großvolumiger Anlagen für die Verwaltung und von Gartenbaubetrieben. Nicht plausibel ist hingegen die Behauptung, das künftig zulässige Maß der baulichen Nutzung im WA bzw. die Gebäudehöhen entlang der Fuhlsbüttler Straße würden sicherstellen, daß es zu einer <u>denkmalschutzrechtlich erforderlichen Harmonie</u> zwischen den Denkmälern und der künftig zulässigen Bebauung kommt. Wie aufgezeigt droht vielmehr eine spürbare Beeinträchtigung von Sichtbezügen und können die künftig zulässigen</p> | |

| Lfd. Nr. | Bearb. Nr. | Stellungnahmegeber/in | Inhalt der Stellungnahme | Stellungnahme N/SL |
|----------|------------|-----------------------|--|--------------------|
| | | | <p>massiven Gebäudekubaturen – auch unter Berücksichtigung zulässiger Flachdächer gegenüber den vorhandenen und auch erheblich niedrigeren Walmdächern im Bereich des Ensembles – dazu führen, daß aus Sicht des Betrachters wesentliche Teile des angrenzenden Ensembles nur noch völlig untergeordnet erscheinen bzw. quasi erdrückt oder doch wesentlich übertönt werden.</p> <p>Insgesamt genügen die Hinweise der Planbegründung auf den Denkmalschutz und die daraus lediglich partiell abzuleitenden Festsetzungen bzw. Einschränkungen nicht, eine drohende Verletzung des denkmalrechtlichen Umgebungsschutzes bereits im Rahmen der <u>planerischen Konfliktbewältigung</u> hinreichend auszuschließen und somit den betroffenen Denkmälern die gebotene Achtung zuteil werden zu lassen, die ihnen nach ihrem spezifischen, architekturgeschichtlichen und bauästhetischen Denkmalwert zukommt. Es ist ein allgemeiner planungsrechtlicher Grundsatz, daß die hier in bezug auf den denkmalrechtlichen Umgebungsschutz erforderliche Konfliktbewältigung grundsätzlich bereits auf Planungsebene zu erfolgen hat und daher <u>nicht erst dem nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren überlassen werden darf.</u></p> <p>Es wird daher primär Aufgabe der Denkmalschutzbehörde sein, sich im Anschluß an die Öffentlichkeitsbeteiligung mit diesen Fragen eingehend zu befassen und hierzu Stellung zu nehmen. Erst dann wird eine den Anforderungen des § 1 Abs. 7 BauGB genügende Abwägung der betroffenen Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege mit den anderen in Betracht kommenden öffentlichen und privaten Belangen möglich sein</p> <p>Im Ergebnis muß das dazu führen, daß vorhandene, für die Umgebung der betroffenen Denkmalschutzbereiche bedeutsame Sichtbezüge nicht oder allenfalls geringfügig von der künftig zulässigen Neubebauung sowohl entlang der den Baublock begrenzenden</p> | |

| Lfd. Nr. | Bearb. Nr. | Stellungnahmegeber/in | Inhalt der Stellungnahme | Stellungnahme N/SL |
|----------|------------|-----------------------|---|--------------------|
| | | | <p>Straßen als auch innerhalb der Hofbereiche beeinträchtigt werden. Namentlich ist zu verhindern, daß die als Ensemble geschützten Baulichkeiten und auch Einzeldenkmäler durch die künftig zulässigen Gebäudehöhen der anschließenden Nachbarbebauung im Sinne der zitierten Rechtsprechung und Literatur optisch erdrückt bzw. übertönt werden. Hier wäre also die zulässige Gebäudehöhe der Neubebauung deutlich zu reduzieren, indem nicht über die Firsthöhe des denkmalgeschützten Bestands gebaut werden darf oder zumindest die beiden obersten Geschoße der künftigen Neubebauung nur gestaffelt errichtet werden dürfen. Nur dann wird die denkmalrechtliche „Harmonie“ zwischen den Denkmälern und der künftigen Neubebauung gewährleistet.</p> | |

3. Baugrenzen

| | | | |
|--|--|---|--|
| | <p>Bürger 14.06.2021 ID 1058</p> | <p>Nach hinterlegter Planzeichnung scheinen die Baugrenzen/vorgegebenen Abstände zu Grundstücksgrenzen nicht immer in vorgegebenem Maße korrekt eingetragen zu sein. Ich bitte deshalb um Prüfung und ggf. um Korrektur in den neuen Bebauungsplänen inkl. der Grenzen der Tiefgaragen, sollte dies nicht schon gegeben sein/bzw. tatsächlich so sein.</p>  | <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Baugrenzen bleiben hinter den Bestandsbauten zurück und ermöglichen dadurch einen Abstand zu den jeweiligen Grundstücksgrenzen. Dies schafft Raum für eine Bepflanzung an den Grundstücksgrenzen und eine Reduzierung von Versiegelung auf den überbaubaren Grundstückflächen.</p> <p>Ausgewiesen wird hier durch Baugrenzen die mögliche zukünftige Bebauung. Diese muss sich nicht an den vorhandenen Gebäuden orientieren. Jedoch haben vorhandene Gebäude Bestandsschutz. Erst nach Abriss und Neubau müssen die neuen Baugrenzen eingehalten werden.</p> |
|--|--|---|--|

| Lfd. Nr. | Bearb. Nr. | Stellungnahmegeber/in | Inhalt der Stellungnahme | Stellungnahme N/SL |
|----------|------------|-----------------------|--------------------------|--------------------|
| | | | | |

4. Öffentliche Parkstände

| | | | | |
|--|--|---|--|---|
| | | <p>Bürger 15.06.2021 Per Post</p> | <p>Auch getrieben durch die Gebäudehöhe werden nach Auffassung der Verwaltung (Entwurf Begründung zum Bebauungsplan Barmbek-Nord 43, 5.3.4 Öffentliche Parkstände) rund 75 Wohneinheiten entstehen. Diese Angabe lässt sich jedoch im Bebauungsplan nicht nachvollziehen und wird in der veröffentlichten Begründung auch nicht weiter erläutert. In einer ursprünglichen Darstellung wurde von 135 Wohneinheiten ausgegangen.</p> <p>Auch die Verwaltung geht nach der Quote gemäß ReStra von 20 Besucherparkständen je 100 Wohneinheiten aus, mithin 15 Besucherparkstände bei 75 Wohneinheiten. Diese Anzahl kann nach Verwaltungsauffassung durch die gute Verkehrsanbindung auf 7 Besucherparkstände reduziert werden. Ob diese Annahme zutreffend ist, wird nicht durch eine geeignete Analyse z.B. derzeitiges Verhältnis von Wohneinheiten von Fahrzeugen im Umfeld verifiziert und ist bewegt sich daher im Bereich der Mutmaßung.</p> <p>Die Notwendigkeit von mindestens 7 Besucherparkstände wird durch die Verwaltung grundsätzlich nicht bestritten. In nicht sachgerechter, weil nicht hinreichend begründeter, Abwägung durch die Verwaltung wird diese Notwendigkeit auf 0 reduziert. Die angeführte Errichtung von 1 Anwohner-Car-Sharing Parkplatz stellt für die notwendigen 7- 15 Besucherparkstände gerade keine Kompensation dar.</p> <p>Somit wird die Verkehrssituation der derzeitigen Anwohner weiter verschärft, weil diese keinen Zugang zu den geplanten Tiefgaragenstellplätzen als Entlastung haben werden. Auch von den geplanten Fahrradstellplätzen des Neubauvorhabens werden die</p> | <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Das Denkmalschutzamt wurde in die Abwägung zum Bebauungsplan-Entwurf mit einbezogen.</p> <p>Eine Umgestaltung der großen Freiflächen (Vorgärten) zu Parkplätzen ist nicht möglich da sich die betreffenden Grundstücke im Privatbesitz befinden. Außerdem stehen neben den Gebäuden auch die Freiflächen der Vorgärten, Hecken und Mauern unter Denkmalschutz und machen dieses besondere Denkmalschutzensemble aus.</p> |
|--|--|---|--|---|

| Lfd. Nr. | Bearb. Nr. | Stellungnahmegeber/in | Inhalt der Stellungnahme | Stellungnahme N/SL |
|----------|------------|--|--|--------------------|
| | | | <p>Bewohner der Bestandsgebäude nicht profitieren. Milderung könnte allenfalls eine Reduktion der Wohneinheiten bzw. der damit einhergehende Gebäudehöhe bringen.</p> <p>Weiterhin wird durch die Verwaltung die Notwendigkeit einer funktionierenden Nahmobilität und die damit verbundene Barrierefreiheit erkannt. Jedoch führt dies mit Hinweis auf mangelnde Umsetzbarkeit zu keiner Konsequenz. Die Machbarkeit einer Umgestaltung an heutige Anforderungen im Einklang zum Denkmalschutz wurde durch die Verwaltung offenbar nicht geprüft. Dabei gäbe es in Zusammenarbeit mit der Denkmalschutzbehörde sicher Lösungsmöglichkeiten. Erneut werden die Interessen der derzeitigen Anwohner nicht berücksichtigt.</p> <p>Insgesamt fällt die Abwägung der Verwaltung jeweils zu Gunsten einer massiveren Bebauung (Anzahl Wohneinheiten, Gebäudehöhe) und damit für den voraussichtlichen Neubau aus. Dies begünstigt auch wirtschaftlich den Eigentümer des Neubaus erheblich. Eine Berücksichtigung von Interessen der Bewohner und Eigentümer des verbleibenden denkmalgeschützten Bestandes, insbesondere die Gebäudehöhe und die Verkehrssituation, erfolgt nicht.</p> | |
| | 2 | <p>Bürger 16.06.2021 ID 1060</p> | <p>Die Parkplatzsituation für Anwohner ist bereits heute auf den Seiten Schwalbenplatz und Heidhörn chaotisch zu nennen. Insbes. für ältere Menschen, Kinder und Mütter mit Kindern entstehen dabei auf Wegen zum Park Schwalbenplatz immer wieder sehr unübersichtliche, gefährliche Situationen durch den stehenden und fahrenden Verkehr! Auch die Versorgungsfahrzeuge wie Müllabfuhr oder der Durchgang für Feuerwehrfahrzeuge ist heute schon nicht mehr durchgängig gewährleistet. Durch die weitere Bebauung wird dieses Problem weiter verschärft!</p> | |

| Lfd. Nr. | Bearb. Nr. | Stellungnahmegeber/in | Inhalt der Stellungnahme | Stellungnahme N/SL |
|----------|------------|-----------------------|--------------------------|--------------------|
|----------|------------|-----------------------|--------------------------|--------------------|

5. § 2 Nummer 1

| | | | | |
|--|--|---|---|---|
| | | <p>Anwaltskanzlei 18.Juni 2021 Per Post</p> | <p>Beanstandet wird, dass gemäß § 2 Nr. 1 des Entwurfs der Verordnung über den Bebauungsplan die im <u>allgemeinen Wohngebiet</u> grundsätzlich zulässigen, der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften usw. unzulässig und auch Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen werden sollen. Diese Regelung widerspricht der gegenwärtigen Nutzung des Bestands im Eckgebäude unserer Mandantin am Schwalbenplatz (Flurstück 1635), in der sich solche künftig ausnahmslos unzulässigen gewerblichen Nutzungen befinden.</p> | <p>Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt. Da in den denkmalgeschützten Wohngebäuden im Erdgeschoss am Schwalbenplatz und Heidhorn Ladenlokale zum Bestand gehören, sind Läden, die nicht der Versorgung des Gebietes dienen, wie zum Beispiel kleine spezielle Fachgeschäfte, von den keine störenden Immissionen ausgehen, wie z. B. erhebliche Zu- und Abfahrtsverkehre von dieser Regelung nicht betroffen. <u>Zulässig sind</u> weiterhin laut Baunutzungsverordnung § 4 Absatz 2 Nummer 3: Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Die Begründung wird dementsprechend ergänzt.</p> |
|--|--|---|---|---|

| Lfd. Nr. | Bearb. Nr. | Stellungnahmegeber/in | Inhalt der Stellungnahme | Stellungnahme N/SL |
|----------|------------|-----------------------|--------------------------|---|
| | | | |  <p data-bbox="1368 734 1653 753">Quelle: aus FHH Atlas – Ladenlokale im Bestand</p> |

6. § 2 Nummer 2

| | | | | |
|--|--|---|--|--|
| | | <p>Anwaltskanzlei 18.Juni 2021 Per Post</p> | <p>Entsprechendes gilt für § 2 Nr. 2 des Verordnungsentwurfs, wonach in den <u>urbanen Gebieten</u> in den zur Fuhlsbüttler Straße ausgerichteten Gebäuden und Gebäudeteilen nicht nur im Erdgeschoß, sondern auch im ersten Obergeschoß eine Wohnnutzung künftig unzulässig sein soll. Dieser Ausschluß einer Wohnraumnutzung auch im ersten Obergeschoß steht im Widerspruch zur Nutzung der Bestandsgebäude Fuhlsbüttler Straße 220-222 (Flurstück 2498) unserer Mandantin, die im ersten Obergeschoß für Wohnzwecke genutzt und vermietet werden.</p> <p>Zwar genießen diese gegenwärtigen Nutzungen auf Grundlage der Baugenehmigung Bestandsschutz und werden durch den künftigen Ausschluß der Läden, Gaststätten usw. im allgemeinen Wohngebiet (Flurstücke 2505 und 1635) bzw. der Wohnraumnutzung im ersten</p> | <p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</p> <p>§ 2 Nummer 2 regelt: In den urbanen Gebieten sind in den zur Fuhlsbüttler Straße ausgerichteten Gebäuden und Gebäudeteilen im Erdgeschoss und im ersten Obergeschoss Wohnnutzungen unzulässig.</p> <p>§ 2 Nummer 2 wird wie folgt ergänzt.</p> <p>Im 1. Obergeschoss an der Fuhlsbüttler Straße 220 und 222 sind Wohnnutzungen nur ausnahmsweise zulässig.</p> <p>Die Begründung wird wie folgt ergänzt.</p> <p>Die ausnahmsweise Zulässigkeit wird damit begründet, dass sich im denkmalgeschützten Gebäudebestand bereits Wohnungen befinden. Eine Umnutzung zu Gewerbeeinheiten könnte den Denkmalschutzcharakter durch Umbauten gefährden. Im</p> |
|--|--|---|--|--|

| Lfd. Nr. | Bearb. Nr. | Stellungnahmegeber/in | Inhalt der Stellungnahme | Stellungnahme N/SL |
|----------|------------|-----------------------|--|--|
| | | | <p>Obergeschoß im urbanen Gebiet (Flurstück 2498) nicht berührt. Allerdings ist nicht auszuschließen, daß im Fall einer Aufgabe bzw. Änderung der gewerblichen Nutzung zum Wohnen und einer erneuten Nutzungsänderung zurück zum Gewerbe in den Gebäuden am Schwalbenplatz (allgemeines Wohngebiet) eine hierfür nach Wegfall des Bestandsschutzes erforderliche Nutzungsänderungsgenehmigung nicht erteilt würde. Entsprechendes gälte im umgekehrten Fall der Änderung der bisherigen Wohnnutzung zu einer gewerblichen Nutzung und erneuten Änderung in eine Wohnnutzung der im urbanen Gebiet gelegenen Gebäude unserer Mandantin.</p> <p>Hierdurch wird die bisherige Flexibilität der Nutzung der betreffenden Gebäude entgegen dem vorhandenen Bestand aus nicht nachvollziehbaren und städtebaulich auch nicht erkennbaren Gründen unverhältnismäßig eingeschränkt.</p> <p>Insbesondere könnten Mieter der im urbanen Gebiet unserer Mandantin gelegenen Gebäude (Flurstück 2498) zusätzlich zur Anmietung einer gewerblichen Fläche im Erdgeschoß auch die Anmietung von Flächen im ersten Obergeschoß zu gewerblichen Zwecken wünschen (z.B. Einzelhandel im Erdgeschoß und Lager/Büro etc. im ersten Obergeschoß). In diesem Fall würde meinen Mandanten bzw. solchen Mietern zwar auf Grundlage der geplanten Festsetzungen eine erforderliche Nutzungsänderungsgenehmigung erteilt. Ein Problem bestünde jedoch dann, wenn es nach Beendigung solcher gewerblichen Mietverhältnisse im Erdgeschoß und ersten Obergeschoß wieder zu einer Wohnraumnutzung im ersten Obergeschoß, wie sie dem derzeitigen Bestand entspricht, geben sollte. Aufgrund des Ausschlusses einer Wohnraumnutzung (auch) im ersten Obergeschoß würde eine entsprechende Nutzungsänderungsgenehmigung dann grundsätzlich versagt.</p> <p>Vor dem Hintergrund der auch nach dem ausdrücklichen Willen des Planverfassers festgestellten <u>Vorprägung</u> und auch planerischen</p> | <p>südlichen Bereich des MU an der Fuhlsbüttler Straße gilt diese Ausnahme nicht, da es sich hier nicht um einen denkmalgeschützten Bestand handelt und Gewerbenutzungen auch in den oberen Geschossen im Bestand bereits ansässig sind.</p> |

| Lfd. Nr. | Bearb. Nr. | Stellungnahmegeber/in | Inhalt der Stellungnahme | Stellungnahme N/SL |
|----------|------------|-----------------------|---|--------------------|
| | | | <p><u>Fortschreibung der bestandsgeschützten gemischten Nutzung zu Wohn- und Gewerbebezwecken und um eine dieser gemischten Nutzung entsprechende (wieder- holte) Nutzungsänderung von Wohnen zu Gewerbe und wiederum zu Wohnen zu ermöglichen, wäre es daher auch städtebaulich angemessen, eine Wohnraumnutzung auch künftig zumindest im ersten Obergeschoß der Bestandsgebäude im urbanen Gebiet entlang der Fuhlsbüttler Straße 220 bis 222 und auch der im Bereich des urbanen Gebiets liegenden Teile des Habichtswegs (Flurstück 2498) als <u>allgemein zulässig</u> festzusetzen.</u></p> <p><u>Hilfsweise</u> sollte eine Wohnraumnutzung im ersten Obergeschoß dieser Bestandsgebäude zumindest als <u>ausnahmsweise zulässig</u> festgesetzt werden, um die gewünschte Nutzungsflexibilität aufrechtzuerhalten und die sich stetig wandelnden Anforderungen des Marktes ausreichend befriedigen zu können.</p> <p>Eine durch die Festsetzung der allgemeinen oder zumindest ausnahmsweisen Zulässigkeit von Wohnungen (auch) im ersten Obergeschoß der Gebäude Fuhlsbüttler Straße 220 und 222 und der Gebäude im Bereich des urbanen Gebiets liegenden Teils des Habichtswegs ermöglicht nicht nur eine Nutzungsflexibilität in bezug auf die (wiederholt mögliche) Änderung der vorhandenen Wohnraumnutzung in eine gewerbliche Nutzung und wieder zurück zur Wohnraumnutzung. Sie entspricht auch erheblichen Teilen der Bestandsnutzung im urbanen Gebiet. So nennt der Verfasser auf Seite 18 der Planentwurfsbegründung zutreffend den Umstand, daß entlang der Fuhlsbüttler Straße sich in den Obergeschossen neben Wohnnutzungen auch eine Vielzahl von gewerblichen Nutzungen, insbesondere Dienstleister im Gesundheitswesen (Ärzte, Physiotherapeuten etc.) befinden. Eine entsprechende gewerbliche Nutzung könnte aufgrund entsprechender Marktnachfrage auch für die bisher als Wohnraum genutzten Räume im ersten Obergeschoß der unserer Man-</p> | |

| Lfd. Nr. | Bearb. Nr. | Stellungnahmegeber/in | Inhalt der Stellungnahme | Stellungnahme N/SL |
|----------|------------|-----------------------|---|--------------------|
| | | | <p>dantin gehören- den Gebäude in Betracht kommen. Eine hierfür erforderliche Nutzungsänderungsgenehmigung sollte allerdings nicht dazu führen, daß eine Rückkehr zu einer Wohnnutzung an einer erneuten Nutzungsänderungsgenehmigung scheiterte, weil im ersten Obergeschoß eine Wohnraumnutzung künftig ausgeschlossen sein soll. Dieser Umstand könnte meine Mandantin – oder auch einen Rechtsnachfolger – dazu veranlassen, bisher als Wohnraum genutzte Räume im ersten Obergeschoß nach Auszug der jeweiligen Bewohner im Zweifel auf unbestimmte Zeit leerstehen zu lassen und sie nicht gewerblich zu vermieten. Das wäre nicht nur aus wirtschaftlicher Sicht unserer Mandantin sondern auch städtebaulich nicht wünschenswert.</p> <p>Vielmehr spricht die auch von den Entwurfsverfassern auf Seite 18 der Planbegründung zutreffend festgestellte sehr hohe Nachfrage nach Wohnnutzungen im gesamten Plangebiet und dessen weiteren Umfeld dafür, entsprechenden Wohnraum auch künftig zur Verfügung stellen zu können und</p> <p>– durch Festsetzung seiner allgemeinen oder zumindest ausnahmsweisen Zulässigkeit (auch) im ersten Obergeschoß der im urbanen Gebiet liegenden Gebäude – eine zwischenzeitliche gewerbliche Nutzung zu ermöglichen, ohne aufgrund einer hierfür erforderlichen Nutzungsänderungsgenehmigung den Bestandsschutz für die bisherige Wohnnutzung im ersten Obergeschoß zu verlieren. Vor diesem Hintergrund ist es auch und <u>widersprüchlich</u>, wenn der Verfasser im 2. Absatz auf Seite 18 der Entwurfsbegründung meint, gerade der <u>Ausschluß von Wohnen</u> im Erdgeschoß und (auch) im ersten Obergeschoß erfolge <u>vor dem Hintergrund einer sehr hohen Nachfrage nach Wohnnutzungen</u>. Vielmehr erfordert gerade die zutreffend konstatierte hohe Nachfrage nach Wohnnutzungen, daß eine solche – entsprechend dem Bestand – auch künftig zumindest im ersten Obergeschoß der im künftigen urbanen Gebiet liegenden Gebäude unserer Mandantin möglich sein soll, auch wenn es zuvor zu einer temporären gewerblichen Umnutzung gekommen sein sollte.</p> | |

| Lfd. Nr. | Bearb. Nr. | Stellungnahmegeber/in | Inhalt der Stellungnahme | Stellungnahme N/SL |
|----------|------------|-----------------------|---|--------------------|
| | | | <p>Die von den Entwurfsverfassern zur Begründung der nach § 2 Nr. 2 der textlichen Festsetzungen in den urbanen Gebieten ausgeschlossenen Wohnraumnutzung im Erdgeschoß und im ersten Obergeschoß verfolgte <u>Zielsetzung</u>, ein Mindestmaß an gewerblichen, sozialen, kulturellen und anderen Nutzungen im MU zu realisieren, um dessen Zweckbestimmung zu entsprechen, würde durch die geforderte Ausnahme der Bestandsgebäude unserer Mandantin nicht beeinträchtigt, weil <u>entsprechende</u> Nutzungsmischungen in den zahlreichen, künftig erst neu zu bauenden Gebäuden auf den südlich gelegenen Flurstücken 128, 1634, 4117 und 3952 entlang der Fuhlsbüttler Straße realisiert werden können.</p> <p>Auf dieser Grundlage entspricht es einer ordnungsgemäßen Abwägung, zumindest für die im Bereich des künftigen urbanen Gebiets liegenden Gebäude unserer Mandantin die allgemeine oder zumindest ausnahmsweise Zulässigkeit von Wohnnutzungen auch weiterhin im ersten Obergeschoß festzusetzen.</p> <p>Entsprechendes gilt für die im <u>allgemeinen Wohngebiet</u> (Flurstücke 2505 und 1635) liegenden Gebäude unserer Mandantin, in denen sich auch die genannten <u>gewerblichen Nutzungen</u> befinden. Solche Nutzungen sollten entsprechend dem Bestand auch künftig <u>allgemein oder zumindest gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig</u> sein.</p> | |

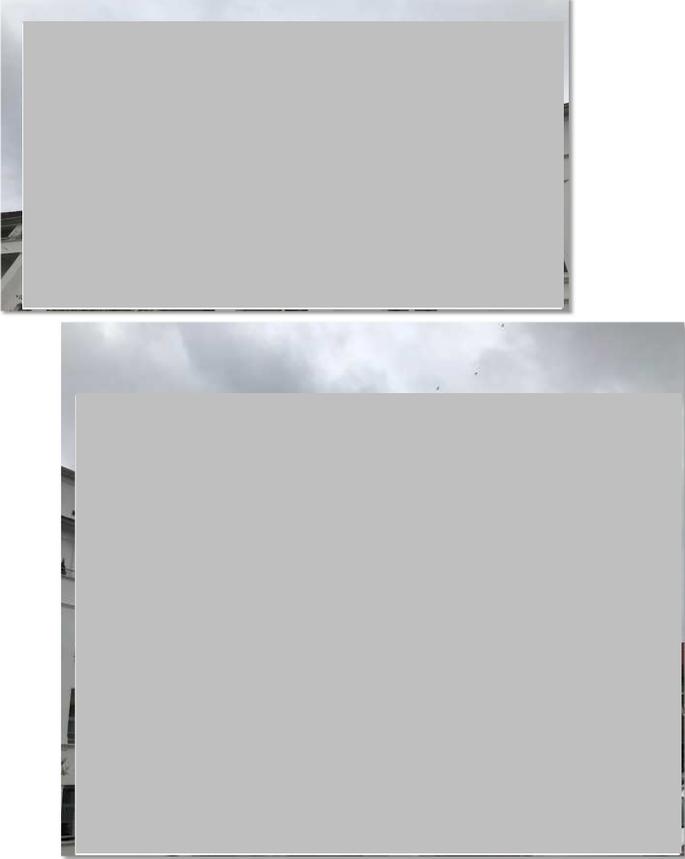
7. § 2 Nummer 6

| | | | | |
|--|--|---|--|---|
| | | <p>Anwaltskanzlei 18.Juni 2021 Per Post</p> | <p>Wie dargelegt, wäre bezüglich § 2 Nr. 6 der Verordnung <u>klarzustellen</u>, das Dachgeschoßausbauten von <u>Bestandsgebäuden</u> (nicht von Neubauten) in den urbanen Gebieten <u>nicht als unzulässiges Staffelgeschoß</u> zu werten sind. Damit wird der zum Teil bereits vorhandene Dachgeschoßausbau planerisch fortgeschrieben. Ansonsten wird der Ausschluss von Staffelgeschossen im urbanen Gebiet und Kerngebiet</p> | <p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt. § 2 Nummer 6 regelt den Ausschluss von Staffelgeschossen in den urbanen Gebieten und im Kerngebiet. Auf die Festsetzung wird verzichtet.</p> |
|--|--|---|--|---|

| Lfd. Nr. | Bearb. Nr. | Stellungnahmegeber/in | Inhalt der Stellungnahme | Stellungnahme N/SL |
|----------|------------|-----------------------|--|--------------------|
| | | | begrüßt, da damit keine versteckte Erhöhung von Neubauten möglich ist, die den Umgebungsschutz der Ensembles und Einzeldenkmäler im Umfeld beeinträchtigen können. | |

18. Dachgeschossausbau und Erhöhung der Vollgeschosszahl

| | | | |
|--|--|--|---|
| | Anwaltskanzlei 18.Juni 2021 Per Post | <p>Im Zusammenhang mit der <u>sehr hohen Wohnungsnachfrage</u> im Gebiet regt meine Mandantin zudem an, die geplante Festsetzung von lediglich vier Vollgeschossen im Bereich der Flurstücke 2498, 2505 und 1635 entlang der Fuhsbüttler Straße 220, 222, dem Habichtsweg und Habichtsplatz auf <u>fünf Vollgeschosse</u> zu erhöhen. Zwar entspricht die Festsetzung von vier Vollgeschossen dem der- zeitigen baulichen Bestand der betreffenden Gebäude. Um die hohe Wohnungsnachfrage im Gebiet, einer zentralen innerstädtischen Lage, befriedigen zu können, böte sich jedoch der weitere Ausbau deren Dachgeschosse an, wobei die Dächer bei Bedarf etwas angehoben werden könnten, im Bedarfsfall um ein weiteres Vollgeschoß. Zwar erscheint ein solcher Dachgeschoßausbau auch bei Festsetzung der bereits vorhandenen vier Vollgeschosse zulässig, weil es sich bei dem Dachgeschoß landesrechtlich nicht um ein (weiteres) Vollgeschoß handeln dürfte. Rechtssicherer und flexibler für einen solchen Ausbau wäre jedoch die Festsetzung von fünf Vollgeschossen, zumal auch andere Gebäude, die Teil des denkmalgeschützten Ensembles sind, im Bestand fünf Vollgeschosse aufweisen (so etwa das Gebäude Schwalbenplatz 15)</p> | <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnisgenommen.</p> <p><u>Das Denkmalschutzamt nimmt zur Ausführung zum Dachausbau des Denkmalensembles wie folgt Stellung:</u> Aus denkmalfachlicher Sicht ist ein Anheben der Dächer für einen Ausbau ausgeschlossen, ein Dachausbau ist vermutlich denkmalfachlich ebenfalls nicht genehmigungsfähig, weil die ruhig durchlaufenden Dachflächen prägend sind. Eine Erhöhung der Ausweisung der Vollgeschosse für den Denkmalbestand wird seitens des Denkmalschutzamtes ausdrücklich abgelehnt.</p> |
|--|--|--|---|

| Lfd. Nr. | Bearb. Nr. | Stellungnahmegeber/in | Inhalt der Stellungnahme | Stellungnahme N/SL |
|----------|------------|-----------------------|---|--------------------|
| | | | <p>Zudem ist zu berücksichtigen, daß die Dächer der Gebäude unserer Mandantin zum Teil bereits ausgebaut sind und für Wohnzwecke genutzt werden. Zur Veranschaulichung wird auf die nachfolgenden Auf-nahmen verwiesen, welche mehrere Dachgauben erkennen lassen: *</p>  <p>Eine Übersicht der in diesen ausgebauten Dachgeschossen <u>vorhandenen Wohnraumnutzungen</u> zeigt die nachfol-gende Luftaufnahme *</p> | |

| Lfd. Nr. | Bearb. Nr. | Stellungnahmegeber/in | Inhalt der Stellungnahme | Stellungnahme N/SL |
|----------|------------|-----------------------|--|--------------------|
| | | |  <p>Zur Erhöhung der Rechtssicherheit bedarf es schließlich der <u>Klarstellung, daß es sich bei entsprechenden Dachgeschoßausbauten im Bestand (egal ob bei vier oder fünf zulässigen Vollgeschossen) nicht um ein gemäß § 2 Nr. 6 des Verordnungsentwurfs im urbanen Gebiet (und im Kerngebiet) unzulässiges Staffelgeschoß handelt.</u></p> <p>Selbstverständlich würde ein solcher Dachgeschoßausbau zum Zweck der Schaffung zusätzlichen Wohnraums nur unter strikter Einhaltung der Anforderungen des Denkmalschutzes erfolgen. Dieser dürfte dem behutsamen weiteren Ausbau der Dachgeschosse, welche bereits im Bestand diverse Dachgauben aufweisen und zum Wohnen genutzt werden, jedenfalls nicht prinzipiell entgegenstehen.</p> | |

| Lfd. Nr. | Bearb. Nr. | Stellungnahmegeber/in | Inhalt der Stellungnahme | Stellungnahme N/SL |
|----------|------------|-----------------------|--------------------------|--------------------|
|----------|------------|-----------------------|--------------------------|--------------------|

8. § 2 Nummer 7

| | | | | |
|--|--|--|--|--|
| | | Anwaltskanzlei 18.Juni 2021 Per Post | Bezüglich der nach § 2 Nr. 7 zulässigen Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe durch die genannten baulichen Anlagen sind diese so weit zurückzusetzen bzw. sonst zu positionieren, dass es zu keiner Beeinträchtigung des Umgebungsschutzes für die denkmalgeschützten Ensembles und Einzeldenkmäler kommt. | Die Stellungnahme wird berücksichtigt § 2 Nummer 7 gekürzt und eine neue Nr. 8 eingefügt und ergänzt. Technikaufbauten müssen auch seitlich 2,50 m von angrenzenden Gebäuden abrücken. |
|--|--|--|--|--|

9. § 2 Nummer 8

| | | | | |
|--|--|----------------------------------|---|--|
| | | Bürger 15.06.2021 Per Post | <p>§ 2 Nummer 8: Einfügen eines Zusatzes, dass für (Bestands-) Gebäude zum Schwalbenplatz hin, die Errichtung von Balkonen zu grundsätzlich auch über die Baugrenze hinaus zulässig ist. Dies muss selbstverständlich in Abstimmung mit dem Denkmalschutzamt erfolgen.</p> <p>Insgesamt fällt die Abwägung der Verwaltung jeweils zu Gunsten einer massiveren Bebauung (Anzahl Wohneinheiten, Gebäudehöhe) und damit für den voraussichtlichen Neubau aus. Dies begünstigt auch wirtschaftlich den Eigentümer des Neubaus erheblich. Eine Berücksichtigung von Interessen der Bewohner und Eigentümer des verbleibenden denkmalgeschützten Bestandes, insbesondere die Gebäudehöhe und die Verkehrssituation, erfolgt nicht.</p> | <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zum besseren Verständnis wird § 2 Nummer 8 redaktionell angepasst.</p> <p><i>In den urbanen Gebieten und im Kerngebiet sind Überschreitung der <u>westlichen</u> Baugrenzen zur Fuhlsbüttler Straße für untergeordnete Bauteile wie Erker, Terrassen und Balkone unzulässig, Vordächer und Markisen dürfen für das Erdgeschoss zugelassen werden.</i></p> <p>Es handelt sich hier um eine Festsetzung der Unzulässigkeit, die nur für zur Fuhlsbüttler Straße orientierten Gebäudeteile gilt.</p> |
| | | | | |

10. § 2 Nummer 10

| | | | | |
|--|--|--|---|--|
| | | Anwaltskanzlei 18.Juni 2021 Per Post | Nach § 2 Nr. 10 dürfen die festzusetzenden Grundflächenzahlen in den betreffenden Gebieten für die genannten Anlagen erheblich überschritten werden. Diese Überschreitungen rechtfertigen aus den dargelegten Gründen des denkmalrechtlichen Umgebungsschutzes und auch der zusätzlichen Verschattung nicht die drei- | Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Im urbanen Gebiet (MU) ist eine GRZ bis 0,8 möglich (Baunutzungsverordnung § 17). Die Baunutzungsverordnung (§ 19 Absatz 4 Satz 1-3) sieht eine Überschreitung für Wege, Tiefgaragen und erforderliche Nebenanlagen nach § 14 BauNVO von |
|--|--|--|---|--|

| Lfd. Nr. | Bearb. Nr. | Stellungnahmegeber/in | Inhalt der Stellungnahme | Stellungnahme N/SL |
|----------|------------|-----------------------|--|--|
| | | | bzw. viergeschossige rückseitige Bebauung auf dem Nachbargrundstück (Flurstück 128). | 50 % vor, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8. Dies reicht in der Regel in innerstädtischen Gebieten z.B. für eine Unterbauung mit Tiefgaragen nicht aus, deshalb wird in § 2 Nummer 10 eine Überschreitung bis 1,0 erlaubt. Die erhöhte Versiegelung wird durch Festsetzungen zur Begrünung des Innenhofs und der Dachflächen von Neubauten kompensiert bzw. ausgeglichen. |

11. § 2 Nummer 11 bis 15 (Lärmfestsetzungen)

| | | | | |
|--|--|--|--|---|
| | | Anwaltskanzlei 18.Juni 2021 Per Post | § 2 Nr. 11 bis 15 treffen Festlegungen zum Schallschutz. Die Relevanz dieser Festlegungen kann nur bewertet werden, wenn eine tiefere Analyse der Wohnungsgrundrisse vorgenommen wird, was in der Kürze der Zeit noch nicht erfolgen konnte, so das diesbezügliche Einwendungen vorbehalten bleiben müssen | <p>Die Einwendung wird berücksichtigt</p> <p>Die Begründung wird ergänzt und die § 2 Regelungen entsprechend angepasst:</p> <p>Für die Bestandsgebäude die unter Denkmalschutz stehen, ist eine Sicherstellung gesunder Wohnverhältnisse anzustreben, wengleich dies nicht im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu gewährleisten ist. Dafür kommen beispielsweise Maßnahmen der Lärmsanierung in Frage, die jedoch nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens sind, da der Lärmsanierungstatbestand nicht ursächlich der Planung zuzurechnen ist. Das Plangebiet zeichnet sich durch die denkmalgeschützten, historischen Gebäude im nördlichen Bereich der Fuhlsbüttler Straße, am Habichtsweg, Habichtplatz, Schwalbenplatz und Heidhörn aus, deren Abriss- und Neubautätigkeiten nicht geplant oder beabsichtigt sind. Sollte widererwarten ein historisches Gebäude durch zurzeit nicht erkennbare Umstände abgängig sein und eine Neubebauung erforderlich werden, sind die Lärmfestsetzungen in §2 Nummern 11 bis 15 auch für den Bereich des Denkmalschutzes anzuwenden.</p> <p>Im Rahmen der Abwägung ist geprüft worden, welche Schutzmaßnahmen geeignet sind, um zu einer zumutbaren Lärmsitua-</p> |
| | | Bürger 15.06.2021 Per Post | Der Bebauungsplan entfaltet in diversen Vorschriften eine nachträgliche Verschärfung für die direkt oder indirekt genannten Bestandsgebäude (z.B. §2 Nummern 14-16).Diese Belastung stellt eine unzulässige Rückwirkung dar, die evtl. auch im Konflikt mit denDenkmalvorschriften steht. Bestendalls erfolgt eine Klarstellung zum Bestandsschutz unter Berücksichtigung des Denkmalschutzes. | |

| Lfd. Nr. | Bearb. Nr. | Stellungnahmegeber/in | Inhalt der Stellungnahme | Stellungnahme N/SL |
|----------|------------|-----------------------|--------------------------|--|
| | | | | <p>tion zu gelangen. Die örtlichen Gegebenheiten lassen keine Veränderung in der Trassenführung der umliegenden Straßen zu. Aktive Lärmschutzmaßnahmen, wie die Anlage von Lärmschutzwänden oder -wällen, sind wegen der nur gering verfügbaren bzw. fehlenden Flächen sowie aus Gründen der Stadtgestaltung in Verbindung mit dem Denkmalschutz nicht möglich.</p> <p>Durch die getroffene Festsetzung wird die bauordnungsrechtliche Forderung des § 18 Absatz 2 der Hamburgischen Bauordnung vom 14. Dezember 2005 (HmbGVBl. S. 525, 563), zuletzt geändert am 26. November 2018 (HmbGVBl. S.371) nicht berührt. Danach müssen Gebäude einen ihrer Nutzung entsprechenden Schallschutz gegen Innen- und Außenlärm haben. Für die im Baugenehmigungsverfahren zu stellenden Anforderungen sind die Technischen Baubestimmungen - Schallschutz - vom 10. Januar 1991 mit der Änderung vom 28. September 1993 (Amtl. Anz. 1991 S. 281, 1993 S. 2121) maßgebend.</p> <p>§ 2 Nr. 11.</p> <p>In den der Fuhlsbüttler Straße zugewandten Gebäuden sind durch Anordnung der Baukörper und/oder durch geeignete Grundrissgestaltung die Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Wohn-/Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen. Ausnahmen von Satz 1 können zugelassen werden, wenn in jeder Wohnung mindestens die Hälfte der Anzahl der Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zugeordnet wird. <u>Für das denkmalgeschützte Gebäude auf Flurstück 2498 gelten Satz 1 und 2 im Falle einer Neubebauung oder wesentlichen Änderung.</u></p> <p>§ 2 Nr. 12:</p> <p>Schlafräumen, die zur lärmzugewandten Gebäudeseite der Fuhlsbüttler Straße orientiert sind, ist durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen wie zum Beispiel Doppelfassaden,</p> |

| Lfd. Nr. | Bearb. Nr. | Stellungnahmegeber/in | Inhalt der Stellungnahme | Stellungnahme N/SL |
|----------|------------|-----------------------|--------------------------|---|
| | | | | <p>verglaste Vorbauten (zum Beispiel verglaste Loggien, Wintergärten), besondere Fensterkonstruktionen (zum Beispiel Kastenfenster) oder vergleichbare Maßnahmen sicherzustellen, dass durch diese baulichen Maßnahmen insgesamt eine Schallpegeldifferenz erreicht wird, die es ermöglicht, dass ein Innenraumpegel bei teilgeöffneten Fenstern von 30 dB(A) während der Nachtzeit nicht überschritten wird. Erfolgt die bauliche Schallschutzmaßnahme in Form von verglasten Vorbauten, muss dieser Innenraumpegel bei teilgeöffneten Bauteilen erreicht werden. <u>Für das denkmalgeschützte Gebäude auf Flurstück 2498 gelten Satz 1 und 2 im Falle einer Neubebauung oder wesentlichen Änderung.</u></p> <p>§ 2 Nr. 13: Für mindestens einen Außenbereich einer Wohnung in der Fuhsbüttler Straße ist entweder durch Orientierung an lärmabgewandten Gebäudeseiten oder durch bauliche Schallschutzmaßnahmen, wie zum Beispiel verglaste Vorbauten (beispielsweise verglaste Loggien, Wintergärten) mit teilgeöffneten Bauteilen sicherzustellen, dass durch diese baulichen Maßnahmen insgesamt eine Schallpegelminderung erreicht wird, die es ermöglicht, dass in dem der Wohnung zugehörigen Außenbereich ein Tagpegel von kleiner 65 dB(A) erreicht wird. <u>Für das denkmalgeschützte Gebäude auf Flurstück 2498 gilt dies im Falle einer Neubebauung oder wesentlichen Änderung.</u></p> <p>§ 2 Nr. 14: An den Straßen Habichtsweg, Habichtsplatz, Schwalbenplatz und Heidhörn <u>ist in den Bestands- und denkmalgeschützten Gebäuden im Falle einer Neubebauung oder wesentlichen Änderung durch Anordnung der Baukörper und/oder durch geeignete Grundrissgestaltung.....</u></p> <p>§ 2 Nr. 15 In den urbanen Gebieten und im Kerngebiet sind gewerbliche Aufenthaltsräume durch geeignete Grundrissgestaltung der</p> |

| Lfd. Nr. | Bearb. Nr. | Stellungnahmegeber/in | Inhalt der Stellungnahme | Stellungnahme N/SL |
|----------|------------|-----------------------|--------------------------|--|
| | | | | lärmabgewandten Gebäudeseite zuzuordnen. Soweit die Anordnung an den vom Verkehrslärm abgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, muss für diese Räume ein ausreichender Schallschutz an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude durch bauliche Maßnahmen geschaffen werden. <u>Für die denkmalgeschützten Gebäude gilt Satz 2 nur im Falle einer Neubebauung oder wesentlichen Änderung der Gebäude.</u> |

12. § 2 Nummer 16

| | | | | |
|--|--|--|---|---|
| | | Anwaltskanzlei 18.Juni 2021 Per Post | § 2 Nr. 16 trifft Festlegungen zur Gestaltung der Dachflächen im gesamten Gebiet, die dem Bestand vollständig widersprechen. Da nicht ausgeschlossen werden kann, dass im Falle von Dachgeschoßausbauten der Gebäude unserer Mandantin solche Festlegungen herangezogen werden könnten, sollten die betreffenden Grundstücke unserer Mandantin vollständig von diesen Festsetzungen ausgenommen werden. | Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es heißt in § 2 Nummer 16: In den Baugebieten sind die Dachflächen als Flachdächer Mit Baugebiet sind die Bereiche im Bebauungsplan gemeint, wo von einer Neubautätigkeit auszugehen ist. Die denkmalgeschützten Gebäude mit Walmdach sind damit nicht gemeint. Die Nummerierung hat sich geändert. Neu : |
| | | Bürger 15.06.2021 Per Post | Der Bebauungsplan entfaltet in diversen Vorschriften eine nachträgliche Verschärfung für die direkt oder indirekt genannten Bestandsgebäude (z.B. §2 Nummern 14 - 16). Diese Belastung stellt eine unzulässige Rückwirkung dar, die evtl. auch im Konflikt mit den Denkmalsvorschriften steht. Bestensfalls erfolgt eine Klärstellung zum Bestandsschutz unter Berücksichtigung des Denkmalschutzes. | § 2 Nr. 18 wird ergänzt: In den Baugebieten sind die Dachflächen bei Neubauten als Flachdächer |

13. § 2 Nummer 17

| | | | | |
|--|--|--|---|---|
| | | Anwaltskanzlei 18.Juni 2021 Per Post | § 2 Nr. 17 legt die Begründung von Außenwänden und Fassaden fest, was dem Bestand der Gebäude unserer Mandantin ebenfalls widerspricht, weshalb diese von diesen Festsetzungen ausdrücklich ausgenommen werden sollten. | Die Einwendung wird berücksichtigt: § 2 Nr. 21 (vorher Nr. 17) Die den Innenhöfen zugewandten Außenwände von Gebäuden sowie den Innenhöfen zugewandten fensterlosen Fassaden und |
|--|--|--|---|---|

| Lfd. Nr. | Bearb. Nr. | Stellungnahmegeber/in | Inhalt der Stellungnahme | Stellungnahme N/SL |
|----------|------------|-----------------------|--------------------------|--|
| | | | | den Fassaden deren Fensterabstand mehr als 5 m beträgt sowie die Außenwände der Technikaufbauten auf allen Gebäudedächern des Plangebietes (der Straßenseite und den Innenhöfen zugewandt umlaufend) sind mit Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen;..... Denkmalgeschützte Gebäude können hiervon ausgenommen werden. |

14. § 2 Nummern 17 bis 24

| | | | | |
|--|--|----------------------------------|---|---|
| | | Bürger 15.06.2021 Per Post | Die Regelungen (§ 2 Nummern 17 bis 24) legen detailliert die Sicherung und Erhaltung der Vegetation fest. Dies wird auch in der Begründung zum Bebauungsplan Barmbek-Nord 43 ausführlich erläutert (vgl. 5.5 bis 5.8). Jedoch fehlen Angaben über die Qualität und Auswahl der entsprechenden Pflanzen z.B. heimische insektenfreundliche Stauden, Sträucher, Gräser, Bäume und Schlingpflanzen, die auch das Futterangebot z.B. für Brutvögel sicherstellen. Dies führt evtl. zu einen höheren Pflegeaufwand, jedoch lässt sich nur damit das Ziel von Förderung und Erhalt von Insekten in urbanen Bereichen erreichen. Die derzeitige Formulierung führt ggf. zu pflegeleichten und immergrünen Pflanzen, die aber nicht dem Schutz der Artenvielfalt dienen. | Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Festsetzungen beziehen sich auf standortgerechte und einheimische Laubgehölze, die der Tierwelt sekundäre Lebensraumpotentiale und Nahrungsangebote bieten. Extensive Dachbegrünungen bieten einen wenig gestörten Sekundärlebensraum für Insekten, Vögel und Pflanzen. Weitere Detaillierungen sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens sondern werden im Bauantrag nach HBauO detailliert. |
|--|--|----------------------------------|---|---|

15. § 2 Nummer 18 - 24

| | | | | |
|--|--|--|--|--|
| | | Anwaltskanzlei 18.Juni 2021 Per Post | § 2 Nr. 18 bis 24 sehen ebenfalls diverse Begrünungen und Anpflanzungen vor, die dem Bestand der Gebäude unserer Mandantin widersprechen, weshalb diese von den betreffenden Festlegungen ausgenommen werden sollten. Sinnvollerweise betreffen diese Regelungen, wie auch § 2 Nr. 17, nur Neubauten. | Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt. Die Festsetzungen beziehen sich in § 2 Nrn.18 bis auf Neuanlagen auch auf Bestandsflächen. §2 Nr. 18(neu Nr. 22) bezieht sich nur auf Neuanlagen. §2 Nr.19 (neu Nr. 24)bezieht sich nur auf Flurstück 4084. §2 Nr. 20 neu Nr. 25)bezieht sich nur auf Neuanlagen. |
|--|--|--|--|--|

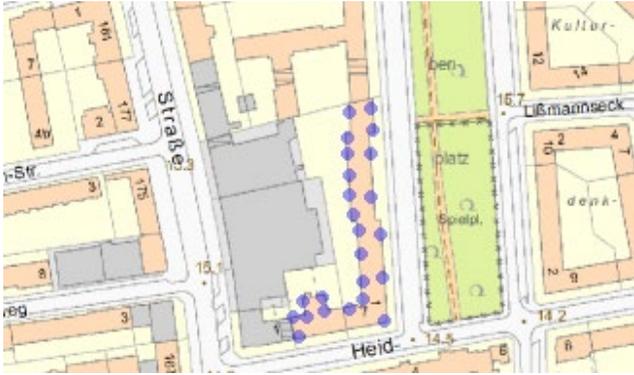
| Lfd. Nr. | Bearb. Nr. | Stellungnahmegeber/in | Inhalt der Stellungnahme | Stellungnahme N/SL |
|----------|------------|-----------------------|--------------------------|--|
| | | | | <p>§ 2 Nr. 21 (neu Nr. 26) bezieht sich auf die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern gemäß Planzeichnung</p> <p>Das Anpflanzsymbol auf Flurstück 1635 wurde aus der Planzeichnung entfernt. Eine Bepflanzung ist aber wünschenswert.</p> <p>§ 2 Nummern 22 und 23 (neu Nr. 26) betreffen die zu erhaltenden Bäume u.a. auch auf Flurstück 2505.</p> <p>§ 2 Nummer 24 wurde in Nr. 27 und Nr. 28 geändert und das Symbol aus der Planzeichnung heraus genommen. Die §2 Nr. 28 bezieht sich auf Flurstück 4084.</p> |

16. § 2 Nummer 25

| | | | | |
|--|--|--|---|--|
| | | Anwaltskanzlei 18.Juni 2021 Per Post | Auch § 2 Nr. 25, welche die Herstellung der genannten Wege, Stellplätze usw. betreffen, sollten wegen ihres Widerspruchs zum denkmalgeschützten Bestand der Gebäude unserer Mandantin für diese bzw. die betreffenden Grundstücke nicht gelten. | <p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</p> <p>§ 2 Nummer 25 (neu Nr. 29) wird wie folgt ergänzt:</p> <p><i>Auf den privaten Grundstücksflächen sind <u>bei Neuanlagen</u> Geh- und Fahrwege, ebenerdige PKW- und Fahrradstellplatzflächen, Terrassen sowie Feuerwehrezufahrten und -aufstellflächen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau auch auf unterbauten Flächen herzustellen.</i></p> |
|--|--|--|---|--|

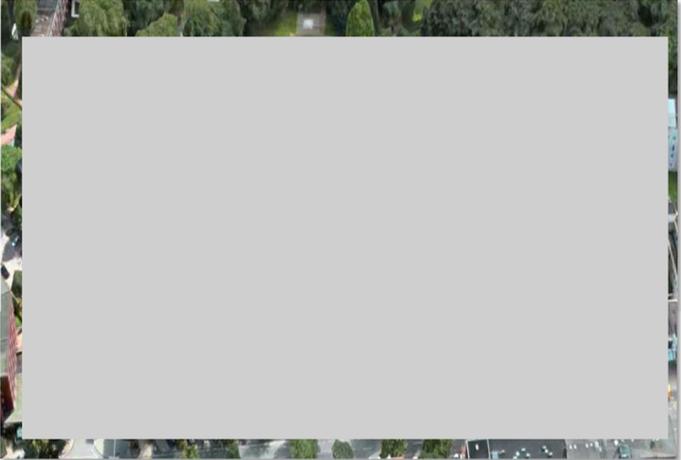
17. Erwartete Gebäudeschäden

| | | | | |
|--|--|----------------------------------|--|--|
| | | Bürger 14.06.2021 ID: 1059 | Das Ensemble Heidhörn/Schwalbenplatz wurde im Rahmen von einer Kellersanierung bereits einmal hinsichtlich Statik untersucht. Das Gebäude gilt als stabil. Da im Falle einer Neubebauung der Ladenzeilen von tiefen Grabe- und Rammarbeiten zur Erbauung neuer Tiefgaragen unter den Geschäftshäusern auszugehen ist, möchte ich sichergestellt haben, dass eine entsprechende Prüfung und Ist-Zustandsbestandsaufnahme erstellt wird (und vorgelegt), die nicht zur kostenseitigen | <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Um den Zustand der vorhandenen Wohngebäude zu dokumentieren kann ein privates Beweissicherungsverfahren durchaus sinnvoll sein. Sollten Schäden an Gebäuden auftreten, sind Schadenregulierungen mit dem Verursacher zu klären. Dies ist allerdings nicht Gegenstand eines Bebauungsplanverfahrens.</p> |
|--|--|----------------------------------|--|--|

| Lfd. Nr. | Bearb. Nr. | Stellungnahmegeber/in | Inhalt der Stellungnahme | Stellungnahme N/SL |
|----------|------------|-----------------------|--|--------------------|
| | | | <p>Belastung der ETG des oben benannten Ensembles geht. Dabei soll eine Unbedenklichkeit bzw. Absicherung im Falle von Gebäudeschäden (Setzrisse, Fundamentsverschiebungen, Schäden durch Erschütterung etc.) abgesichert werden.</p>  | |

19. Geltungsbereich des Bebauungsplans

| | | | |
|--|---|---|--|
| | <p>Anwaltskanzlei 18.Juni 2021 Per Post</p> | <p>Ganz generell stellt sich die Frage, warum die Grundstücke mit den im Bestand und auch denkmalschutzrechtlich geschützten Gebäuden unserer Mandantin überhaupt in den Geltungsbereich des künftigen Bebauungsplans Barmbek-Nord 43 einbezogen werden sollen. Eine nachvollziehbare und in sich schlüssige Begründung, warum dies nach § 1 Abs. 3 BauGB für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich sein soll, findet sich in der Entwurfsbegründung zum Bebauungsplan eigentlich nicht und ist auch sonst nicht erkennbar.</p> <p>Wie anhand der einzelnen Festsetzungen der Verordnung dargelegt, widersprechen diese zu einem Großteil dem Bestand der denkmalgeschützten Nutzung.</p> | <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst den gesamten Blockrand um das Quartier Fuhlsbüttler Straße, Heidhorn, Schwalbenplatz, Habichtsweg als städtebauliches Ganzes zu fassen und das veraltete Planrecht den Bestandsgegebenheiten im Denkmalmalbereich anzupassen sowie großflächigen Einzelhandel an der Fuhlsbüttler Straße planungsrechtlich zu ermöglichen.</p> |
|--|---|---|--|

| Lfd. Nr. | Bearb. Nr. | Stellungnahmegeber/in | Inhalt der Stellungnahme | Stellungnahme N/SL |
|----------|------------|-----------------------|---|--------------------|
| | | | <p>Unabhängig davon ist zu hinterfragen, warum es aus städtebaulichen und insbesondere auch denk- malschutzrechtlichen Gründen nicht viel eher sinnvoll wäre, die <u>Grundstücke unserer Mandantin im Zusammenhang mit den Grundstücken nördlich des Habichtswegs zu betrachten</u>, weil diese in ihrer Gesamtheit <u>ein Ensemble bilden</u>. Das wird durch die oben unter A. I. eingefügte Luftbildaufnahme des gesamten Ensembles, das sich auch nördlich über den Habichtsweg erstreckt, sehr gut deutlich.</p> <p>Zudem sollte auch noch einmal geprüft werden, ob die Einbeziehung der Grundstücke mit den bestands- und denkmalgeschützten</p>  <p>Gebäuden unserer Mandantin in den räumlichen Geltungsbereich des künftigen Bebauungsplans Barmbek-Nord 43 überhaupt nach § 1 Abs. 3 BauGB für die städte- bauliche Entwicklung und Ordnung im Gebiet erforderlich ist.</p> | |

20. Wohnraumnutzung in Neubauprojekten

| | | | | |
|--|--|---|--|---|
| | | <p>Anwaltskanzlei 18.Juni 2021 Per Post</p> | <p>Abschließend bleibt anzumerken, dass die Bebauungsplanbegründung zwar wiederholt auf die im Gebiet bereits vorherrschende</p> | <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> |
|--|--|---|--|---|

| Lfd. Nr. | Bearb. Nr. | Stellungnahmegeber/in | Inhalt der Stellungnahme | Stellungnahme N/SL |
|----------|------------|-----------------------|---|--------------------|
| | | | Wohnraumnutzung abzielt, bezüglich der nach den künftigen Festsetzungen zulässigen Neubauprojekte die Wohnraumnutzung allerdings nur in vergleichsweise geringfügigem Umfang umgesetzt werden soll. Das eigentlich postulierte Ziel der Planung wird daher auch aufgrund der vom Planverfasser eingeräumten hohen Nachfrage nach Wohnraum nur unzureichend umgesetzt. Auch deshalb sollte der Bebauungsplanentwurf noch einmal gründlich sowohl auf seinen räumlichen Geltungsbereich als auch auf seine inhaltlichen Festsetzungen überprüft werden. | |

*Alle Bilder ohne Quellenangabe wurden entfernt.

Stellungnahme von SL2

Im Auslegungsexemplar wurde die Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen zwischen MU und MK sowie die GRZ in den MUs falsch wiedergegeben. Südlich des Flurstücks 2498 fehlt die Linie „Abgrenzung unterschiedler Festsetzungen“(Knödellinie). Für das südlich angrenzende Urbane Gebiet (MU) auf Flurstück 128 muss die GRZ von 0,8 ergänzt werden. Im südlichen MU muss die GRZ von 0,6 auf 0,7 geändert werden. § 2 Nummer 10 muss entsprechend angepasst werden.

Weiteres Vorgehen

Neben diesen wesentlichen Änderungen sollen kleinere Korrekturen an den § 2-Regelungen und am Planbild vorgenommen werden. Die eingegangenen Stellungnahmen werden in Verordnung und Begründung berücksichtigt und das Planbild wird ergänzt u. a. durch Abgrenzungslinien und den Hinweis auf die Soziale Erhaltungsverordnung, die Darstellung der Planzeichen in der Legende werden teilweise korrigiert.

Es wird vorgeschlagen auf den Arbeitskreis II zu verzichten.

Da die Grundzüge der Planung durch die vorgeschlagenen Änderungen berührt werden, wird eine erneute (verkürzte) Auslegung für erforderlich gehalten.