

Quelle: Freie und Hansestadt Hamburg Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung

## Stadtplanungsausschuss 1. April 2019

### VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLANENTWURF Eißendorf 49 – Lichtenauerweg

*Auswertung der ÖPD vom 18. März 2019*



# Vorhabenbezogener Bebauungsplanentwurf Eißendorf 49 – Lichtenauerweg

## Funktionsplan: Bebauungskonzept (Entwurf)





# Vorhabenbezogener Bebauungsplanentwurf Eißendorf 49 – Lichtenauerweg

Funktionsplan: Perspektive (Entwurf)















### Vorhabenbezogener Bebauungsplan-Entwurf Eißendorf 49

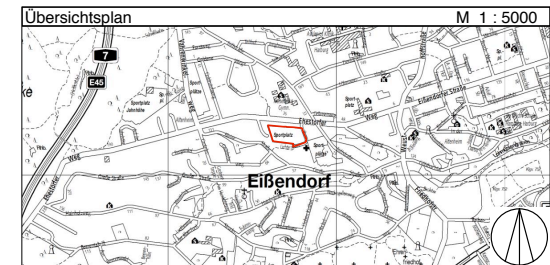
#### Festsetzungen

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
-  Vorhabengebiet
- z.B. III Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
- z.B. GH 65 Gebäudehöhe über NHN, als Höchstmaß
-  Baugrenze
-  Straßenverkehrsfläche
-  Straßenbegrenzungslinie
-  Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
-  Umgrenzung der Fläche für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
-  Erhaltung von Einzelbäumen

#### Kennzeichnungen

-  Vorhandene Gebäude

Maßgebend ist die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787).  
Längenmaße und Höhenangaben in Metern.  
Der Kartenausschnitt (Amtliches Liegenschaftskataster-Informationssystem ALKIS) entspricht für den Geltungsbereich des Bebauungsplans dem Stand vom September 2017.  
Zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan existieren ein städtebaulicher Vertrag und ein Durchführungsvertrag.



FREIE UND HANSESTADT HAMBURG



**Vorhabenbezogener Bebauungsplan  
Eißendorf 49**

Maßstab 1 : 1000 (im Original)

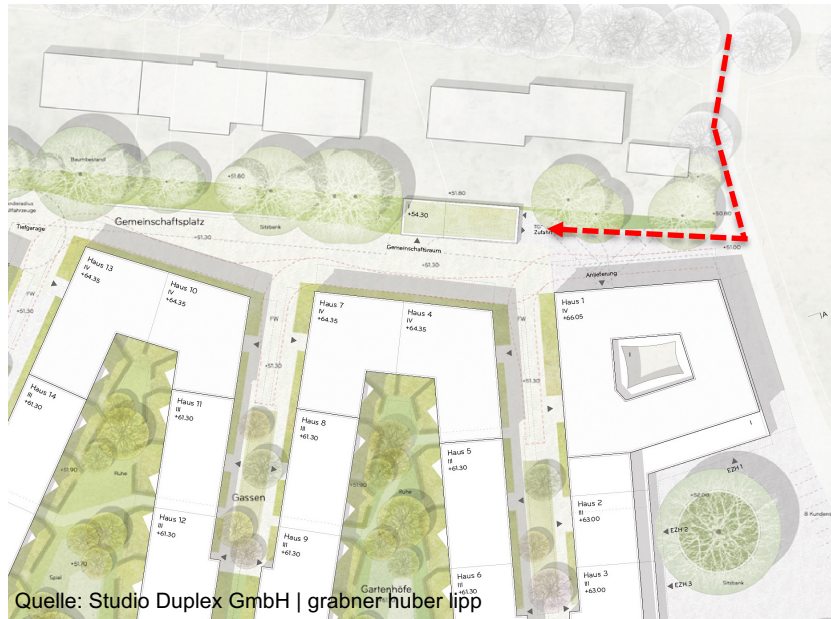
Bezirk Harburg

Ortsteil 710



### Thema 1 – Wo ist die Zufahrt zur Tiefgarage geplant?

- Im Rahmen des städtebaulichen Wettbewerbs wurde die Tiefgaragenzufahrt im Norden des Plangebiets angeordnet. Das Preisgericht empfahl die Verlegung in den Süden zu prüfen, um die vorhandene Topografie für kurze Rampen zu nutzen.
- Beide Anordnungen, sowohl im Norden als auch im Süden, sind denkbar.



- Die endgültige Lage wird auf Grundlage der Ergebnisse des zu erstellenden Verkehrsgutachtens getroffen.



## **Thema 2** – Wie werden der ruhende Verkehr sowie die Anlieferung organisiert?

- In den kommenden Wochen wird ein Verkehrsgutachten erarbeitet. Dieses Gutachten wird den Bestand betrachten und das Vorhaben bewerten. Es wird erforderliche Maßnahmen (bspw. Organisation des ruhenden Verkehrs, evtl. erforderliche bauliche Anpassung des Lichtenauerwegs, Lage der Anlieferung des Quartiersversorgers usw.) benennen.
- Die entsprechenden Ergebnisse und Maßnahmen werden im Bebauungsplan, Funktionsplan sowie im Durchführungsvertrag berücksichtigt.

## **Thema 3** – Bestehende Verkehrsprobleme im gesamten Stadtteil

- Das Verkehrsgutachten wird den Bestand im Lichtenauerweg sowie in den umliegenden Straßen betrachten. Hierbei wird der alltägliche Verkehr mit seinen Spitzenstunden betrachtet.
- Die Betrachtung von temporär vorhandenen Baustellen und Straßensperrungen sowie deren Auswirkungen auf den gesamten Stadtteil finden hierbei keine Berücksichtigung.



#### **Thema 4 – Bauform sowie Baudichte**

- Der im Entwurf vorliegende Funktionsplan ist als Siegerentwurf aus einem städtebaulichen Wettbewerb hervorgegangen und stellt aus Sicht des Preisgerichts die sinnvollste Bebauungsvariante dar.
- Dieser Siegerentwurf soll im Rahmen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans realisiert werden.
- Die Festsetzung der Art sowie des Maßes der baulichen Nutzung orientieren sich an Allgemeinen Wohngebieten gemäß § 4 BauNVO.
- Die Grundflächenzahl (GRZ) bewegt sich im Bereich von 0,4, die Geschossflächenzahl (GFZ) im Bereich von 1,0. Die gemäß § 17 BauNVO allgemein vorgesehenen Obergrenzen für Allgemeine Wohngebiete (GRZ 0,4 | GFZ 1,2) werden somit eingehalten bzw. unterschritten.

### **Thema 5 – Wie wird die Entwässerung sichergestellt?**

- In den kommenden Wochen wird ein Entwässerungskonzept erarbeitet. Dieses Konzept beinhaltet einen Überflutungsnachweis (HQ 100) und wird erforderliche Maßnahmen (bspw. Rückhaltung, technische Einrichtungen usw.) benennen, die im Plangebiet umgesetzt werden müssen.
- Die entsprechenden Ergebnisse und Maßnahmen werden im Bebauungsplan, Funktionsplan sowie im Durchführungsvertrag berücksichtigt.

### **Thema 6 – Emissionen und Immissionen der Vorhabens**

- In den kommenden Wochen wird ein Schallgutachten erarbeitet. Dieses Gutachten wird den Bestand betrachten und das Vorhaben bewerten. Hierbei werden der Verkehrslärm sowie der Gewerbelärm (inkl. Anlieferung) betrachtet und bewertet sowie erforderliche Maßnahmen benannt.
- Die entsprechenden Ergebnisse und Maßnahmen werden im Bebauungsplan, Funktionsplan sowie im Durchführungsvertrag berücksichtigt.



### **Thema 7 – Mögliche Beschädigungen durch Baumaßnahme**

- Vorbehaltlich der Empfehlung aus dem zu erarbeitenden Baugrundgutachten wird ein Beweissicherungsverfahren von einem unabhängigen Sachverständigen/Gutachter durchgeführt. Hierbei wird der Zustand der umliegenden Gebäude aufgenommen und überwacht.

### **Thema 8 – Behinderungen während der Bauphase**

- Die Baustellenmodalitäten müssen noch abgestimmt werden und konkrete Aussagen können dazu noch nicht getroffen werden. Es wird jedoch von allen Beteiligten darauf hingewirkt, die Beeinträchtigungen während der Bauphase zu minimieren.
- Weitergehende Regelungen (bspw. Beginn der Arbeiten, Zeitraum bis zur Baufertigstellung usw.) werden im Durchführungsvertrag geregelt.

### Thema 9 – Verschattung

- In den kommenden Wochen wird ein Verschattungsgutachten erarbeitet. Dieses Gutachten beinhaltet eine Gegenüberstellung des Bestands mit dem Vorhaben. Hierbei steht vor allem die potenzielle Verschattung der nördlich des Vorhabens gelegenen Bebauung im Fokus.
- Es ist davon auszugehen, dass durch die Neubebauung für die gegenüberliegende Bebauung geringfügige Veränderungen eintreten werden.







Quelle: Freie und Hansestadt Hamburg Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung

**VIelen DANK FÜR IHRE AUFMERKSAMKEIT!**

