

Anlage 1 zur Fortschreibung des Bergedorfer Wohnungsbauprogramms 2022

Stellungnahme der TÖB's	Stellungnahme des Fachamtes Stadt- und Landschaftsplanung
<p>A 1_10 Beensroaredder Es wird darauf hingewiesen, dass eine verdichtete wohnbauliche Entwicklung auf Grundlage des § 34 BauGB grundsätzlich befürwortet wird. Im Gutachterverfahren ist dann konkret eine Genehmigungsfähigkeit anhand des ausgewählten Entwurfs zu prüfen.</p>	<p>In der Aufgabenstellung zum Gutachterverfahren wird darauf hingewiesen, dass sich die Neubauten nach § 34 BauGB in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen müssen. Das Preisgericht wird eine entsprechende Entscheidung treffen. Zudem wird das Vorhaben durch das Bezirksamt Bergedorf in der Vorprüfung geprüft.</p>
<p>A 1_10 Beensroaredder Ergänzung unter dem Punkt „Bewertung“: Erhalt der alten, wertvollen Straßenbaumreihe</p>	<p>Die Bäume stehen auf öffentlichem Grund und sind daher nicht Teil der geplanten Neuentwicklung der Wohnungsbaupotenzialfläche. Der Hinweis ist zu detailliert für das Wohnungsbauprogramm und ein Aspekt, der im Antragsverfahren geprüft wird.</p>
<p>A 2_7 Chrysanderstraße Die betroffenen Flurstücke befinden sich nicht nur im privaten Eigentum, sondern das Flurstück 13 ist FHH-Eigentum.</p> <p>Der Verkauf der städtischen Fläche an den angrenzenden privaten Eigentümer des Flurstückes 14 verzögert sich, da die Veräußerung sich zurzeit als unwirtschaftlich darstellt. Es muss zunächst eine Einigung bzgl. der Buchwertproblematik zwischen Bezirksamt und Sportstättenbau HH Mitte stattfinden.</p>	<p>Der Steckbrief wird unter „Eigentümer“ entsprechend ergänzt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>A 2_7 Chrysanderstraße Aus städtebaulicher Sicht wird eine wohnbauliche Neubebauung befürwortet, da so die anschließende Straßenrandbebauung fortgesetzt werden könnte. Aus umwelttechnischer Sicht wird angeregt zu prüfen, ob der Bestand eher saniert werden könnte, da eine Neubebauung, nur um die Bebauung näher an die Straße zu rücken, mit verhältnismäßig viel Aufwand/grauer Energie verbunden ist. Es ist zudem unklar, ob und in welchem Umfang durch den Ersatz mehr Wohneinheiten entstehen.</p>	<p>Der Bestand ist durch das Fachamt Verbraucherschutz begutachtet worden. Der Zustand des Hauses ist schlecht, so dass der Abbruch und Neubau auch aus Sicht des Bezirksamtes befürwortet wird.</p>
<p>A 2_7 Chrysanderstraße Ergänzung unter dem Punkt „Bewertung“: Erhalt der alten, wertvollen Straßenbaumreihe</p> <p>Ergänzung für das westliches Grundstück unter dem Punkt „Planungsrecht“ B-Plan: Außengebiet und Lapro: Bille-Landschaftsachse</p> <p>Ergänzung unter dem Punkt „Bewertung“: Geringe Flurabstände zur Grundwasseroberfläche (< 2,5 m) sind zu beachten sowie Notwasserweg (von Süd nach Nord) ist zu berücksichtigen (siehe Fließwege-Senken-Karte im Geoportal). Gefährdungen durch eventuelle Starkregenereignisse sind zu vermeiden.</p>	<p>Die Bäume stehen auf öffentlichem Grund und sind nicht Teil der geplanten Neuentwicklung der Wohnungsbaupotenzialfläche. Der Hinweis ist zu detailliert für das Wohnungsbauprogramms und ein Aspekt, der im Antragsverfahren geprüft wird.</p> <p>Der Steckbrief wird unter „Planungsrecht“ entsprechend ergänzt.</p> <p>Der Steckbrief wird unter „Bewertung“ entsprechend ergänzt.</p>

Anlage 1 zur Fortschreibung des Bergedorfer Wohnungsbauprogramms 2022

<p>A 2_11 Bergedorfer Markt / Sachsentor Änderung des Punktes „Planungsrecht“ Lapro: Verdichteter Stadtraum, Entwicklung des Naturhaushalts</p> <p>Ergänzung unter dem Punkt „Bewertung“: Geringe Flurabstände zur Grundwasseroberfläche (< 2,5 m) sind zu beachten.</p> <p>Ergänzung unter dem Punkt „Bewertung“: angrenzende Straßensenken sind zu bedenken (siehe Fließwege-Senken-Karte im Geoportal). Gefährdungen durch eventuelle Starkregenereignisse sind zu vermeiden.</p> <p>Ergänzung unter dem Punkt „Bewertung“: Erhalt der Straßenbäume und der über 120 Jahre alten Eiche am Wiebekingweg</p>	<p>Der Steckbrief wird unter „Planungsrecht“ entsprechend geändert.</p> <p>Der Steckbrief wird unter „Bewertung“ entsprechend ergänzt.</p> <p>Der Hinweis ist zu detailliert für das Wohnungsbauprogramm.</p> <p>Die Bäume stehen auf öffentlichem Grund und sind nicht Teil der geplanten Neuentwicklung der Wohnungsbaupotenzialfläche. Der Hinweis ist zu detailliert für das Wohnungsbauprogramm und ein Aspekt, der im Antragsverfahren geprüft wird.</p>
<p>A 2_11 Bergedorfer Markt / Sachsentor Eine verdichtete gemischte Nutzung mit Wohnanteil wird für beide innerstädtischen Flächen auf Grundlage eines konkurrierenden Verfahrens bzw. die Erarbeitung einer Bebauungs- und Nutzungskonzeption mit Aufstellung neuen Planrechts befürwortet. Keine Einwände aus Sicht des technischen Umweltschutzes.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>A 2_11 Bergedorfer Markt / Sachsentor Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen diese Potenzialflächen. Es wird darauf hingewiesen, dass bereits mit dem geltenden Planrecht MK ein Wohnanteil von bis zu 35% möglich. Aufgrund der zentralen Lage sollte in dem vorab geplanten Workshopverfahren der Gewerbeanteil gleichwertig dem Wohnen berücksichtigt sowie im Sinne der „Letzten Meile“ auch Flächen für die KEP-Dienste mitgedacht werden.</p>	<p>Auf Basis der aktuellen Vorüberlegungen der Eigentümer ist eine gleichwertige Berücksichtigung von Flächen für Wohnen und Gewerbe zumindest für den Standort Bergedorfer Markt nicht vorgesehen. Für den Standort Sachsentor ist dieser Hinweis realistischer, wobei die Vorüberlegungen für diese Immobilie noch nicht derart konkret sind wie die für den Standort Bergedorfer Markt.</p> <p>Die Nutzungsüberlegungen werden im Rahmen des weiteren Verfahrens weiter abgestimmt und geschärft und müssen im Zusammenspiel Eigentümer, Verwaltung und auch der Politik abgewogen werden. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>
<p>A 2_11 Bergedorfer Markt / Sachsentor Es wird das Ziel einer breiten Nutzungsmischung („verschiedenste innenstadtrelevante Nutzungen“) begrüßt und darauf hingewiesen, dass ebenfalls Flächen für das Ladenhandwerk eingeplant werden sollten, auf denen auch kleine produzierende Tätigkeiten zulässig sind (z.B. Instrumentenbauer, Zweiradmechaniker, Bäcker, Konditor etc.).</p>	<p>Der Hinweis ist für das Wohnungsbauprogramm zu konkret. Die genannten Nutzungen sind nach Ansicht des Bezirksamts zwar durchaus vorstellbare Optionen, letztendlich obliegt die Entscheidung – unter Berücksichtigung des geltenden Planrechts – aber den Eigentümern.</p>
<p>A 2_11 Bergedorfer Markt / Sachsentor Bei den angrenzenden Objekten Sachsentor 24, Sachsentor 28, Sachsentor 29, Sachsentor 53 und Wiebekingweg 2a handelt es sich gemäß § 4 DSchG (Denkmalschutzgesetz vom 5. April 2013 (HmbGVBl S.142)) um geschützte Baudenkmäler, im Falle der Objekte Sachsentor 32-28 und Sachsentor 42 um ein geschütztes Denkmalensemble. Nach § 8 DSchG sind Veränderungen genehmigungspflichtig. Der Umgebungsschutz ist zu beachten.</p>	<p>Der Steckbrief wird unter „Bewertung“ entsprechend ergänzt.</p>