

BEBAUUNGSPLAN-ENTWURF

BAHRENFELD 75

Öffentliche Plandiskussion



Quelle: APB. Architekten

XX.XX.2022 | Ort XX und Live im Internet

Ablauf der öffentlichen Plandiskussion

- 01 Erläuterungen zum Planungssystem und Bebauungsplanverfahren
- 02 Lage des Plangebiets und Bestandssituation
- 03 Anlass und Ziel der Planung
- 04 Übergeordnete Planung
Flächennutzungsplan, Landschaftsprogramm und Arten- und Biotopschutz
- 05 Städtebaulicher Entwurf
- 06 Bebauungsplan-Entwurf Bahrenfeld 75
- 07 Ihre Fragen, Vorschläge und Kritik

Die Veranstaltung wird mit einer Tonaufzeichnung protokolliert.

Erläuterungen zum
Planungssystem
und Bebauungsplanverfahren



Planungssystem

Baugesetzbuch

Vorbereitende Bauleitplanung

für ganz Hamburg

Flächennutzungsplan

Landschaftsprogramm

Arbeitsgrundlage für die Verwaltung

Verbindliche Bauleitplanung

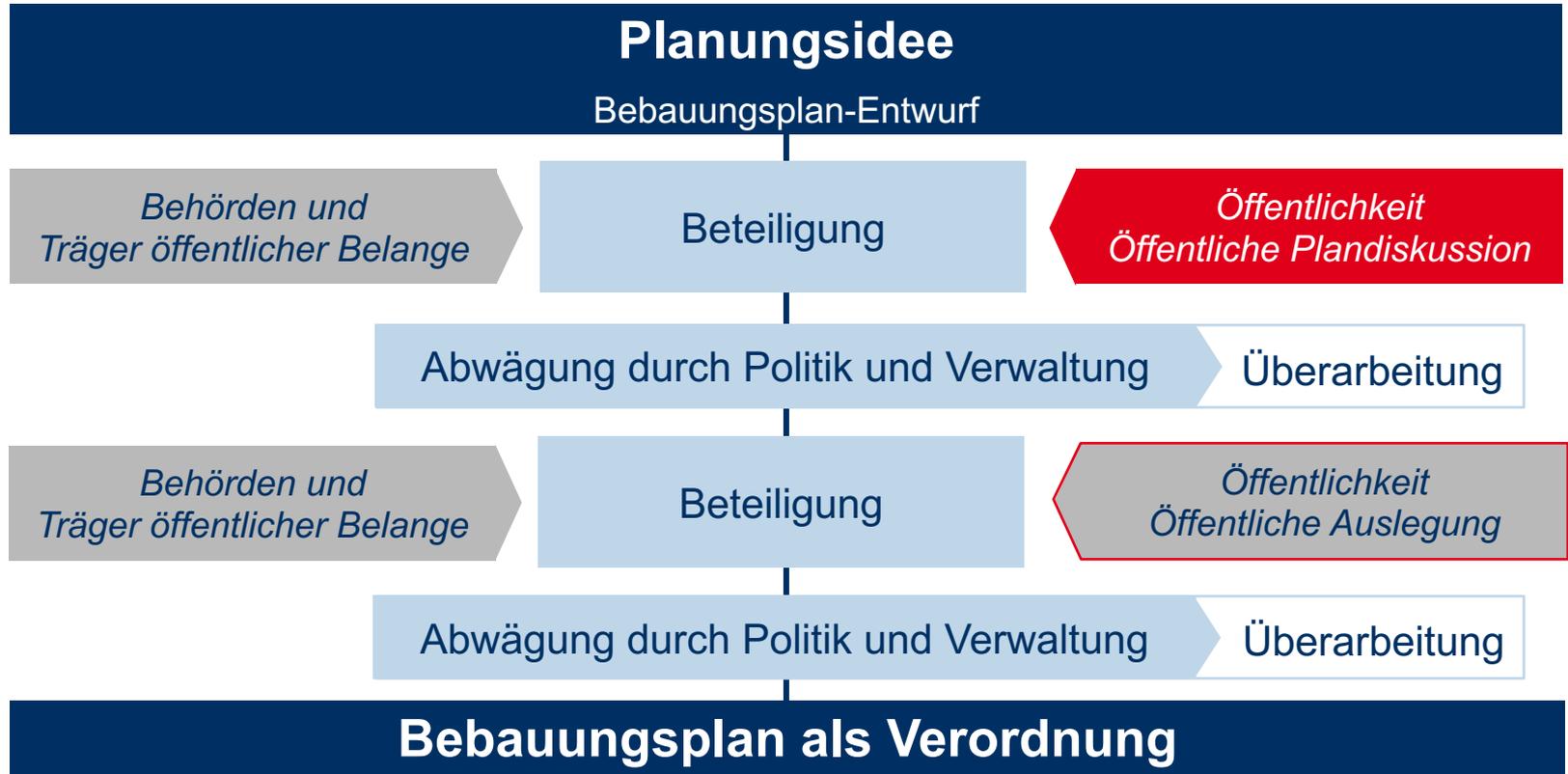
für jeweils definierte Geltungsbereiche

Bebauungsplan

Naturschutzfachliche Begleitplanung

Verordnung mit Rechtswirkung für alle

Bebauungsplanverfahren



Öffentliche Plandiskussion

§ 3 Abs. 1 BauGB

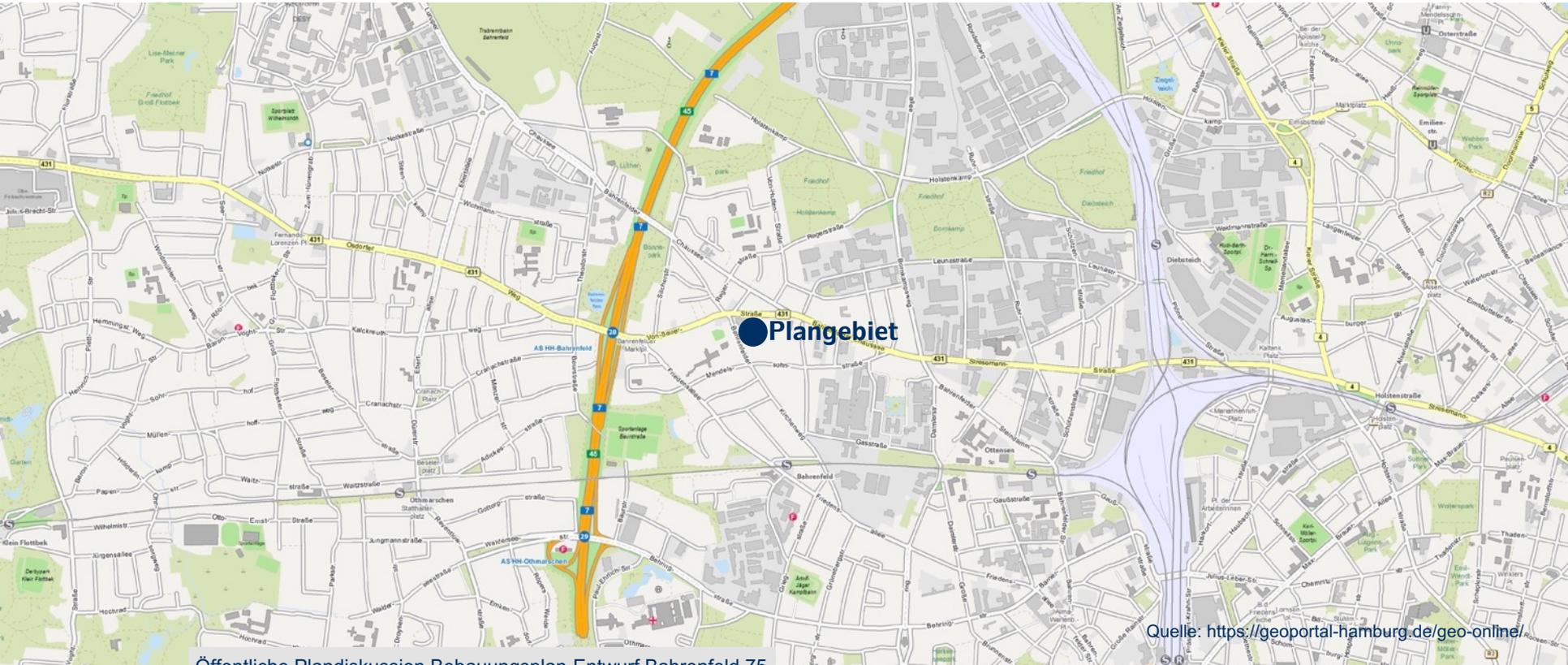
„Die Öffentlichkeit ist möglichst frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung eines Gebiets in Betracht kommen, und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich zu unterrichten; ihr ist Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung zu geben. ...“

Lage des Plangebiets und Bestandsituation



Lage des Plangebietes

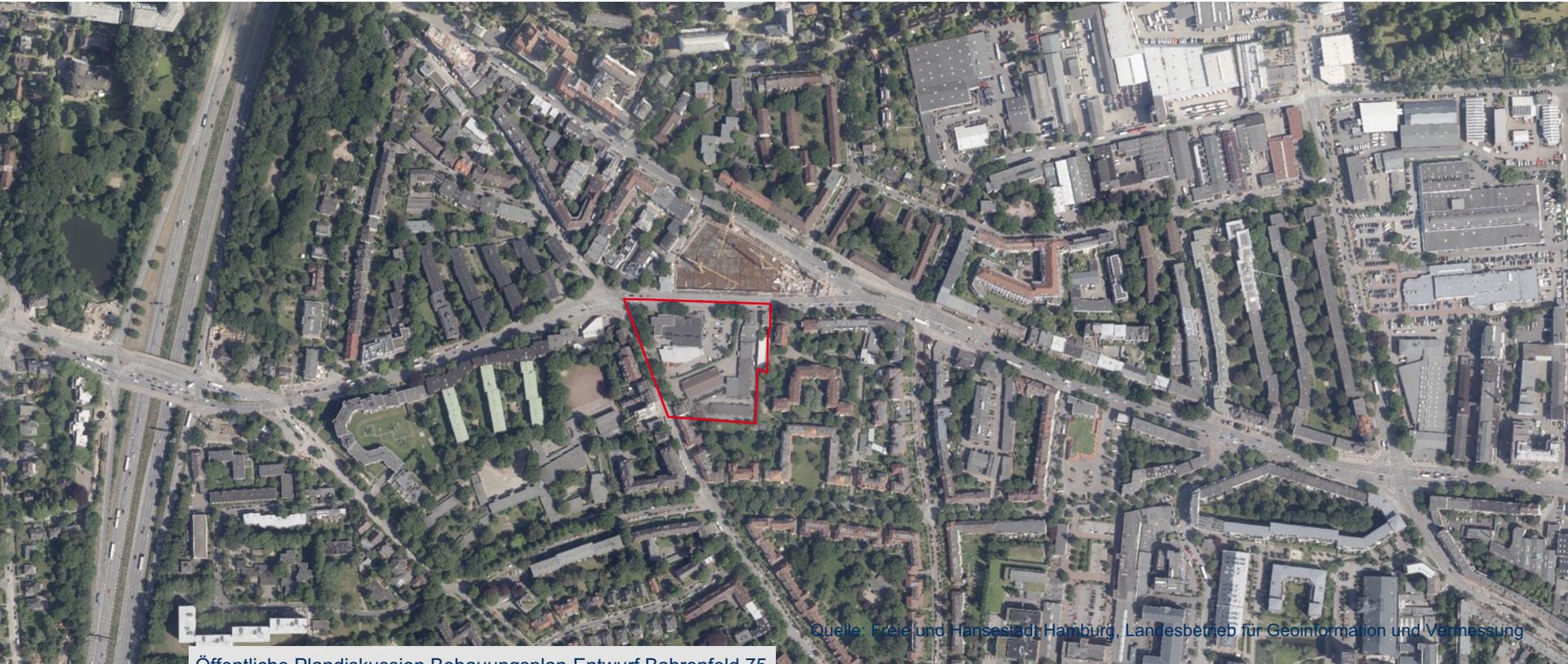
● Veranstaltungsort ÖPD (falls nicht digital)



Quelle: <https://geoportal-hamburg.de/geo-online/>

Öffentliche Plandiskussion Bebauungsplan-Entwurf Bahrenfeld 75

Luftbild



Quelle: Freie und Hansestadt Hamburg, Landesbetrieb für Geoinformation und Vermessung

Öffentliche Plandiskussion Bebauungsplan-Entwurf Bahrenfeld 75

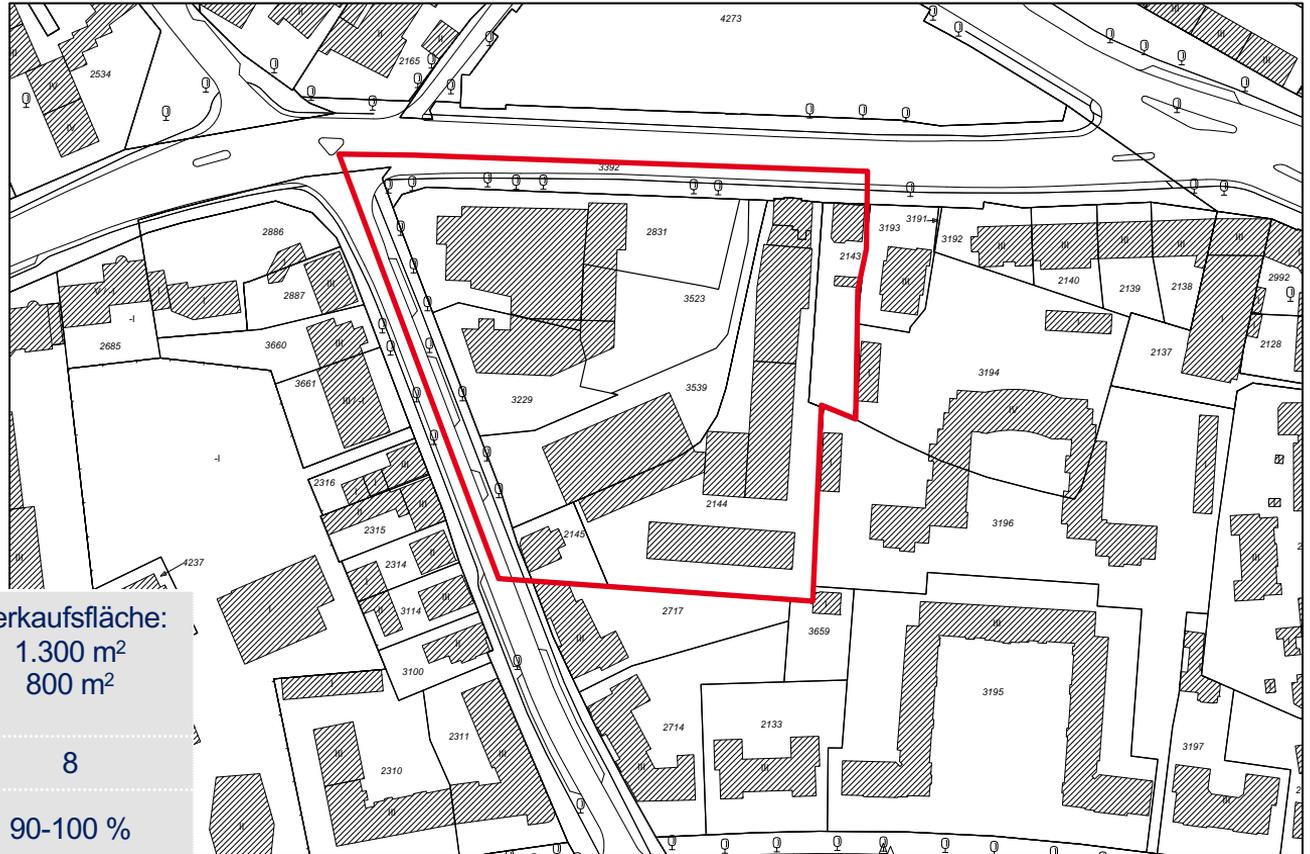
Bestandssituation



Quelle: Freie und Hansestadt Hamburg, Landesbetrieb für Geoinformation und Vermessung

Öffentliche Plandiskussion Bebauungsplan-Entwurf Bahrenfeld 75

Bestandsplan



**Nahversorgung
Vollsortimenter
Discounter**

**Verkaufsfläche:
1.300 m²
800 m²**

Wohnungen

8

Versiegelung

90-100 %

Quelle: Freie und Hansestadt Hamburg, Landesbetrieb für Geoinformation und Vermessung

Öffentliche Plandiskussion Bebauungsplan-Entwurf Bahrenfeld 75

Bestandsbebauung



Foto: PEG

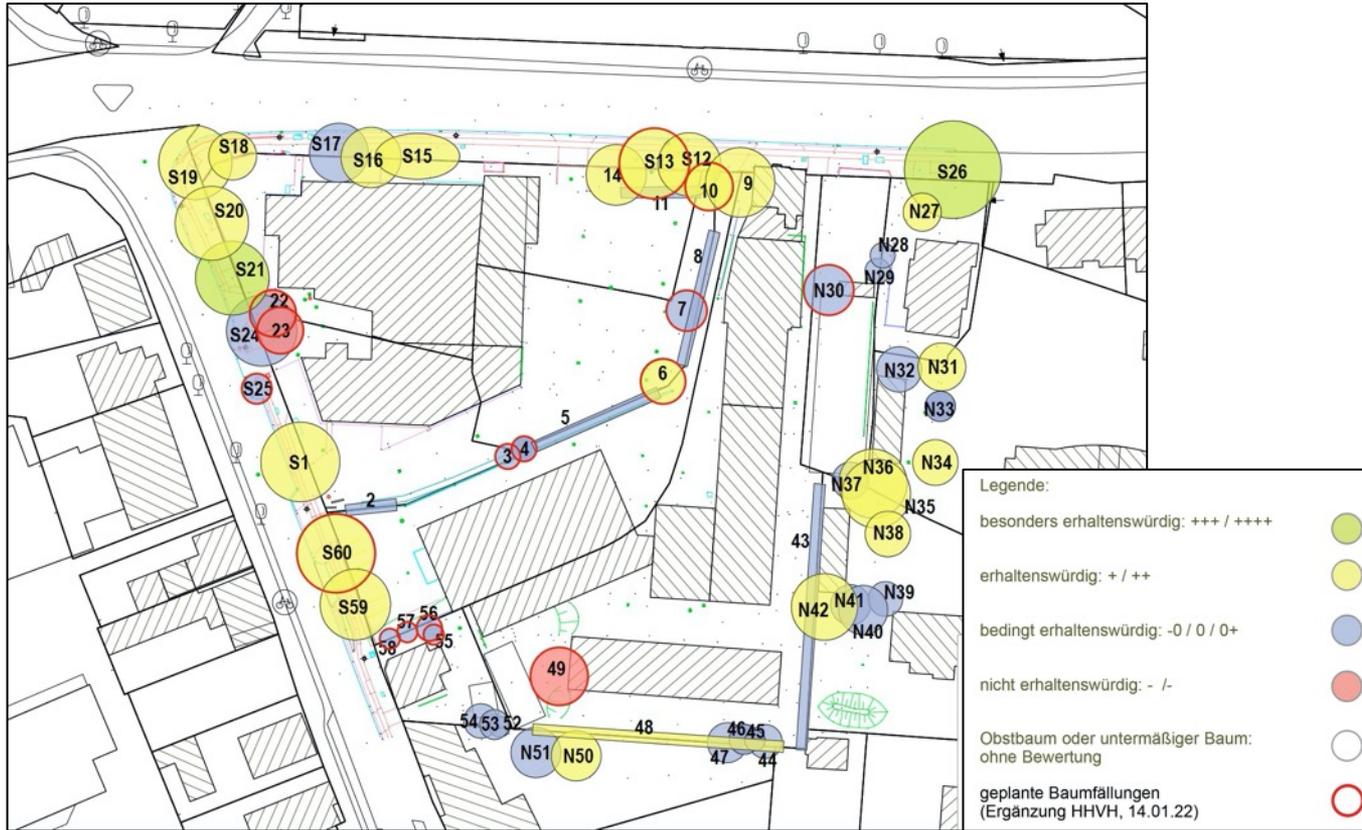
Öffentliche Plandiskussion Bebauungsplan-Entwurf Bahrenfeld 75

Bestandsbebauung



Fotos: PEG

Bestandsplan Freiflächen / Bäume



Anlass und Ziel der Planung



Anlass und Ziel der Planaufstellung

Neuordnung des
Nahversorgungsstandortes und
Schaffung von Wohnraum

- **2019**
Einleitungsbeschluss für das Bebauungsplanverfahren
Bahrenfeld 75 zur städtebaulichen Neuordnung des
Plangebietes
- **2020/21**
Hochbaulich-freiraumplanerisches Werkstattverfahren mit 6
eingeladenen Büros

*„Neuordnung und Entwicklung des derzeitigen
Nahversorgungsstandortes an der Von-Sauer-Straße, Ecke
Bahrenfelder Kirchenweg“*
- **2021**
Weiterentwicklung des Siegerentwurfes von APB. Architekten
- **2022**
Beschluss des Planungsausschusses Altona zur
Öffentlichen Plandiskussion

Verfahrensart und -ablauf

Vorhabenbezogener Bebauungsplan §12 BauGB

Vorhaben- und Erschließungsplan

- Detaillierte Darstellung des Vorhabens

+ Durchführungsvertrag

- Durchführungsfristen
- Absicherung des geförderten Wohnungsbaus
- Zugänglichkeit Spielflächen
- Regelungen zur Ausgestaltung (Gebäude/
Freiflächen)

Bebauungsplan der Innenentwicklung §13a BauGB

Vorraussetzungen

- weniger als 20.000 m² Grundfläche
- Nachverdichtung

dazu:

- Umweltverträglichkeitsvorprüfung

dennoch:

- Durchführung aller Beteiligungsschritte

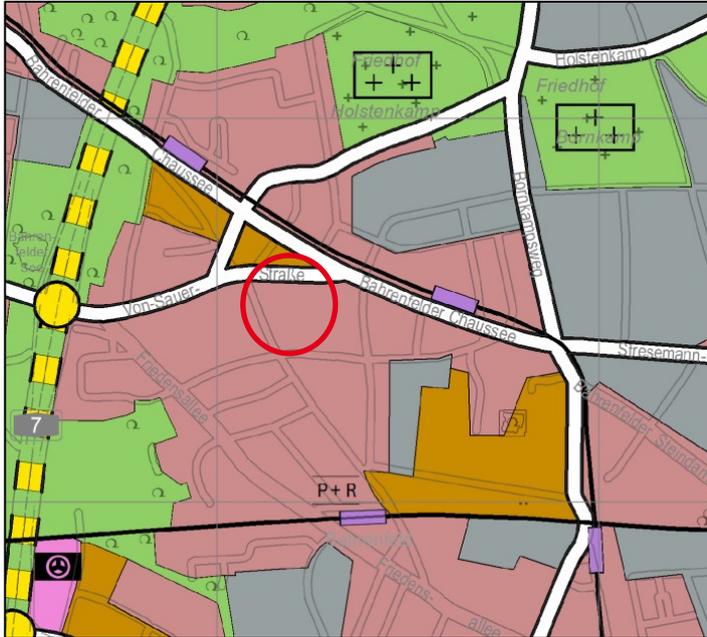
Übergeordnete Planung

- Flächennutzungsplan
- Landschaftsprogramm
- Arten- und Biotopschutz



Flächennutzungsplan

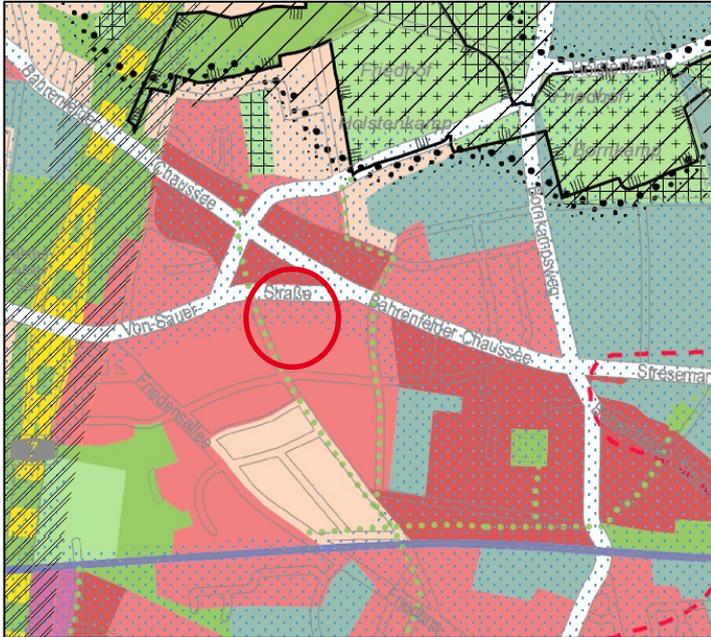
► Aktueller Flächennutzungsplan (Ausschnitt)



- Darstellung als „Wohnbauflächen“
- Unmittelbare Nachbarschaft vorwiegend „Wohnbauflächen“, „Gewerbliche Bauflächen“ und „Gemischte Bauflächen“

Landschaftsprogramm

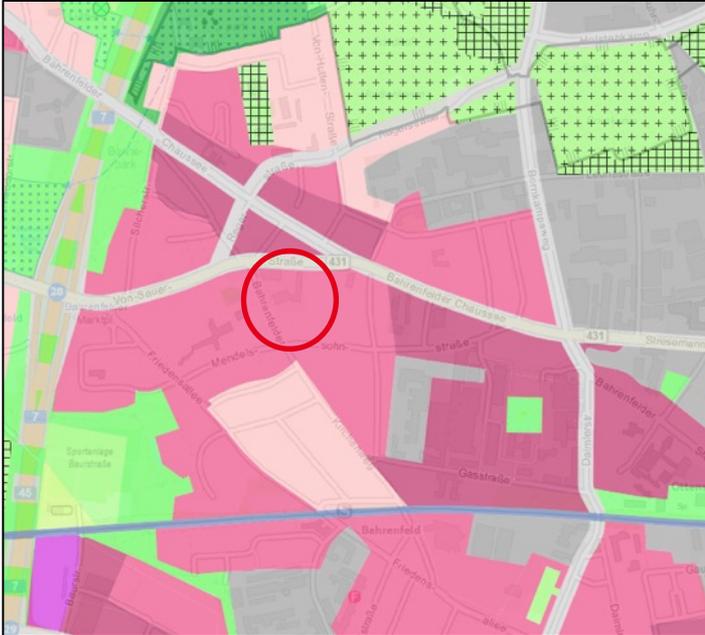
► Aktuelles Landschaftsprogramm (Ausschnitt)



- Darstellung Milieu „Etagenwohnen“
- Darstellung „Entwicklungsbereich Naturhaushalt“ als milieuübergreifende Funktion
- Nähe zu „Grüne Wegverbindung“ als milieuübergreifende Funktion

Karte Arten- und Biotopschutz

► Aktuelle Karte Arten- und Biotopschutz (Ausschnitt)



- Darstellung Biotopentwicklungsraum Nr. 12:

„Städtisch geprägte Bereiche teils geschlossener, teils offener Wohn- und sonstiger Bebauung mit mittlerem bis geringem Grünanteil“

Städtebaulicher Entwurf



Wettbewerb - Juryprotokoll 12.04.2021

- ✓ 1. Anzahl **Stellplätze** im EG auf 50 erhöhen
- ✓ 2. Größe der **Verkausflächen** REWE (1.800m² - 1900m²) und Aldi (1100m²-1200m²) einhalten
- ✓ 3. **Gewerbeflächen** im Bereich des kleinen Hofes ansiedeln
- ✓ 4. Drei nebeneinanderliegende **Zu- und Ausfahrten** am Bahrenfelder Kirchenweg sind zu überarbeiten
- ✓ 5. Nachweis der notwendigen **Kinderspiel- und Freizeitfläche** inkl. eines öffentlichen Spielplatzes (500m²)
- ✓ 6. **Gebäudehöhen** sind kritisch zu überprüfen (vornehmlich Von-Sauer-Straße, 7 Geschosse)
- ✓ 7. **Eckausbildung** Bahrenfelder Kirchenweg/Von-Sauer-Straße in weiter zu entwickeln
- 8. Es ist zu überprüfen ob die Abstände der südl. Gebäude hinsichtlich **Sozialabstand** ausreichen
- 9. **Anschluss an das Dach** des denkmalgeschützten Gebäudes ist zu überarbeiten
- 10. Die einzelnen Hauseinheiten sollen weiter **architektonisch ausdifferenziert** werden
- 11. Die Fassaden an der Von-Sauer-Straße sind bzgl. lärmtechnischer **Schallreflektion** zu entwickeln
- 12. Die **Fassadenbegrünung** und das integr. Regenwassermanagement müssen als Bestandteil des architek. Konzeptes erkennbar sein.
- 13. Holz als **Fassadenmaterial** ist weiter zu entwickeln
- 14. Das Thema der **Grauwassernutzung** soll in der weiteren Bearbeitung vertieft werden

✓ Thema überarbeitet

● Thema für die weitere Funktionsplanung

Behörden

- ✓ 15. Neue Anforderung seitens der Fachbehörde BAGSFI
Integration KITA mit 86 Plätzen und 500 m² Freifläche ist zu integrieren

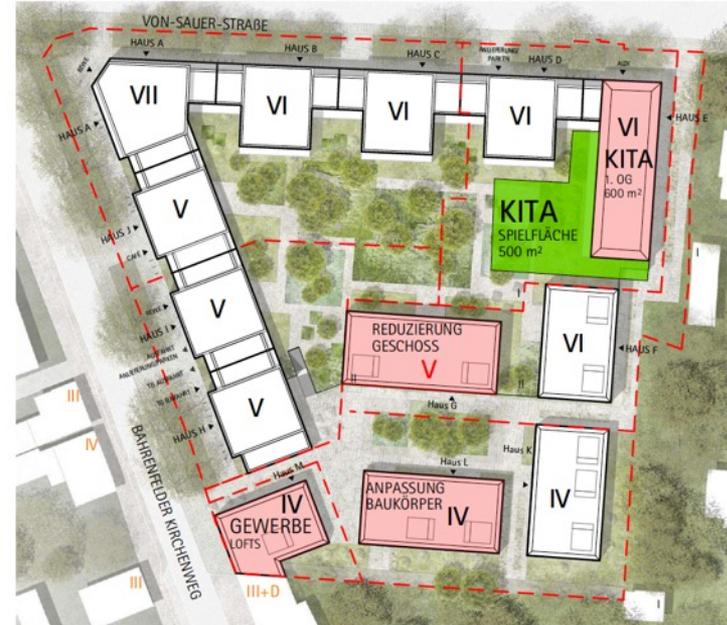
Quelle: APB. Architekten

Überarbeitung

Stand Wettbewerb



Stand Überarbeitung



- ✓ 6. Gebäudehöhen
- ✓ 7. Eckausbildung Bahrenfelder Kirchenweg/Von-Sauer-Strabe wird nach Abstimmung mit der Stadtplanung belassen, dafür wird das mittlere Haus um ein Geschoss reduziert.
- ✓ 15. Integration KITA
- ✓ 16. Integration Handwerksbetrieben

Quelle: APB. Architekten

Ansicht Von-Sauer-Straße / Bahrenfelder Kirchenweg

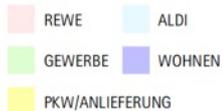
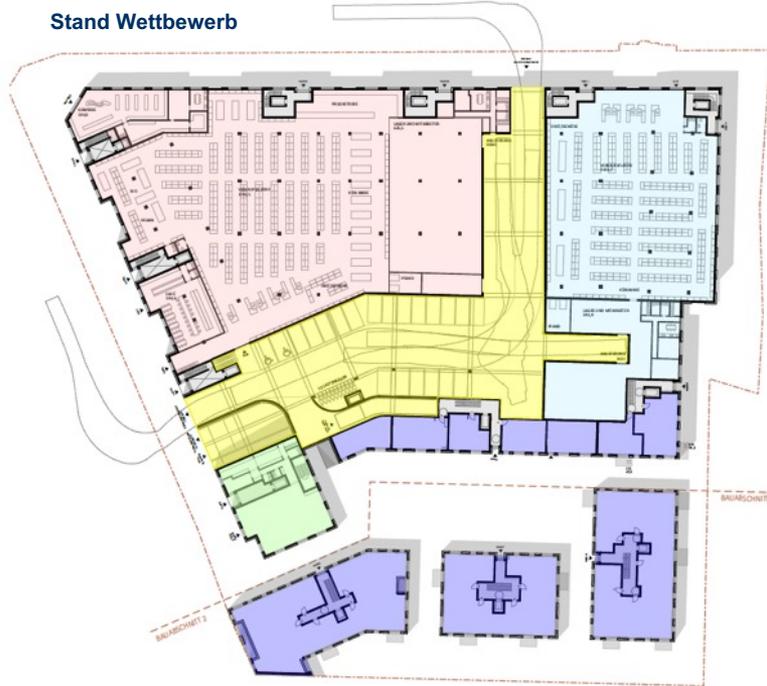


Quelle: APB. Architekten

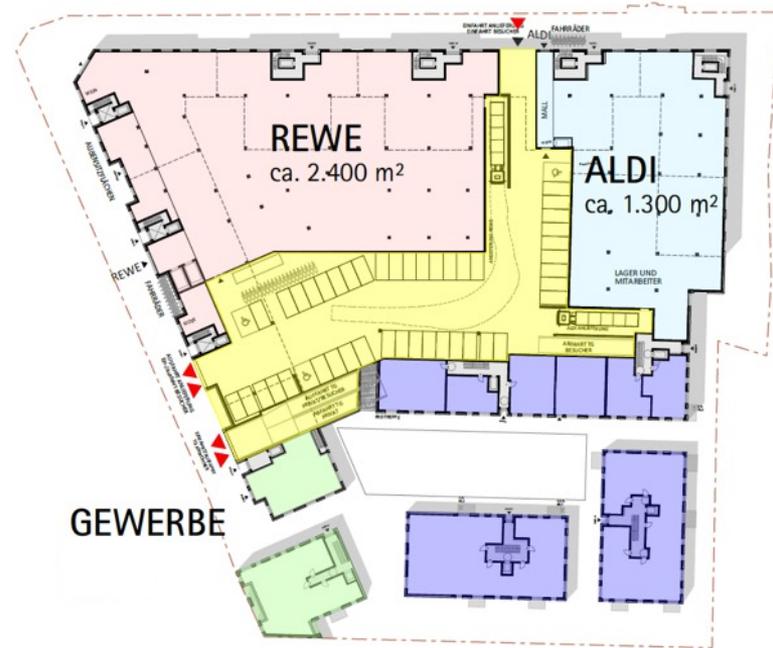
Öffentliche Plandiskussion Bebauungsplan-Entwurf Bahrenfeld 75

Überarbeitung

Stand Wettbewerb



Stand Überarbeitung



- ✓ 2. Verkaufsflächen REWE (1.800m²-1900m²) und Aldi (1100m²-1200m²)
- ✓ 3. Darstellung Gewerbeflächen
- ✓ 4. Zu- und Ausfahrten am Bahrenfelder Kirchenweg

Quelle: APB. Architekten

Grundriss EG

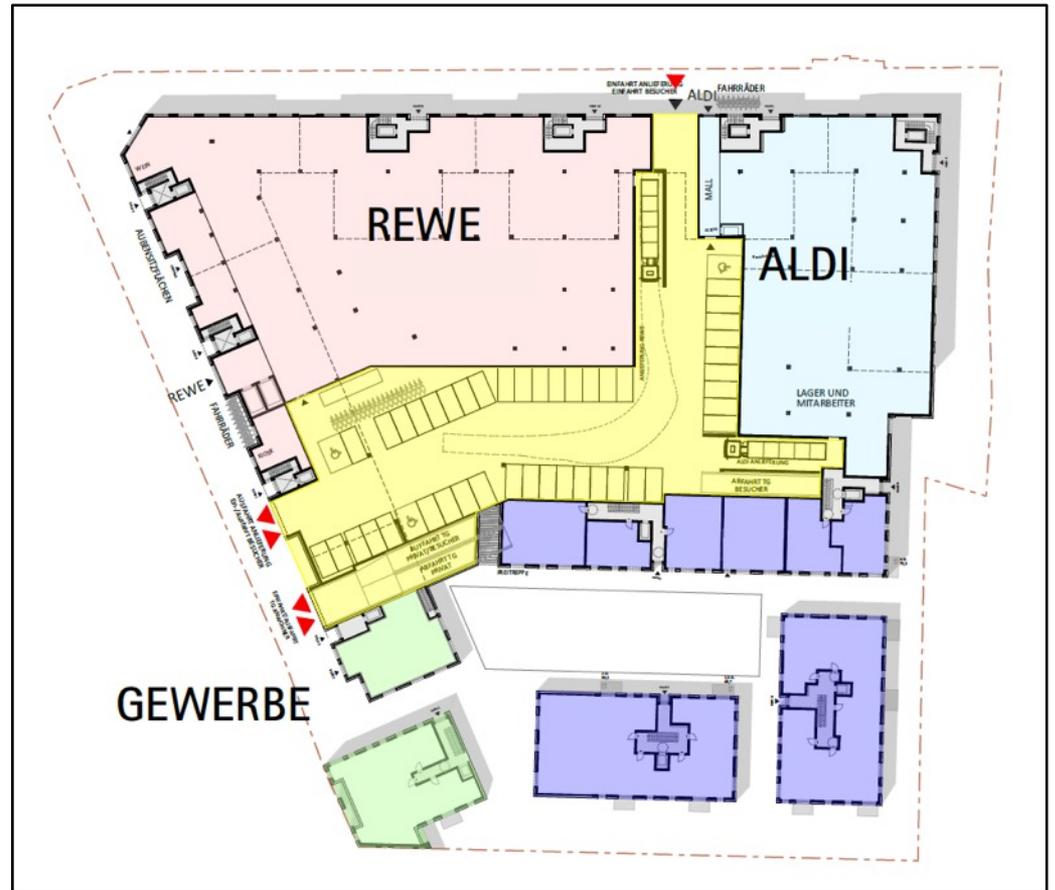
Kennzahlen

**Nahversorgung
(Vollsortimenter, Discounter)**

ca. 3.000 m²
Verkaufsfläche

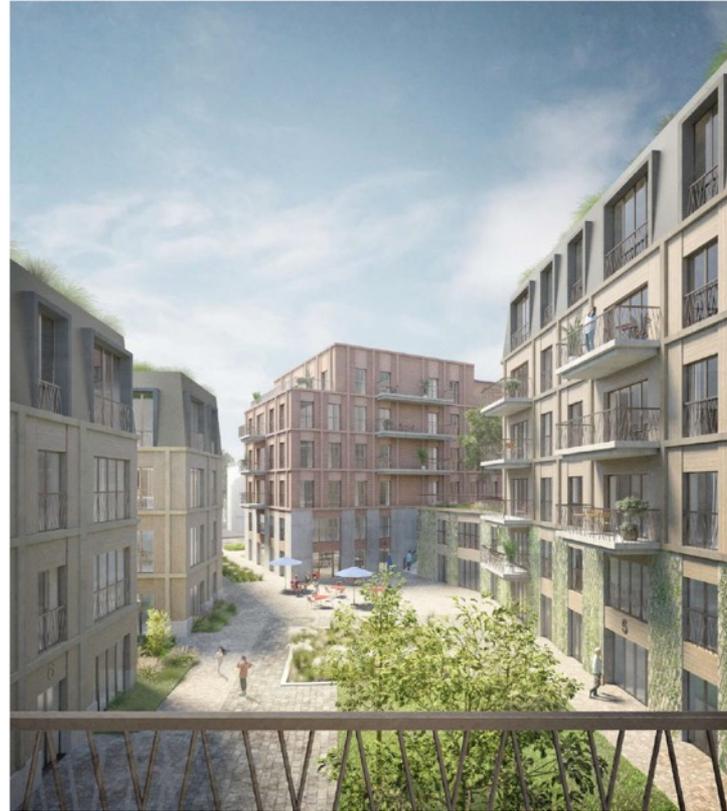
Gewerbe (nicht störend)
5 Stellplätze nach HBauO

520 m² Nutzfläche



Quelle: APB. Architekten

Ansicht Wohnhof



Quelle: APB. Architekten

Öffentliche Plandiskussion Bebauungsplan-Entwurf Bahrenfeld 75

Überarbeitung Verteilung Wohnungsbau

Kennzahlen Wohnungsbau

Gefördertes Mietwohnen 35 % (105 WE)

Seniorenwohnen 35-50 m²

Baugemeinschaftswohnen 65-95 m²

Bruttogeschossfläche 8.150 m²

Freifinanziertes Mietwohnen 32 % (80 WE)

2-Zimmer Wohnungen 50 m²

3-Zimmer Wohnungen 75 m²

4-Zimmer Wohnungen 85 m²

Bruttogeschossfläche 7.580 m²

Eigentumswohnungen 33 % (75 WE)

Bruttogeschossfläche 7.750 m²



Quelle: APB. Architekten

Ansicht Von-Sauer-Straße

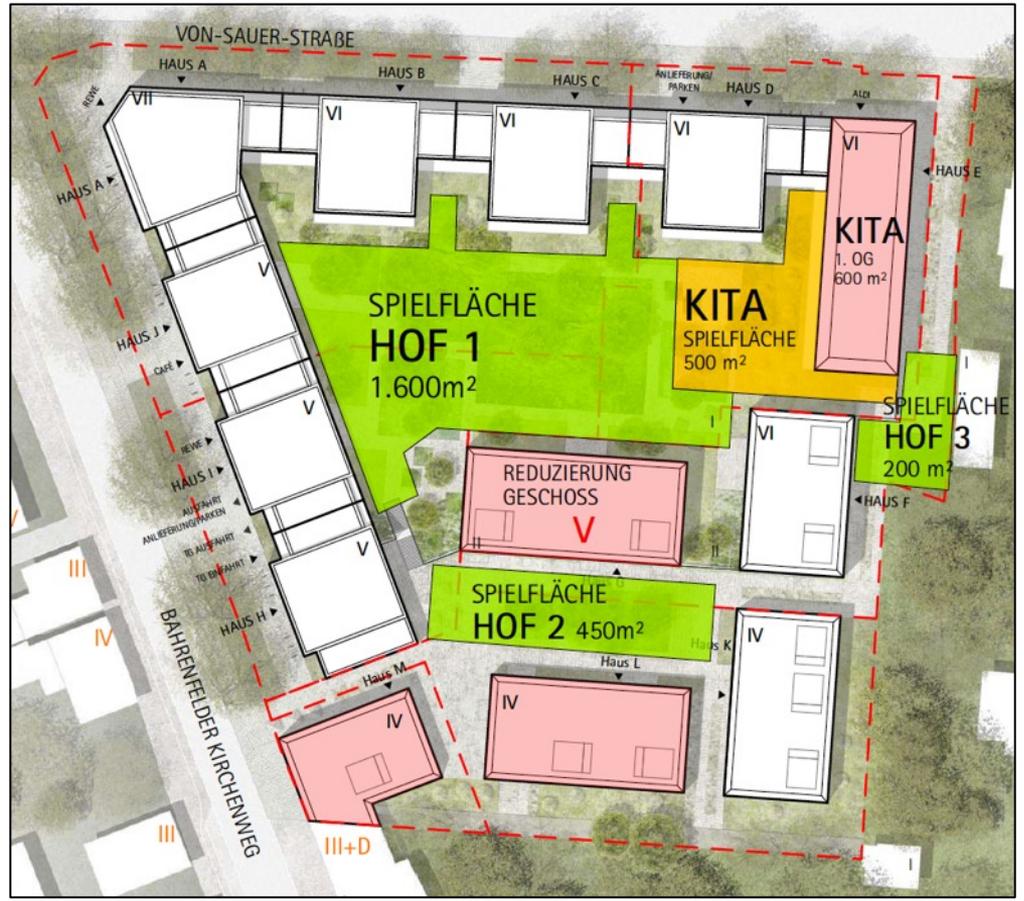


Quelle: APB. Architekten

Überarbeitung

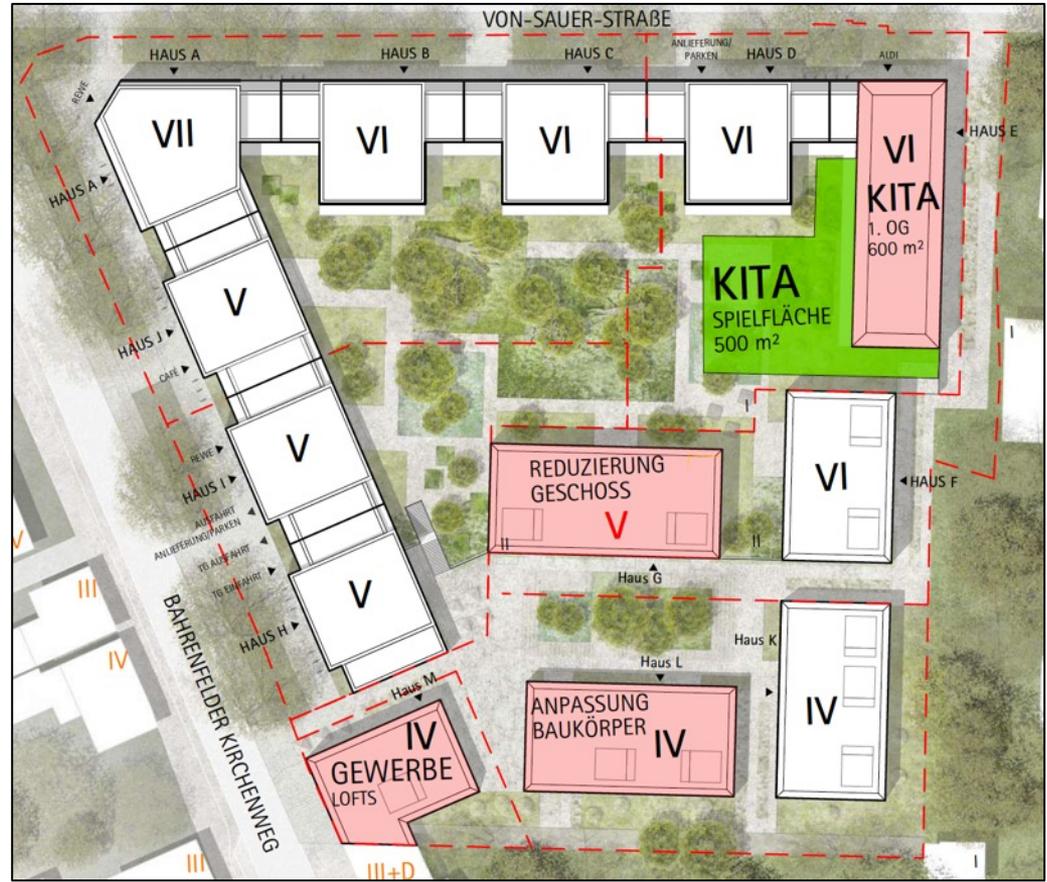
Nachweis KiSpi-Flächen

KiSpi-Fläche	
Wohneinheiten	260
davon KiSpi	220
Hof 1	1.600 m ²
Hof 2	450 m ²
Hof 3	200 m ²
	<u>2.250 m²</u>
Kindergarten Spielfläche	500 m²



Quelle: APB. Architekten

Lageplan



Quelle: APB. Architekten

Freiflächenplanung



Quelle: HHVH Landschaftsarchitekten

Bebauungsplan Entwurf



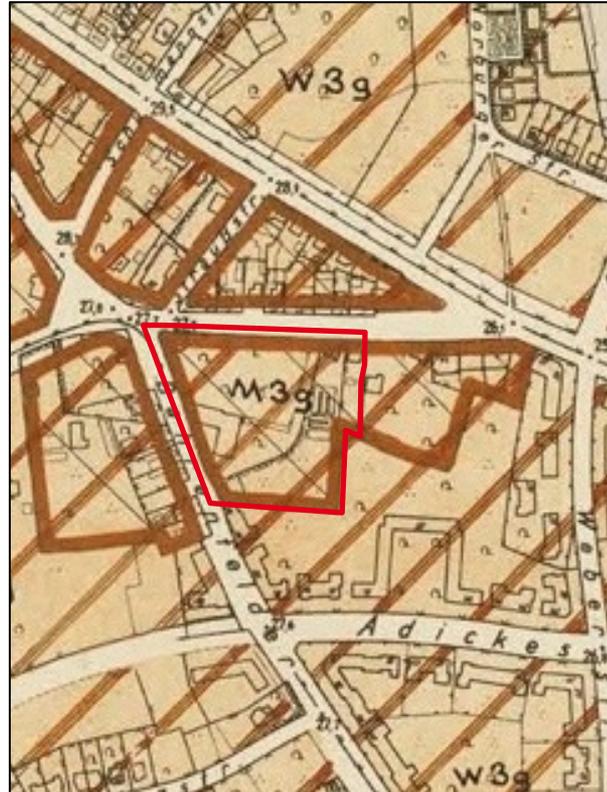
Bestehendes Planrecht

Baustufenplan Bahrenfeld
vom 14.01.1955:

- Mischgebiet
- 3 Geschosse
- Geschlossene Bauweise

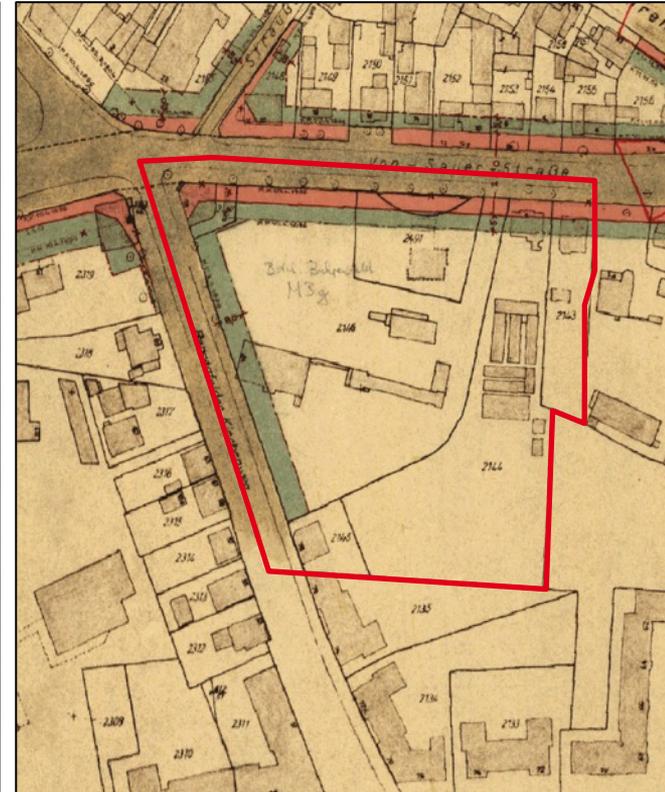
Teilbebauungsplan 701
vom 20.10.1959

- Von jeglicher Bebauung
freizuhaltende Flächen



BS Bahrenfeld

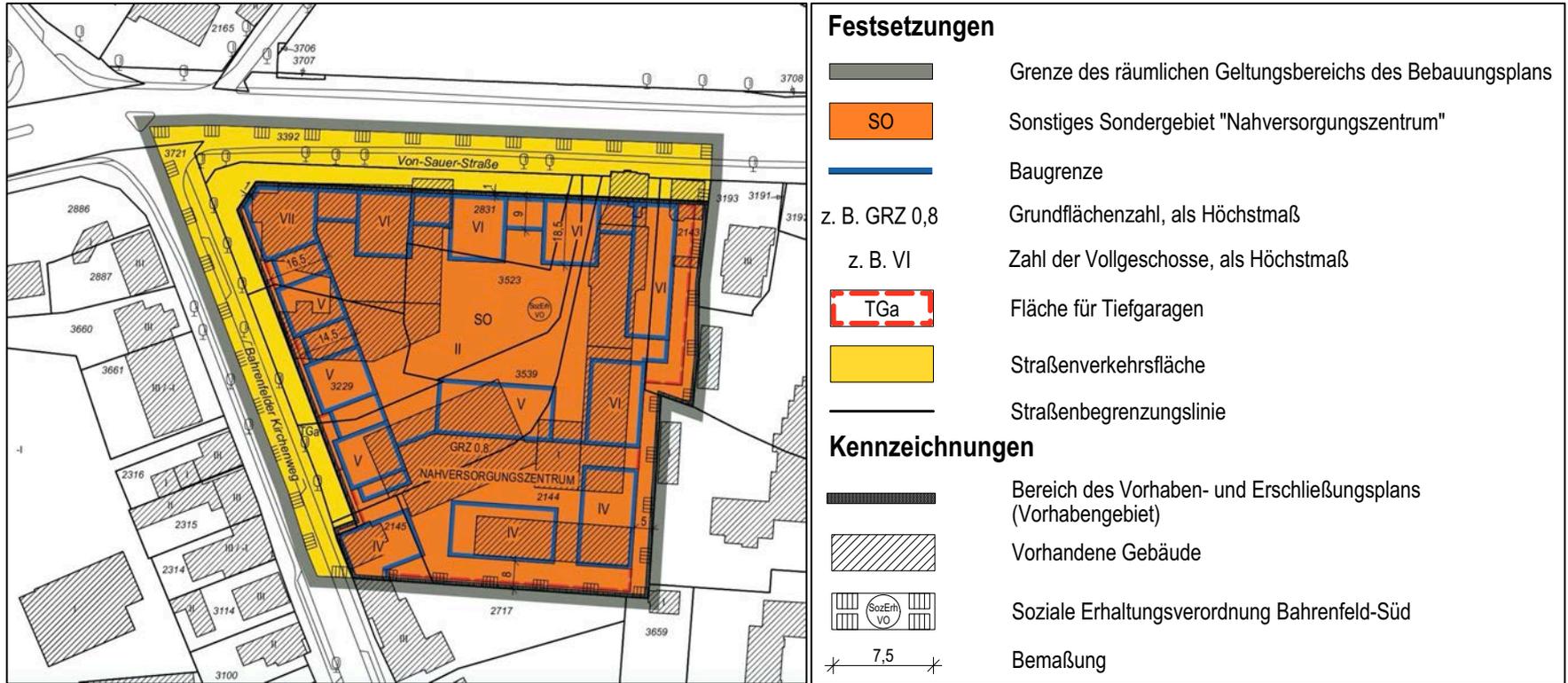
Quelle: <https://geoportal-hamburg.de/geo-online>



TB 701

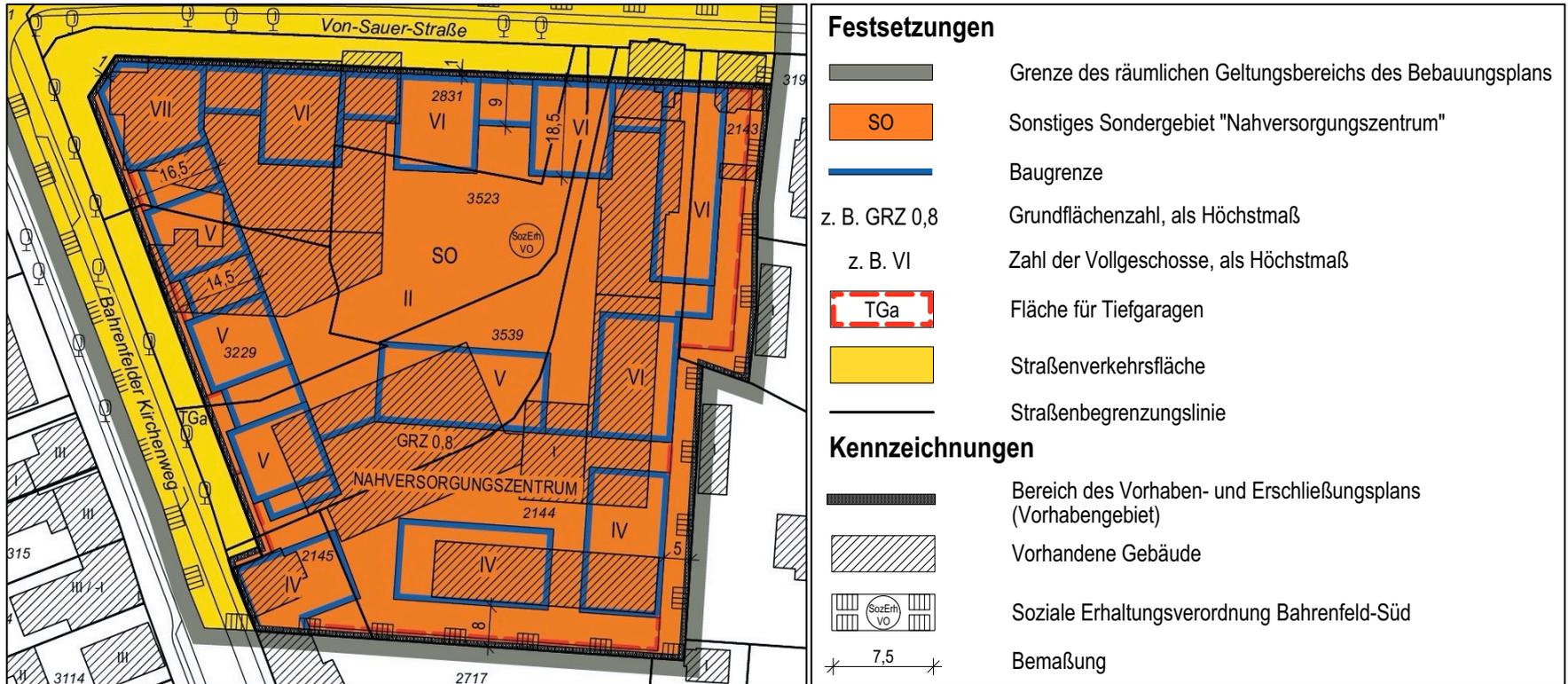
Quelle: <https://geoportal-hamburg.de/geo-online>

Bebauungsplan-Entwurf (Ausschnitt)



Quelle: Bezirksamt Altona, Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung

Bebauungsplan-Entwurf (Teilausschnitt)



Quelle: Bezirksamt Altona, Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung

Fachtechnische Untersuchungen und Gutachten

Verkehr

- Verkehrsgutachten
- Mobilitätskonzept

Lärm

- Lärmtechnische Untersuchung

Luft

- Luftschadstoffgutachten

Einzelhandel

- Verträglichkeitsanalyse Einzelhandel

Verschattung

- Verschattungsgutachten

Boden

- Bodengutachten
- Altlasten
- Kampfmittelverdacht

Entwässerung

- Entwässerungsgutachten

Baum- und Biotopbestand

- Baumbestandsaufnahme und -bewertung

Artenschutz

- Artenschutzuntersuchung

Klimaschutz

- Energiefachplan

➔ *... auch klimapolitische Maßnahmen:*

Photovoltaik-Anlage

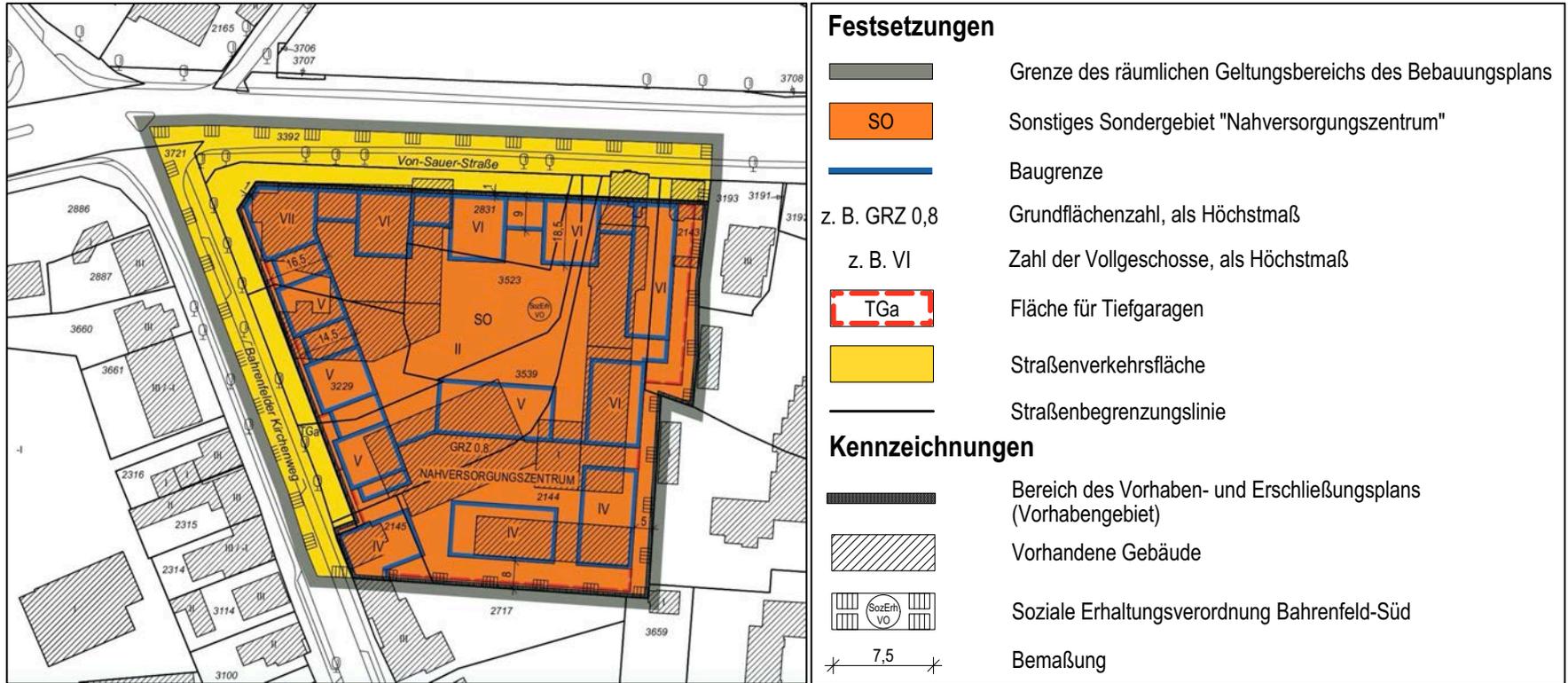
Dachbegrünung

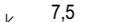
Fassadenbegrünung

Ihre Fragen, Vorschläge und Kritik



Bebauungsplan-Entwurf (Ausschnitt)



Festsetzungen	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
	Sonstiges Sondergebiet "Nahversorgungszentrum"
	Baugrenze
	z. B. GRZ 0,8
	z. B. VI
	Fläche für Tiefgaragen
	Straßenverkehrsfläche
	Straßenbegrenzungslinie
Kennzeichnungen	
	Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans (Vorhabengebiet)
	Vorhandene Gebäude
	Soziale Erhaltungsverordnung Bahnenfeld-Süd
	Bemaßung

Quelle: Bezirksamt Altona, Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung