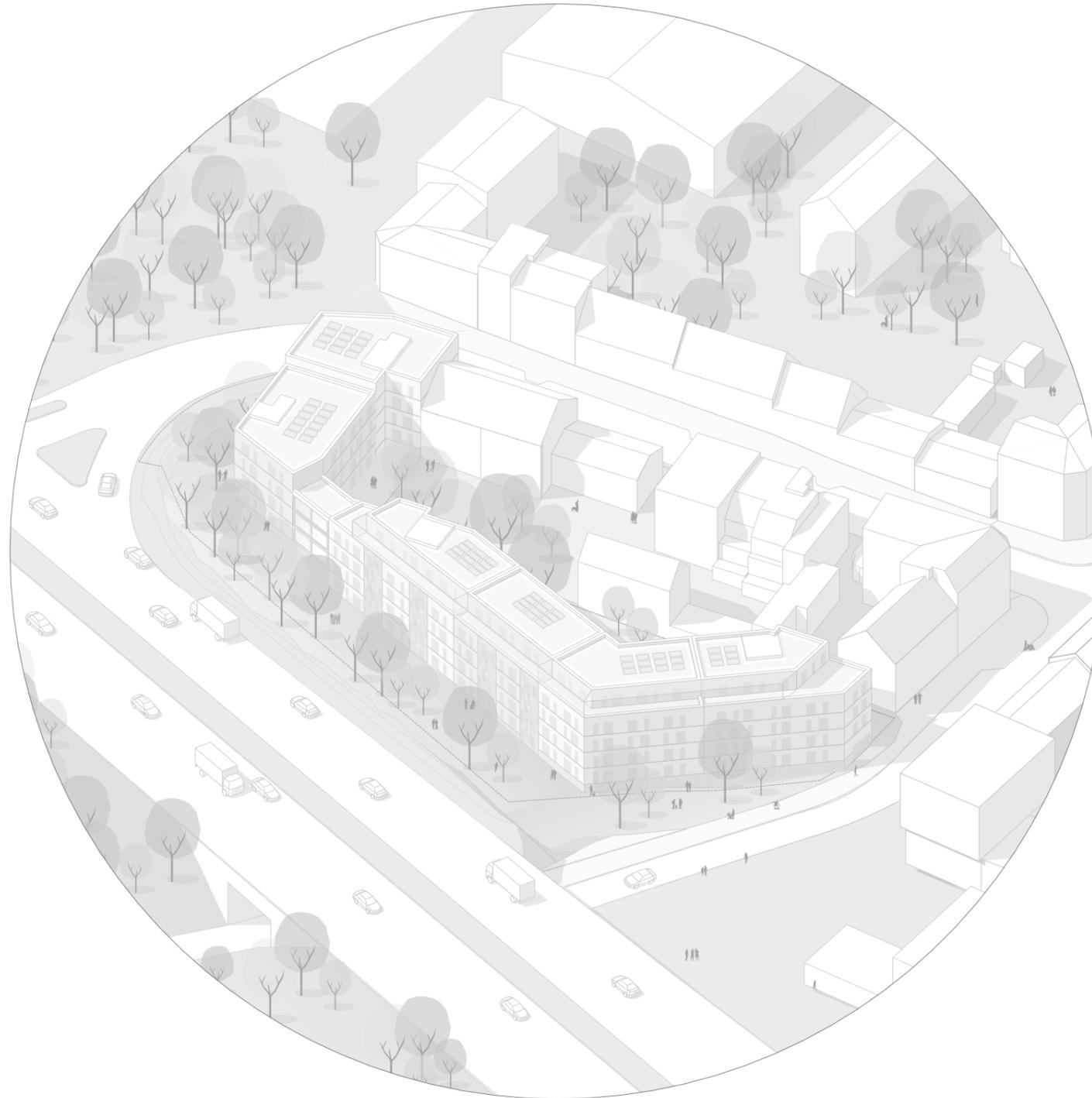


Hohe Straße 37 | Rote-Kreuz-Straße 6

Hamburg - Wilstorf



Hohe Straße 37 | Rote-Kreuz-Straße 6

Hamburg - Wilstorf



Hohe Straße 37 | Rote-Kreuz-Straße 6

Hamburg - Wilstorf



Hohe Straße 37 | Rote-Kreuz-Straße 6

Hamburg - Wilstorf



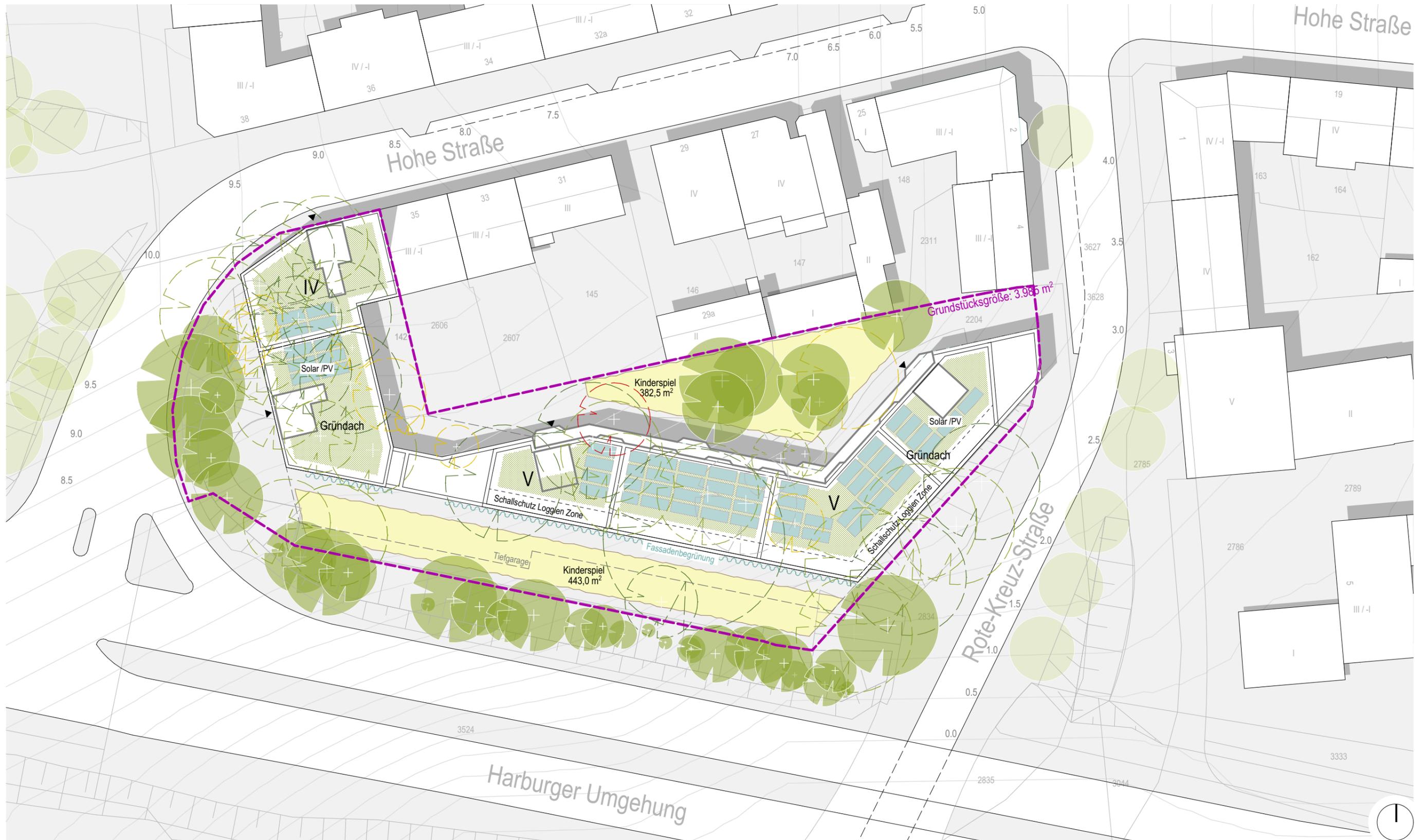
Hohe Straße 37 | Rote-Kreuz-Straße 6

Hamburg - Wilstorf



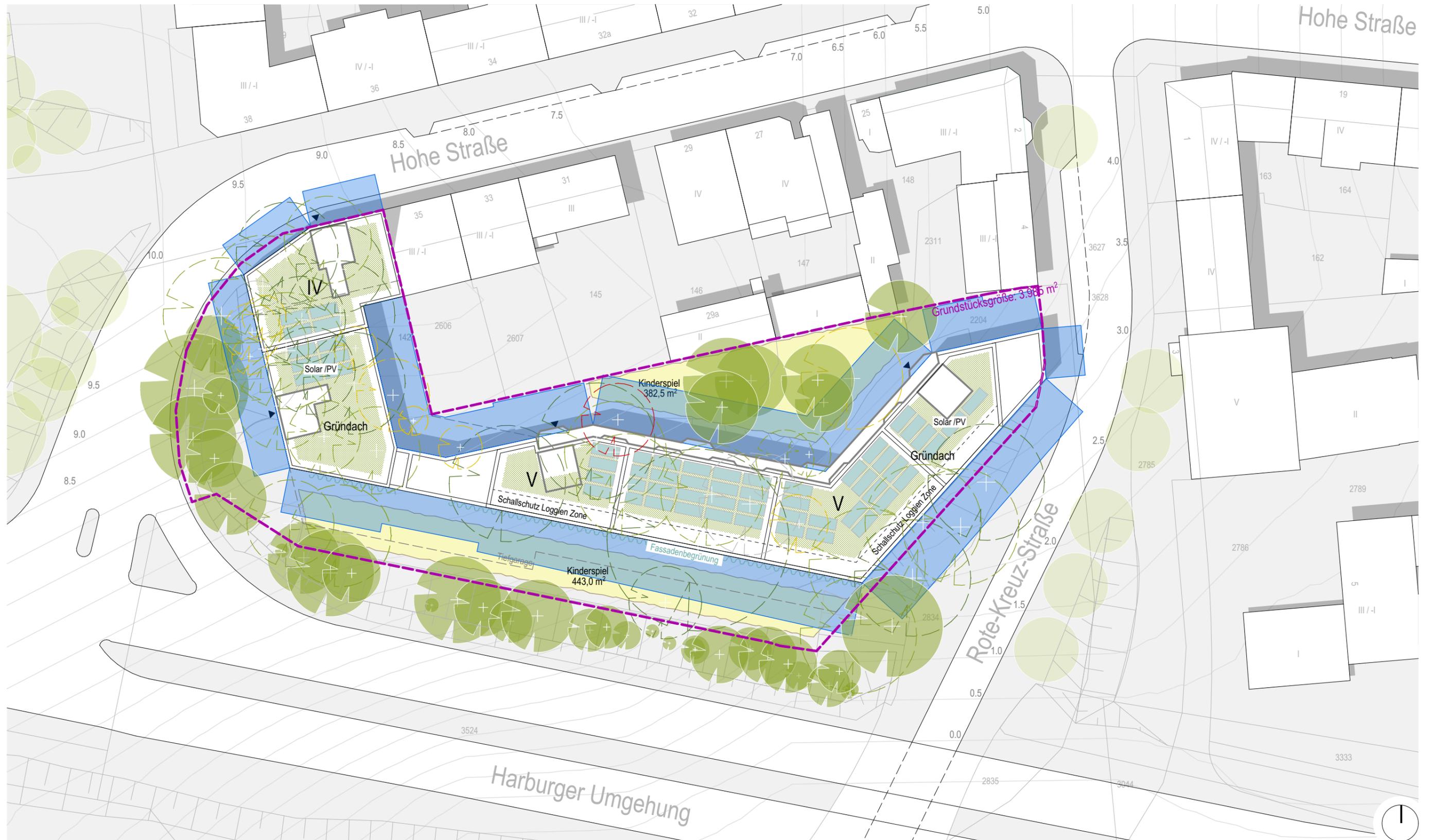
Hohe Straße 37 | Rote-Kreuz-Straße 6

Hamburg - Wilstorf



Hohe Straße 37 | Rote-Kreuz-Straße 6

Hamburg - Wilstorf



Hohe Straße 37 | Rote-Kreuz-Straße 6

Hamburg - Wilstorf



Hohe Straße 37 | Rote-Kreuz-Straße 6

Hamburg - Wilstorf



Hohe Straße 37 | Rote-Kreuz-Straße 6

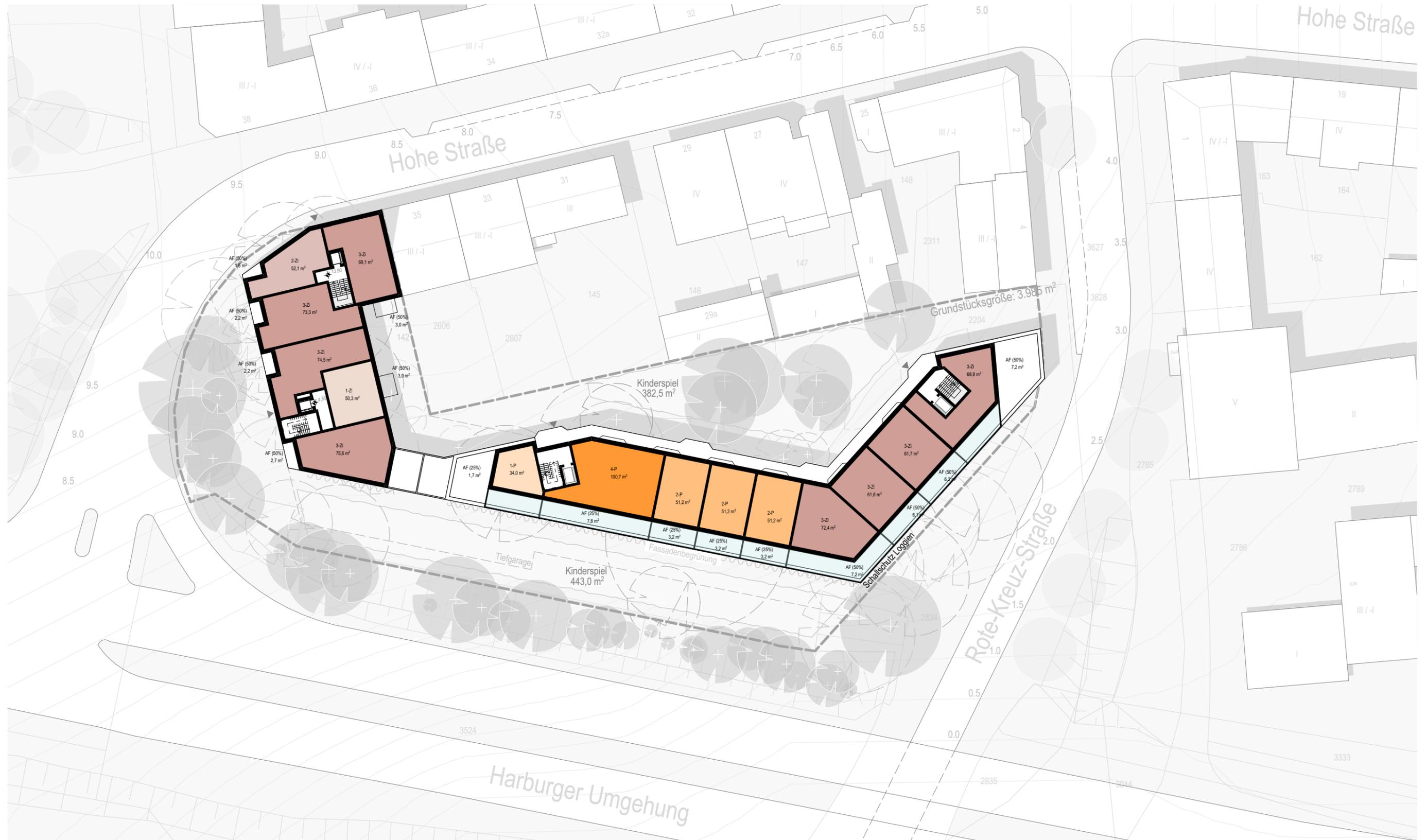
Hamburg - Wilstorf



WE Anzahl
 77 WE insgesamt
 4 einseitige WE (ca.5%)
Kinderspiel
 soll: 77x10m²= ca.770m²
 ist: ca. 820m²

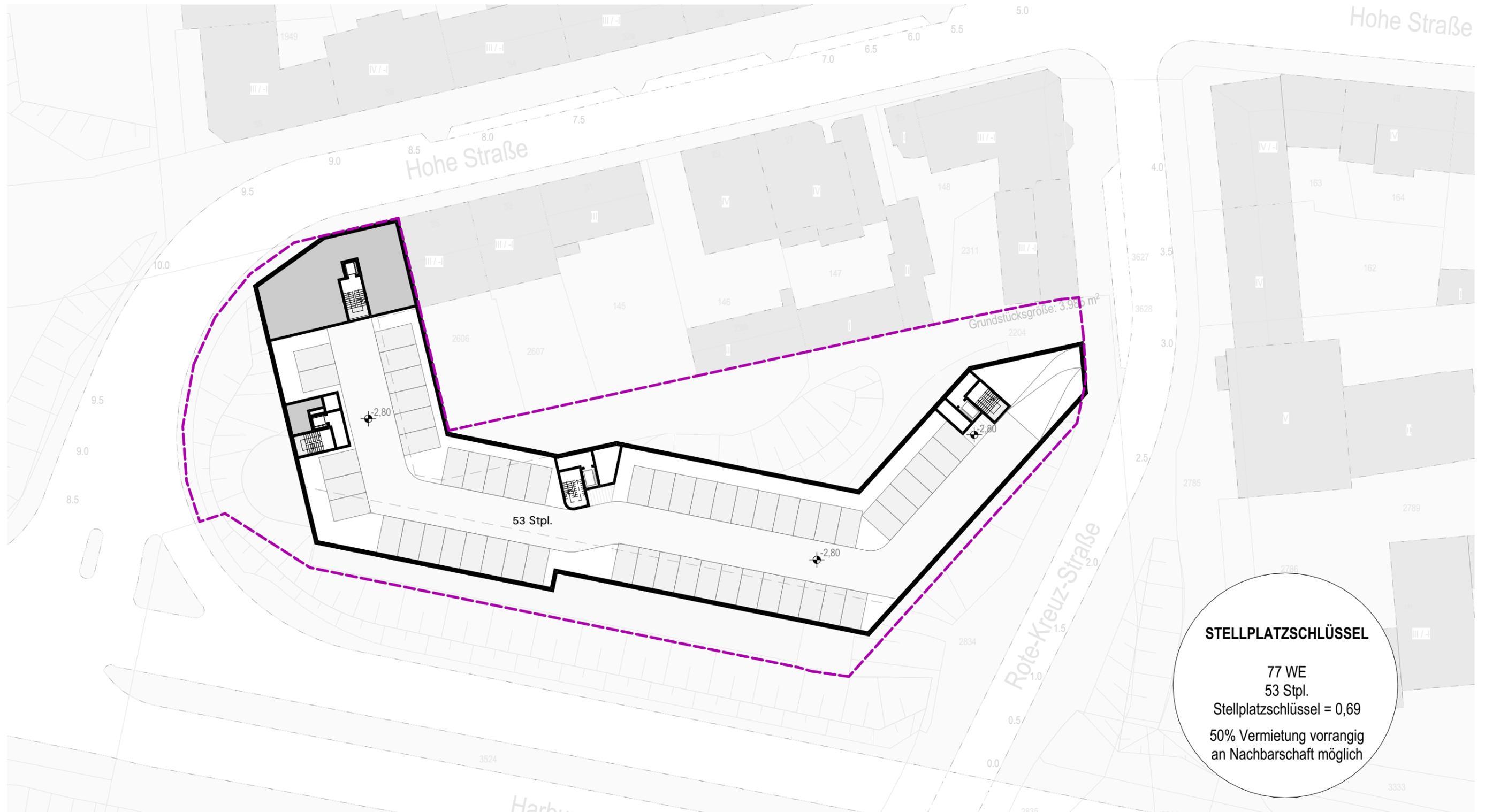
Hohe Straße 37 | Rote-Kreuz-Straße 6

Hamburg - Wilstorf



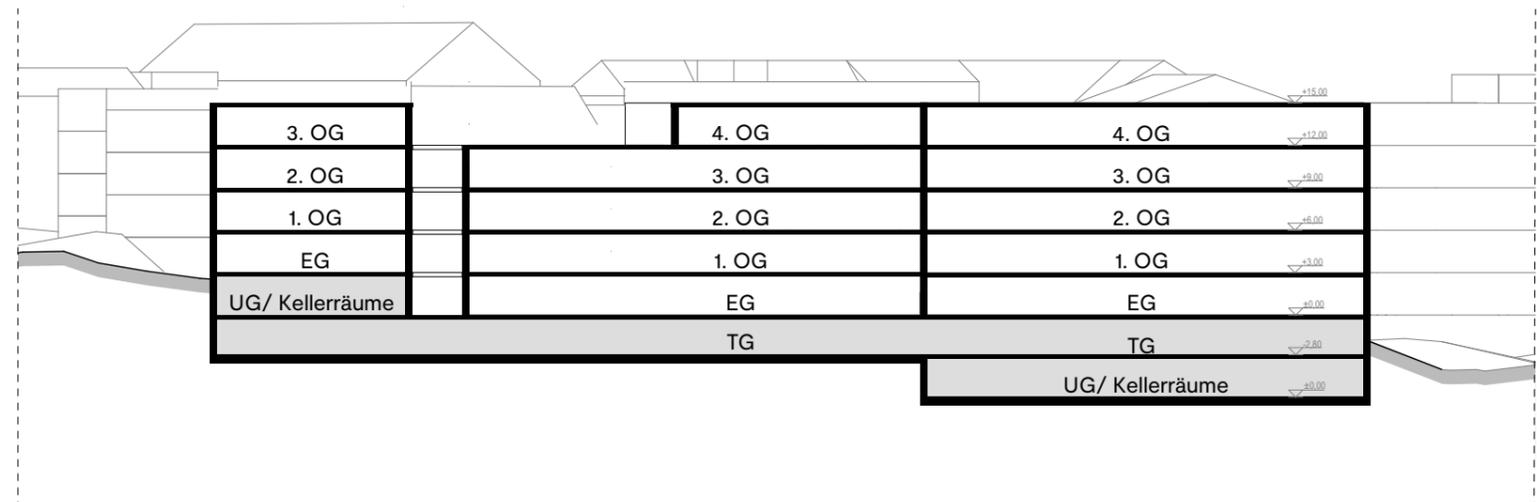
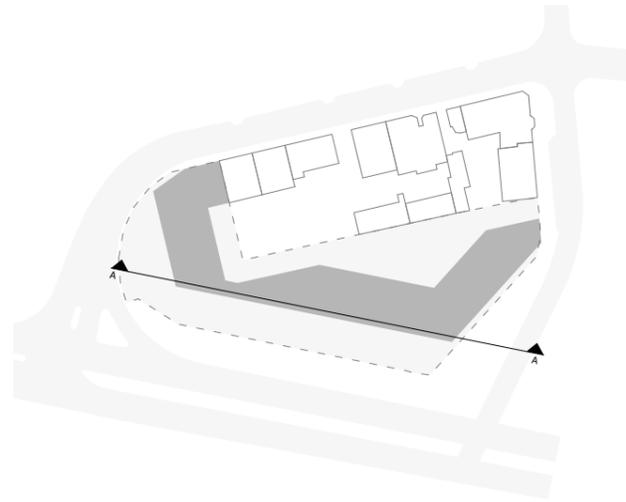
Hohe Straße 37 | Rote-Kreuz-Straße 6

Hamburg - Wilstorf

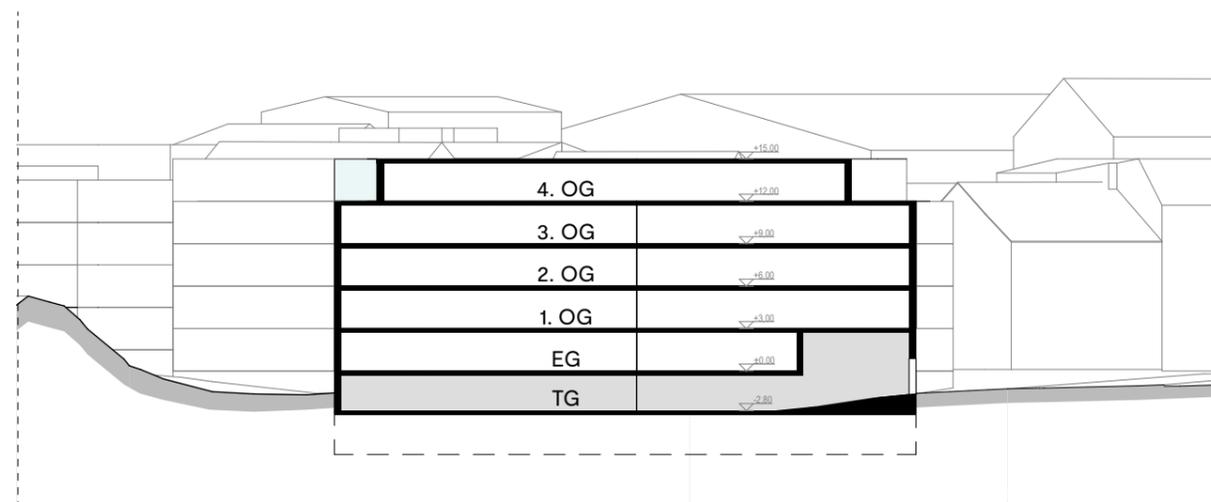
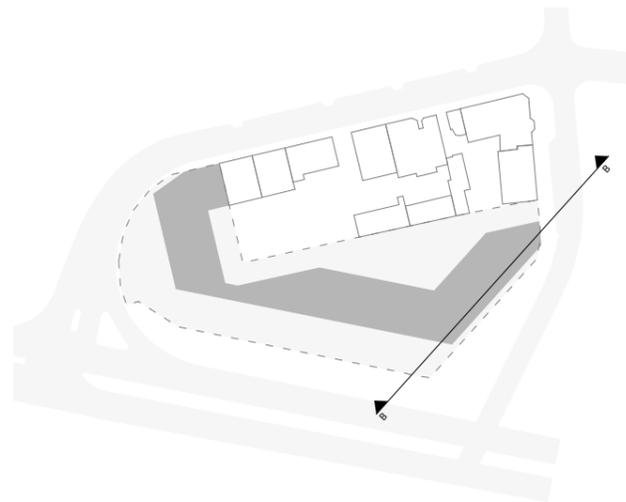


Hohe Straße 37 | Rote-Kreuz-Straße 6

Hamburg - Wilstorf



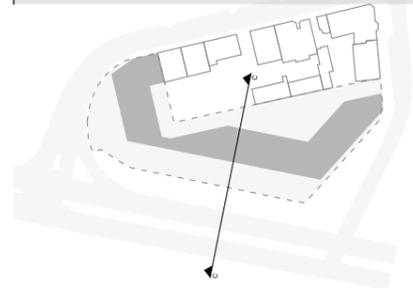
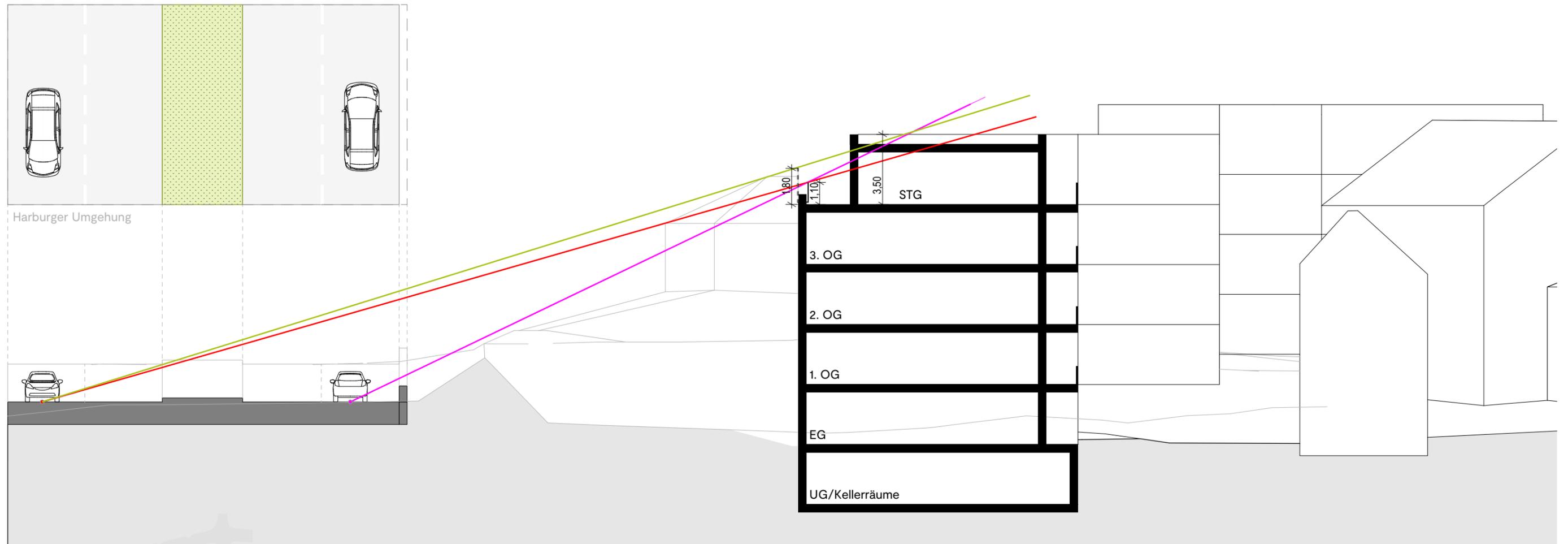
Schnitt A-A



Schnitt B-B

Hohe Straße 37 | Rote-Kreuz-Straße 6

Hamburg - Wilstorf



Schnitt C-C

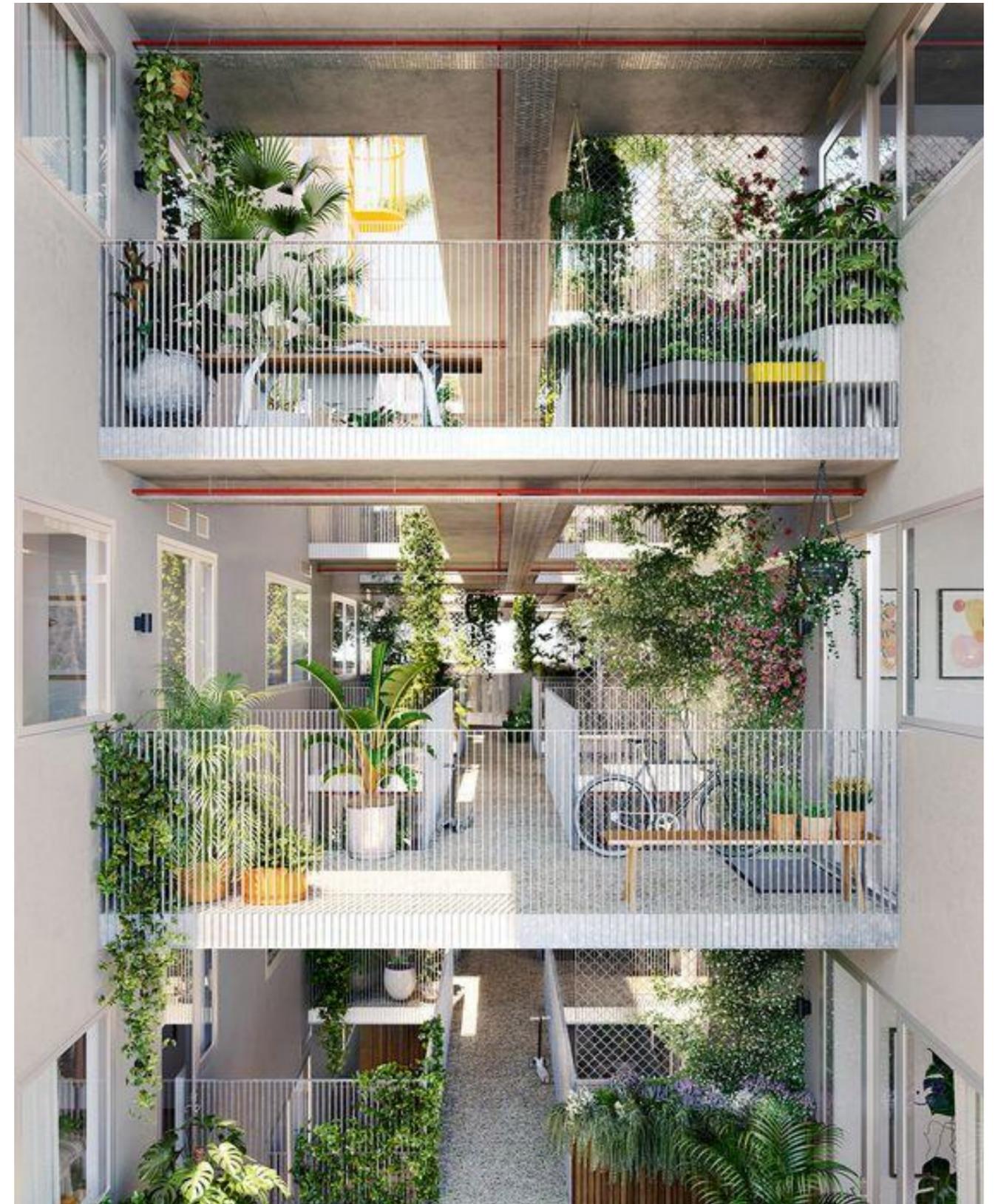
Hohe Straße 37 | Rote-Kreuz-Straße 6

Hamburg - Wilstorf



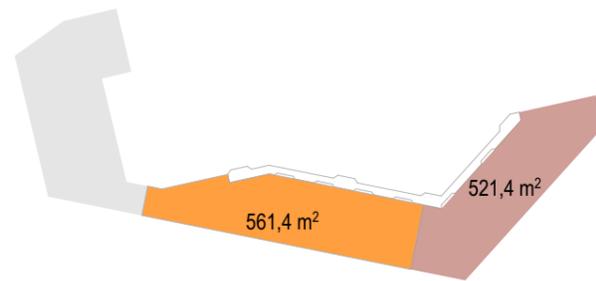
Hohe Straße 37 | Rote-Kreuz-Straße 6

Hamburg - Wilstorf



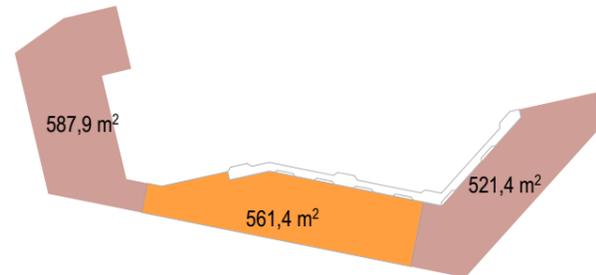
Hohe Straße 37 | Rote-Kreuz-Straße 6

Hamburg - Wilstorf



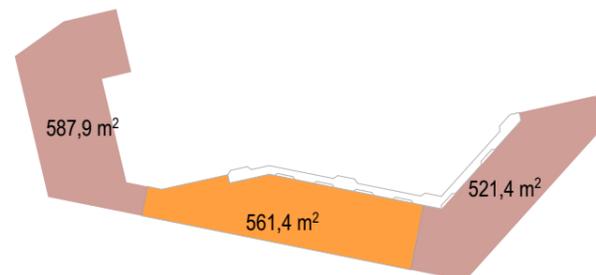
KG / EG
gesamt:

BGF	
FF / EG	GF
521m ²	561m ²



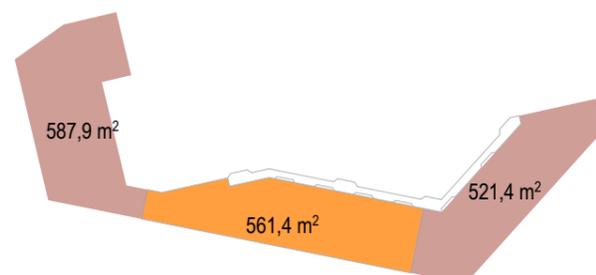
EG / 1.OG
gesamt:

588m ²	521m ²
1.109m ²	561m ²



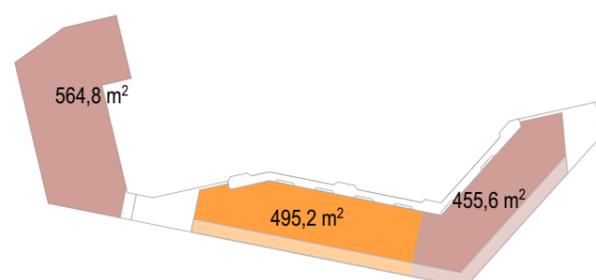
2.OG
gesamt:

588m ²	521m ²
1.109m ²	561m ²



3.OG
gesamt:

588m ²	521m ²
1.109m ²	561m ²

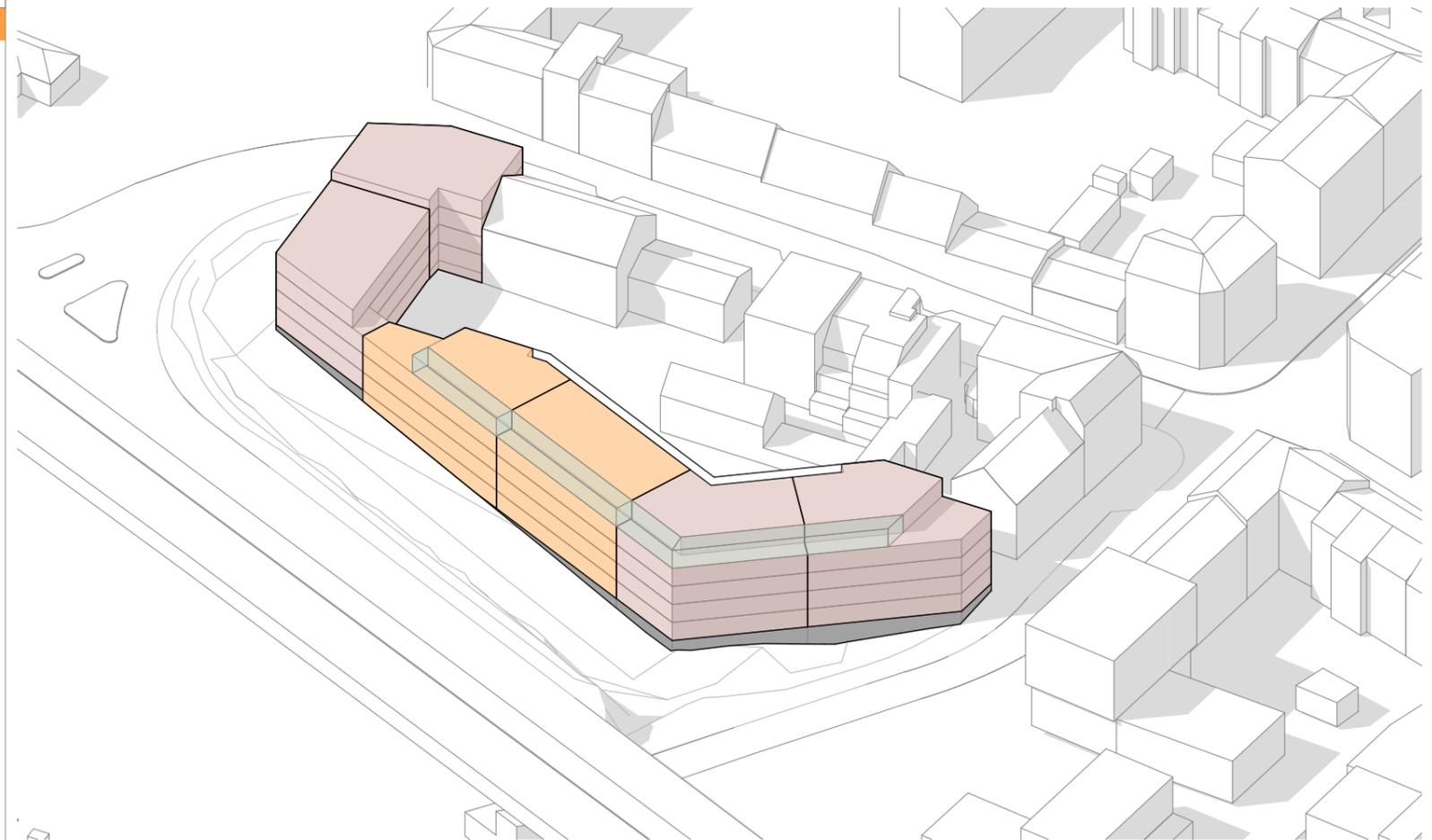


4.OG
gesamt:

565m ²	456m ²
1.021m ²	495m ²

BGF gesamt:

FF / EG	GF
4.869m ²	2.739m ²
(65%)	(35%)



BGF gesamt:

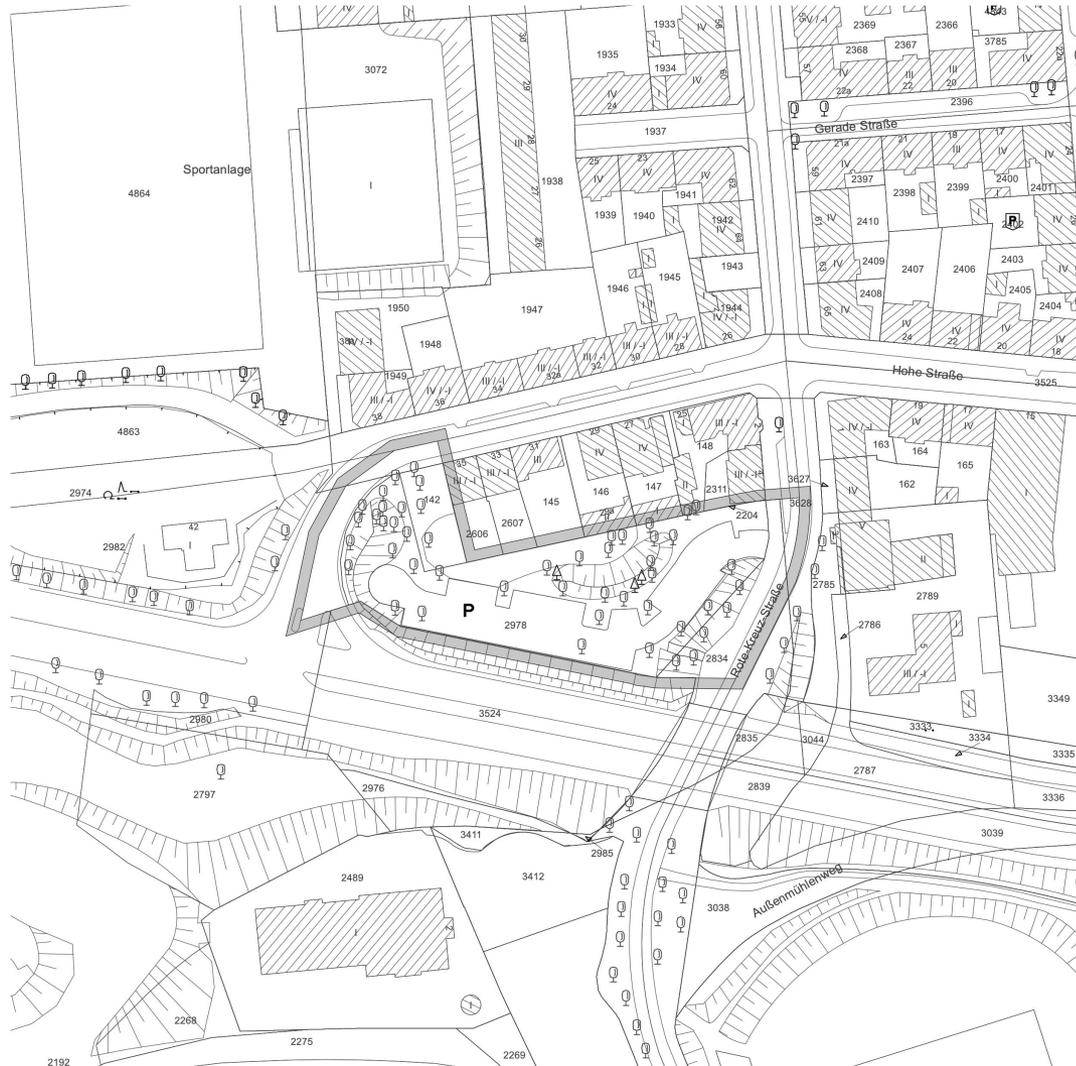
FF / EG	GF	gesamt:
4.869m ²	2.739m ²	7.608m ²
(65%)	(35%)	
Wohnfläche (inkl. AF)	3.523m ²	1.879m ²
Wirtschaftlichkeit	(0,72)	(0,69)
		(0,71)

KENNZAHLEN

Grundstücksgröße ca. 3.985 m²
Überbaute Fläche ca. 1.782 m²
BGF_(R) ca. 7.608 m²

GRZ = 0,45
GFZ = 1,91

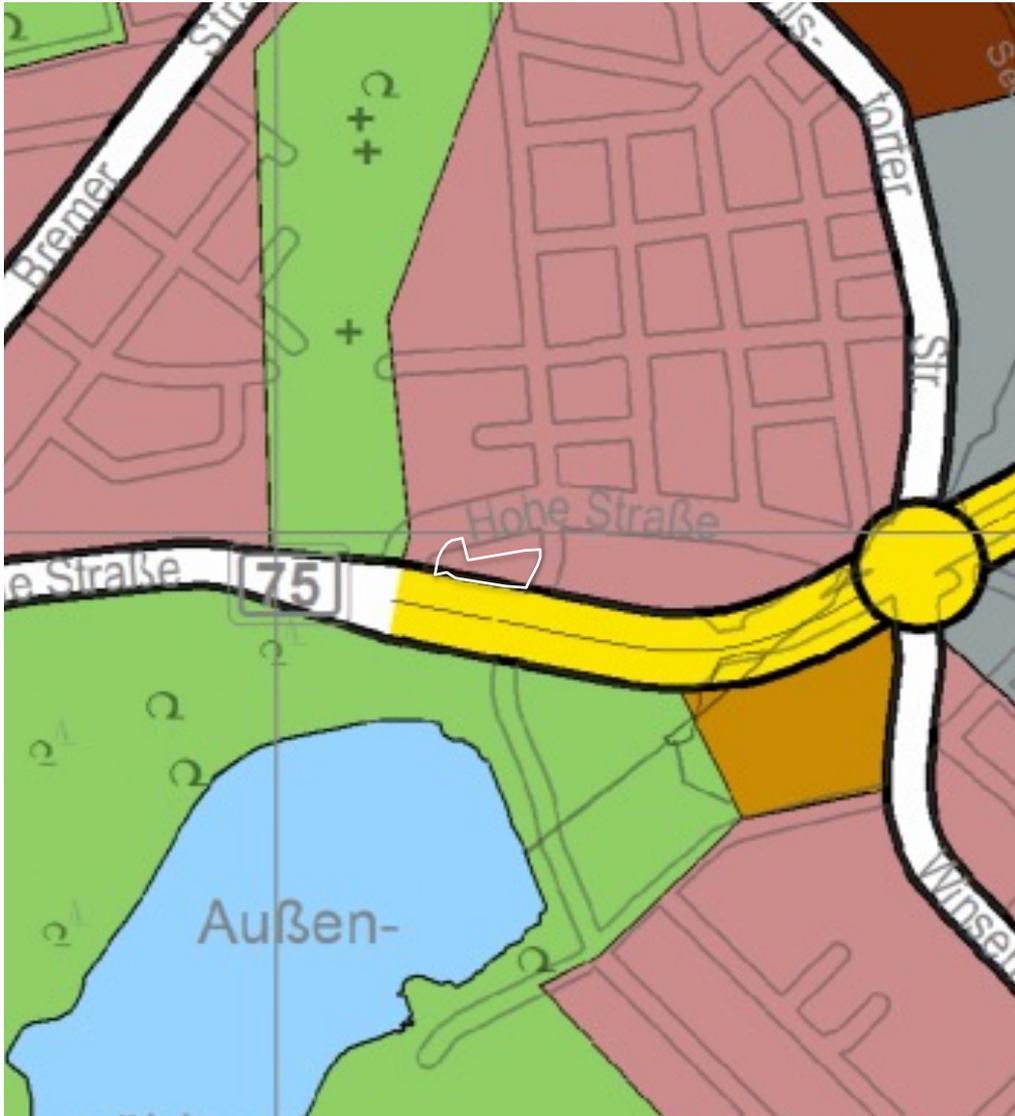
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Wilstorf 44 – Abgrenzung des Geltungsbereichs



Plangebiet

- Größe ca. 5.080 m²
- Flurstücke 142 und 2978
- Einbeziehung Hohe Straße und Rote-Kreuz-Straße (anteilig)

Flächennutzungsplan

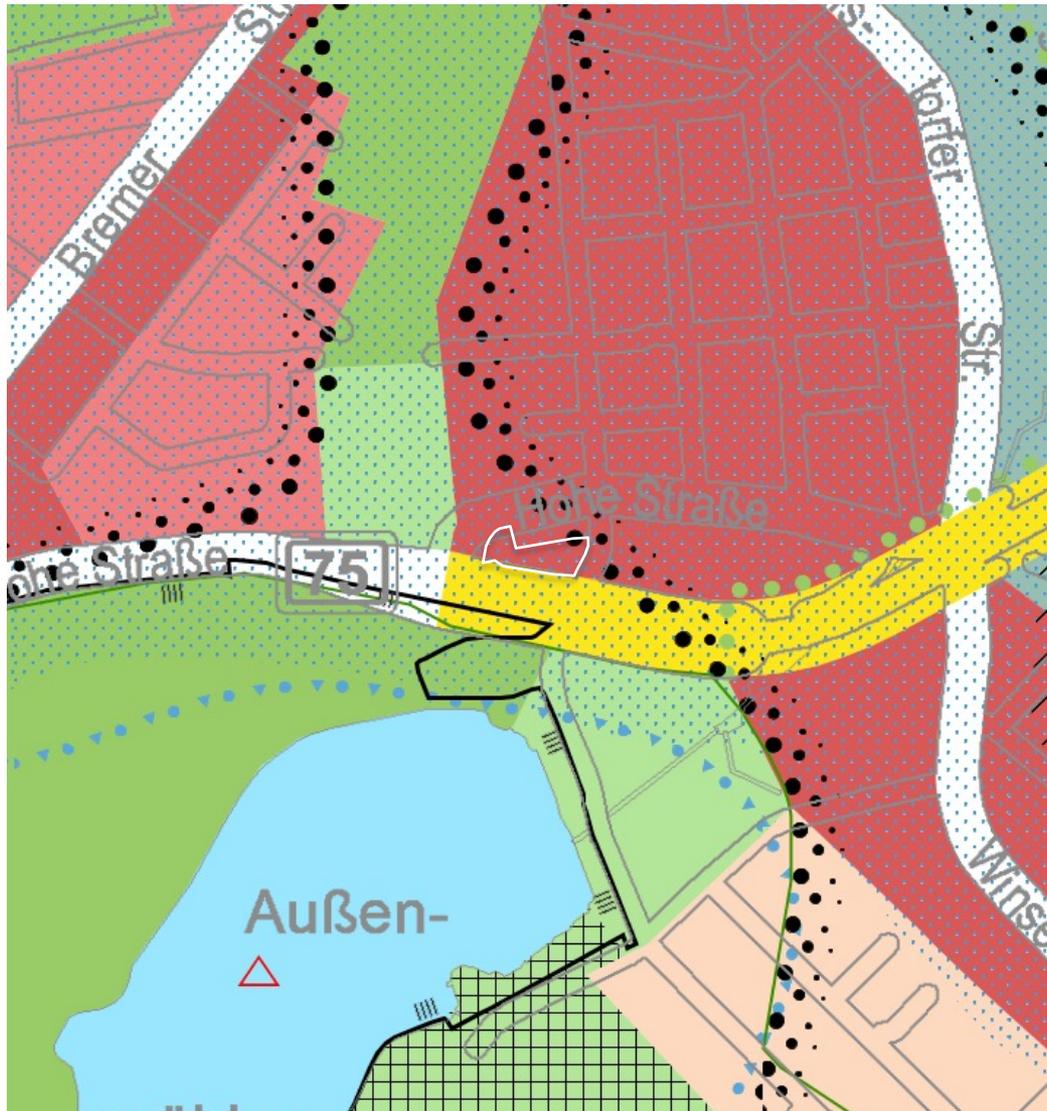


Plangebiet

- der Flächennutzungsplan (FNP) stellt die Fläche als Wohnbaufläche dar
- Die B 75 wird als Autobahn oder autobahnähnliche Straße dargestellt

➔ eine Anpassung ist nicht erforderlich

Landschaftsprogramm



Plangebiet

- verdichteter Stadtraum mit milieübergreifender Funktion Entwicklungsbereich Naturhaushalt

Umgebung

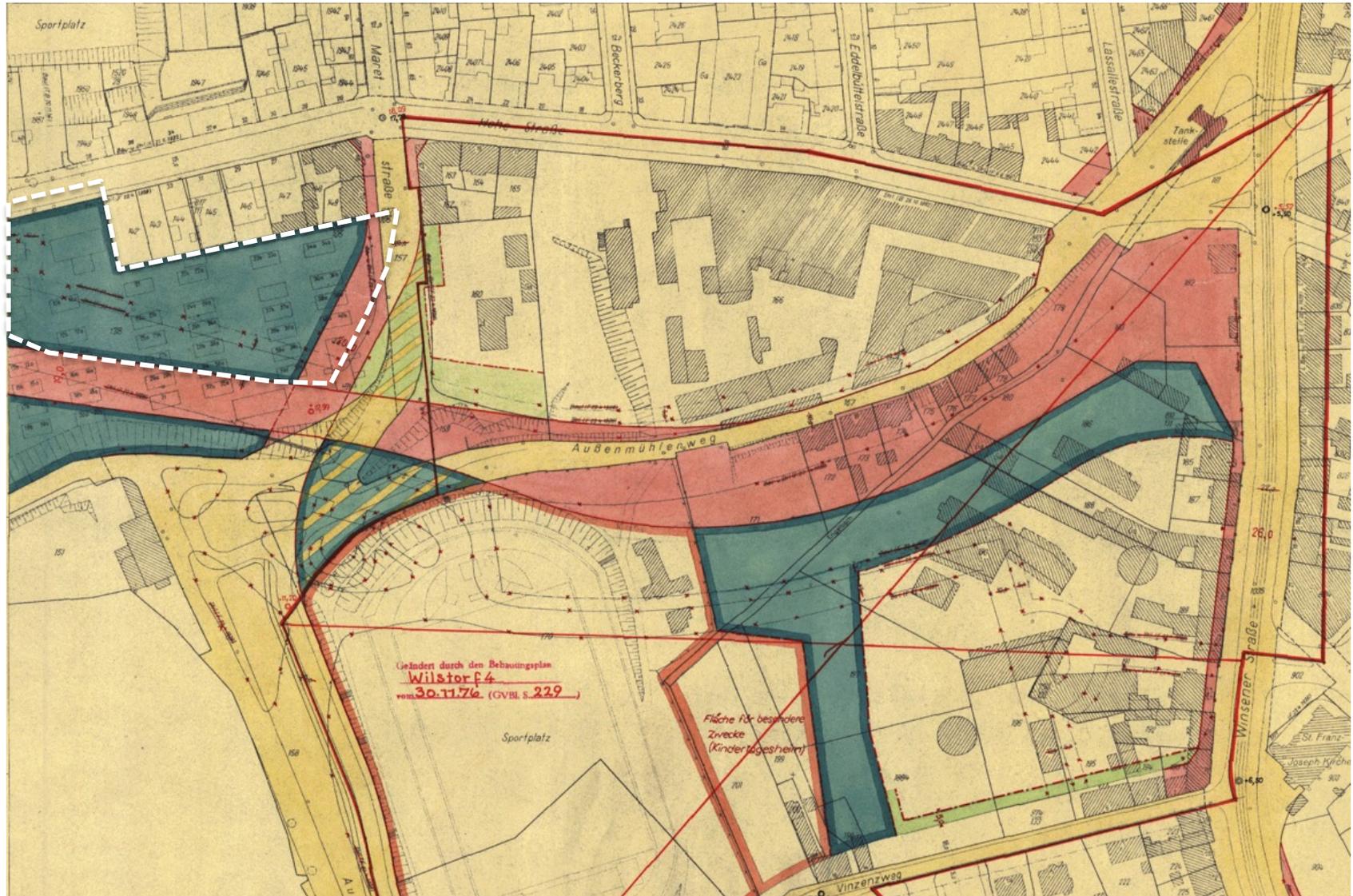
- verdichteter Stadtraum
- Etagenwohnen
- Landschaftsachse
- eingeschränkt nutzbare Grünfläche
- Parkanlage
- Gewässerlandschaft

Fachkarte Arten- und Biotopschutz:

- geschlossene und sonstige Bebauung

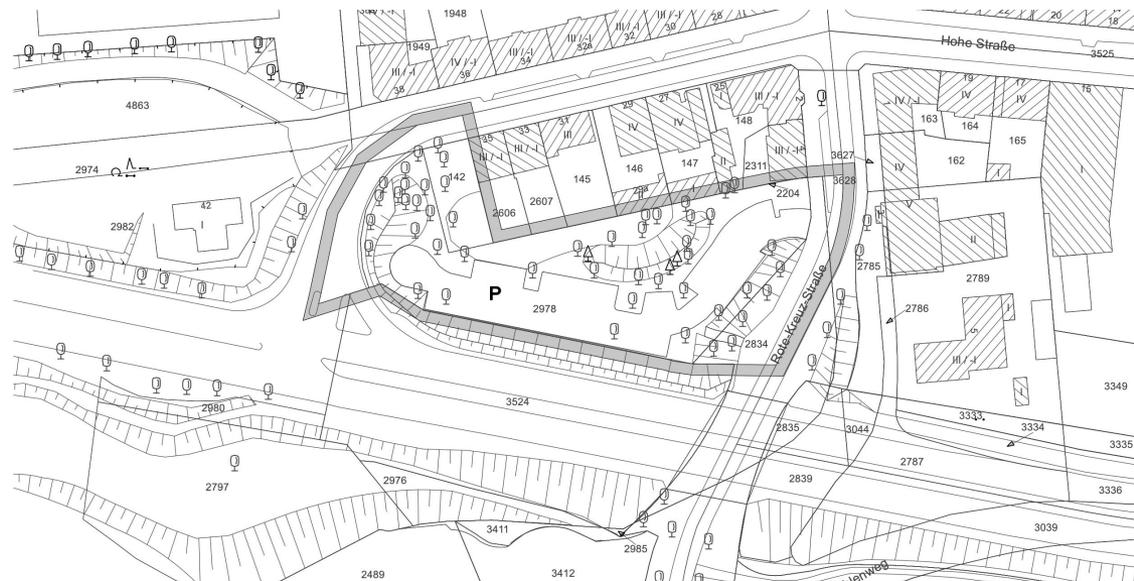
➔ eine Anpassung ist nicht erforderlich

Bestehendes Planrecht – Teilbebauungsplan 1135



Geplante Festsetzungen

- Allgemeines Wohngebiet
- Begrenzung der Anzahl der Vollgeschosse auf IV-V Geschosse / Festsetzung von Gebäudehöhen
- Festsetzung baukörperähnlicher Baugrenzen für das geplante Gebäude
- Sicherung der bestehenden angrenzenden Verkehrsflächen als öffentliche Straßenverkehrsflächen
- Umgrenzung der Tiefgarage, da diese in Teilen außerhalb der Baugrenzen liegen wird



Verfahrensart

Vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12

Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB

- Wiedernutzbarmachung von bebauten Flächen
- zulässige Grundfläche von weniger als 20.000 m²
- keine erhebliche nachteilige Umweltauswirkung
 - keine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich

Ergebnis

- § 13a Verfahren ist möglich
- kein Umweltbericht erforderlich
- keine Eingriffs und Ausgleichsbilanzierung

Nächste Schritte

- Einleitung des Bebauungsplanverfahrens
- Anfertigung von Fachgutachten
 - Schalltechnische Untersuchung
 - Baumgutachten / Baumvermessung
 - Landschaftsplanerischer Fachbeitrag
 - Artenschutzgutachten
 - Bodengutachten
 - Entwässerungskonzept
 - Verschattungsgutachten
- Frühzeitige Behördenbeteiligung (Grobabstimmung)
- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (ÖPD)