

Ifd Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung	wird gefolgt	
			Ja	Nein
Auswertung der Stellungnahmen aus der Öffentlichen Auslegung (04.11. – 06.12.2019)				
Erschließung – Ruhender Verkehr				
Eigentümer Tibarg 42				
1.	<p>Die Grundeigentümerin hat im Jahr 2016 die Immobilie "Tibarg 42, 22459 Hamburg" käuflich erworben. Es handelt sich hierbei um ein Geschäftshaus, das aktuell an Depot und Woolworth vermietet ist. Frau Schulitz hat den Grundeigentümern des Tibargs letzte Woche im Rahmen der BID-Lenkausschusssitzung den aktuellen Stand zu dem Bebauungsplan-Entwurf Niendorf 92 vorgetragen. Als Eigentümervertreterin habe ich ebenfalls an dieser Sitzung teilgenommen.</p> <p>Da auch für unser Grundstück zukünftig eine viergeschossige Bauweise vorgesehen sein soll, stellt sich uns insbesondere die Frage hinsichtlich der geplanten Stellplätze. Gibt es diesbezüglich bereits konkrete Überlegungen in Bezug auf den Stellplatznachweis?</p> <p>Aktuell befindet sich im Obergeschoss unseres Gebäudes ein Parkdeck, das jedoch aufgrund der ungünstigen Zugänglichkeit kaum genutzt wird. Vor dem Hintergrund, das in dem Plangebiet Tiefgaragen geplant sind und eines der Ziele der Akteure vor Ort ist, dass in dem Gebiet weniger Autos sichtbar werden, wäre eine Ausnahme des Stellplatznachweises für diesen Bereich ggf. denkbar?</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Es ist richtig, dass der Bebauungsplan grundsätzlich das Ziel verfolgt, möglichst attraktive und hochwertige Freiflächen zu schaffen. Dafür ist planerisch die nahezu vollständige Verlagerung des ruhenden Verkehrs in Tiefgaragen gewünscht und entsprechend festgesetzt. Dies bedeutet jedoch nicht, dass der private Stellplatznachweis für gewerbliche Nutzungen entfallen kann. Die Nachweispflicht für PKW-Stellplätze wurde in Hamburg lediglich für Wohnnutzungen aufgehoben.</p> <p>Bei einer Ausnutzung der zukünftig, planungsrechtlich möglichen Überbaubarkeit in vier Geschossen müsste ein Nachweis der erforderlichen Stellplätze gemäß der geltenden Richtlinie auf dem Grundstück, in einer Tiefgarage, im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erfolgen.</p>		X
Privatperson Garstedter Weg				
2.	<p>Im Internet habe ich mir den Bebauungsplan Niendorf 92 angeschaut. Wenn ich als Laie alles richtig verstanden habe, entfallen bei Umsetzung des Bebauungsplans 3 Parkplätze in Tibarg-Nähe; der auf der Wochenmarkt Fläche, der vor dem ehemaligen Ortsamt und der umzäunte Parkplatz zwischen Garstedter Weg und heutiger Marktfläche. Insgesamt handelt es sich dabei bestimmt um über 100 Stellplätze, die auch regelmäßig voll ausgelastet sind. Um auch weiterhin attraktiv vor allem für Kunden aus dem Hamburger Umland zu sein, sollten eine adäquate Anzahl an Stellplätzen im Bebauungsplan, z.B. in den Tiefgaragen der neuen Gebäude, oder durch Aufstockung und Ausbau der Parkpalette am Niendorfer Kirchenweg berücksichtigt werden, zumal zwei der entfallenden Flächen momentan kostenloses Parken ermöglichen.</p>	<p>Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.</p> <p>Die genannten drei Parkplätze sind zum einen die private Stellplatzanlage auf dem Grundstück des ehemaligen Ortsamts, die öffentlich zugänglich ist. Zum anderen ein öffentlicher Parkplatz südlich des ehemaligen Ortsamtes, der dem südlich daran angrenzenden Kundenzentrum Lokstedt zugeordnet ist. Weiterhin wird die bestehende Platzfläche außerhalb der Markttage in Teilen als öffentlicher Parkplatz genutzt, der von der Straße Zum Markt über eine beschränkte Zufahrt erschlossen wird.</p> <p>Ziel der Planung ist es, die zurzeit untergenutzten Flächen im Plangebiet gemäß der zentralen Lage in Niendorf baulich auszu-</p>	X	

Bebauungsplan-Entwurf Niendorf 92 Bezirk Hamburg-Eimsbüttel

Auswertung der Stellungnahmen zur Öffentlichen Auslegung

Ifd Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung	wird gefolgt	
			Ja	Nein
		<p>nutzen, zum anderen soll die Platzfläche zukünftig als städtischer Platz mit Marktfunktion entwickelt werden. Stellplätze werden im Plangebiet in ausreichender Menge in Tiefgaragen unter den neuen Gebäuden entstehen.</p> <p>Gem. verkehrstechnischer Untersuchung bestehen heute insgesamt ca. 70 private sowie öffentlich oberirdische Pkw-Stellplätze im Plangebiet. Zukünftig sollen die notwendigen Stellplätze in Tiefgaragen unter den geplanten Baukörpern untergebracht werden. Eine öffentliche Nutzung der dieser Stellplätze wird im Weiteren geprüft.</p>		
Eigentümer Tibarg 38/40 sowie Verwaltung 46/48				
3.	<p>Wir sind einerseits Eigentümerin des Grundstücks Tibarg 46/48 und andererseits mit der Verwaltung der Grundstücke Tibarg 38 und Tibarg 40 beauftragt. Beide Grundstücke sind im Geltungsbereich des B-Plan-Entwurfes Niendorf 92 und dort in dem mit der Ordnungsnummer 1 bezeichneten Kerngebiet belegen.</p> <p>Die mit dem B-Plan-Entwurf dargestellten Ausweisungen begrüßen wir insgesamt gesehen ausdrücklich als nachhaltige Stärkung dieses Standortes. Aus der Begründung zum Bebauungsplan Niendorf 92 ergeben sich für die uns besonders interessierenden Grundstücke u.a. folgende Ausweisungen bzw. Sachverhalte:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Unter Ziff. 5.2.2 der Begründung zum Bebauungsplan Niendorf 92 wird unter anderem ausgeführt: "Die Anlieferung für die Kerngebiete mit den Ordnungsnummern 1 bis 3 ist unproblematisch, da diese Baufelder jeweils direkt an Straßenverkehrsflächen anbinden." Unser Grundbesitz wird allseitig von "Straßenverkehrsflächen <i>besonderer Zweckbestimmung</i>" umschlossen bzw. grenzt an privaten Grundbesitz (Haus 38/40 an Flurstück 5132 bzw. Haus 46/48 an Flurstücke 11038 + 11039). Insoweit unterstellen wir, dass auch bei einer Ausweisung "Straßenverkehrsflächen <i>besonderer Zweckbestimmung</i>" die Erschließung unserer Objekte einschließlich der Tiefgaragen für Mieter, Besucher und regelmäßigen Lieferverkehr (auch unter Berücksichtigung der bereits bestehenden Baulasten pp.) uneingeschränkt gewährleistet bleibt. 	<p>Der Stellungnahme wird gefolgt.</p> <p>Die Erschließung für die genannten Grundstücke wird durch die Ausweisungen des Bebauungsplans nicht beeinträchtigt. Etwaige bestehende privatrechtliche Regelungen behalten weiterhin ihre Gültigkeit.</p>	X	

Bebauungsplan-Entwurf Niendorf 92 Bezirk Hamburg-Eimsbüttel

Auswertung der Stellungnahmen zur Öffentlichen Auslegung

Ifd Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung	wird gefolgt	
			Ja	Nein
4.	<p>• Der seinerzeit aufgrund der planungsrechtlichen Ausweisungen im B-Plan Niendorf 73 auf dem Flurstück 7484 ausgebildete Durchgang unter Berücksichtigung der künftigen Planausweisung (Seite 13, 4. Abs. der Begründung) zukünftig entfallen könnte.</p> <p>Sollten wir hiermit die planungsrechtlichen Ausweisungen des B-Plan-Entwurfes Niendorf 92 nicht richtig interpretiert haben, hören wir gern wieder von Ihnen.</p>	<p>Der Stellungnahme wird gefolgt.</p> <p>Der besagte Durchgang wurde aus dem bestehenden Planrecht nicht übernommen, da der Zuschnitt des zukünftigen Baufenslers mit einer Tiefe von insgesamt 40 Metern eine Überbauung zulässt, die den bestehenden Durchgang in seiner Funktion behindern bzw. stark einschränken würde. Ein solcher eingeschossiger Durchgang (LH 3,0 Meter) wäre bei einer Tiefe von bis zu 40 Metern wenig attraktiv und würde ggf. als Angstraum wahrgenommen. Auf diese Gefahr wurde im Rahmen des Planverfahrens bereits durch das Landeskriminalamt hingewiesen. Durch eine verwinkelte, unübersichtliche Wegführung ist demnach die Einsehbarkeit und damit ermöglichte ständige Sozialkontrolle nicht mehr gewährleistet.</p> <p>Zudem schafft der Bebauungsplan durch die Neubebauung und Umgestaltung der Freiflächen im Plangebiet eine deutliche Verbesserung der Anbindung der Flächen um die Straße Am Markt. Ein öffentlicher Durchgang erscheint vor diesem Hintergrund nicht mehr erforderlich.</p>	X	
Eigentümer Garstedter Weg 13 (MK 2)				
5.	<p>Stellungnahme im Namen der Eigentümerin des Grundstückes Garstedter Weg 13 bzw. MK 2 im Bebauungsplanentwurf Niendorf 92:</p> <p><u>Lage der Planstraße</u></p> <p>Die Lage der Planstraße zwischen MK 2 und MK 3 entspricht nicht einer ausgewogenen Abwägung der Interessen von MK 2 und MK 3. Während MK 3 7m Grundstück abgibt, muss MK 2 10,5 m Grundstück abgeben. Darüber hinaus überplant die zukünftige Straßenverkehrsfläche den baulichen Bestand von MK 2 und damit auch die sich aus diesem sinnvoll ergebende Baugrenze. Entsprechend sollte die Straßenverkehrsfläche verschlankt und / oder nach Süden verschoben werden, um die Gleichbehandlung der Eigentümer von MK 3 und MK 2 zu wahren.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Die Lage der Planstraße leitet sich aus dem städtebaulichen Entwurf ab, der auf der Grundlage des Rahmenplans von 2016 erstellt und in einem breit angelegten Beteiligungsprozess entwickelt wurde. Der Querschnitt der Straße entspricht den Vorgaben aus den Hamburger Regelwerken für Planung und Entwurf von Stadtstraßen (ReStra).</p> <p>Eine Reduzierung des Querschnitts ist also nicht möglich. Auch MK 1 und MK 3 geben Teile der Grundstücke für die Planstraße ab. Eine Verschiebung der Straße nach Süden würde die Nutzbarkeit des MK 3 verringern. Eine Verschiebung des MK3 nach Süden ist aufgrund der Lage der Wegeverbindung und der bestehenden Grünfläche nicht möglich.</p>		X

Bebauungsplan-Entwurf Niendorf 92 Bezirk Hamburg-Eimsbüttel

Auswertung der Stellungnahmen zur Öffentlichen Auslegung

Ifd Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung	wird gefolgt	
			Ja	Nein
6.	<p><u>Reisebushaltestelle vor MK2</u></p> <p>Die am Garstedter Weg vor MK 2 geplante Reisebushaltestelle ist hinsichtlich folgender, zu erwartender Beeinträchtigungen zu überdenken:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Anleiterbarkeit von MK 2 • Sichtbarkeit und Adressierung der gewerblichen Erdgeschossnutzung • Ggf. Tiefgaragen Zu- oder Abfahrt und/oder Anlieferung. <p>Aufgrund der näheren Lage zur U-Bahn und der Anbindung zum Tibarg erscheint eine Lage vor MK3 geeigneter, südlich von MK 3 am geeignesten.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Derzeit ist es fraglich, ob die Herrichtung und Aufnahme der entsprechenden Fernbushaltestelle erfolgen wird.</p> <p>Davon abgesehen wird die Einrichtung einer solchen Haltestelle an diesem Standort prinzipiell befürwortet. Diese würde die Sichtbarkeit/Adresslage der Immobilie nicht beeinträchtigen. Vielmehr könnte eine Haltestelle die Attraktivität der Erdgeschosszone weiter erhöhen.</p> <p>Eine Verlagerung des Standortes nach Süden ist aufgrund der Lage der Querung des Garstedter Weges und sich im Plangebiet anschließenden Wegeverbindung nicht möglich.</p>		X
7.	<p><u>Anleiterbarkeit der Wohnungen und Nutzungseinheiten von MK2</u></p> <p>Für MK2 sollte aufgrund der umschließenden Straßen mindestens dreiseitig eine Anleiterbarkeit realisiert werden können. Dies ist bei der Planung von Bäumen und Stellplätzen im öffentlichen Bereich dringend zu berücksichtigen. Eine Erschließung von Wohnungstreppenhäusern auch über die im Norden gelegene Anpflanzungsfläche würde der Qualität und Grundrissgestaltung von Wohnungen im lärmabgewandten Bereich zugutekommen. Gleiches gilt für eine Anleiterbarkeit dieser Wohnungen über die Anpflanzungsfläche.</p>	<p>Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.</p> <p>Die brandschutztechnischen Belange sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu klären.</p> <p>Bezüglich der Erschließung möglicher Wohnungstreppenhäuser über die nördliche Grundstücksfläche, wird der Stellungnahme gefolgt. Die Ausweisung der Fläche für Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern wird um 5 Meter, von der Baugrenze ausgehend, reduziert, um eine Zugänglichkeit des Gebäudes zu ermöglichen. Die Planzeichnung wird entsprechend geändert. Die Abschirmwirkung zur nördlich angrenzenden Wohnbebauung ist durch eine Tiefe der Begrünung von 5 m auch weiterhin gewährleistet. Erhaltenswerter Baumbestand ist gem. Baumbewertung nur in geringfügigem Maße betroffen. Die ökologische Funktion bleibt auch mit dieser Reduzierung erhalten.</p>	X	
8.	<p><u>Anlieferung und Müll MK1</u></p> <p>Anlieferung und Müll von MK1 sollten möglichst im Gebäude untergebracht sein, um die nach Westen ausgerichtete Wohnnutzung von MK2 nicht unnötig zu belasten.</p>	<p>Der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Bezüglich der Anlieferung sind vorgegebene Lärmwerte einzuhalten.</p>	X	

Bebauungsplan-Entwurf Niendorf 92 Bezirk Hamburg-Eimsbüttel

Auswertung der Stellungnahmen zur Öffentlichen Auslegung

Ifd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung	wird gefolgt	
			Ja	Nein
9.	<p><u>Erhaltung der Wegeverbindung zum Tibarg durch MK1</u></p> <p>Die Erhaltung der bestehenden Wegeverbindung ist für eine attraktive Gestaltung des Erdgeschossbesatzes von MK2 auf der West- und Südseite von besonderem Interesse.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Die Wegeverbindung /Durchgang wurde aus dem bestehenden Planrecht nicht übernommen, da der Zuschnitt des zukünftigen Baufensters mit einer Tiefe von insgesamt 40 Metern eine Überbauung zulässt, die den bestehenden Durchgang in seiner Funktion behindern bzw. stark einschränken würde. Im Weiteren siehe Abwägungsvorschlag zu Punkt 4.</p>		X
Überbaubare Grundstücksfläche				
Eigentümer Garstedter Weg 13 (MK 2)				
10.	<p>Stellungnahme im Namen der Eigentümerin des Grundstückes Garstedter Weg 13 bzw. MK2 im Bebauungsplanentwurf Niendorf 92:</p> <p><u>Zuschnitt des Baufensters von MK 2</u></p> <p>Das Baufenster von MK2 ist für die ausgewiesene Kerngebietsfläche ungewöhnlich klein, da dieses regelmäßig – wie auch bei MK1 und MK3 der Fall – fast vollständig überbaut werden darf. Auf Grundlage der Abstandsflächen wäre eine Ausweitung des Baufensters in alle vier Himmelsrichtungen möglich. Insbesondere auf der Westseite ist die enge Baugrenze nicht nachvollziehbar, da sie hinter jener des Bestandes zurückbleibt, während MK 1 diese gen Osten ausbaut. Analog stellt sich die Situation gen Süden dar: Die Baugrenze von MK 2 bleibt hinter dem Bestand zurück, während die von MK3 deutlich nach Norden verschoben wird. Unseres Erachtens ist auch im Sinne der Gleichbehandlung der Eigentümer ein großzügiger Zuschnitt des Baufensters von MK 2 erforderlich.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Der Zuschnitt der Baufelder im Bebauungsplanentwurf ergibt sich aus dem städtebaulichen Entwurf und ermöglicht der Eigentümerin eine deutlich höhere Ausnutzung ihres Grundstücks gegenüber dem Ist-Zustand.</p> <p>Das Baufenster von MK 2 geht im Bereich des südöstlichen Grundstücksbereichs weit über die im bestehenden Planrecht ausgewiesenen Baugrenzen hinaus und ermöglicht eine gegenüber dem MK3 deutlich höhere tatsächliche Geschossfläche.</p>		X
11.	<p><u>GFZ, GRZ und Beschnitt des Grundstücks von MK 2</u></p> <p>Das Grundstück von MK 2 wird um ca. 900 m² beschnitten – und damit unverhältnismäßig stärker als die Grundstücke aller anderen Eigentümer bzw. Kerngebiete. Gleichzeitig bleiben die Kennzahlen der GRZ und der GFZ hinter jenen von MK 1, MK 3 und MK 5 teilweise deutlich zurück. Die Grundsätze der Gleichbehandlung sehen wir im Ergebnis nicht gewahrt. Die Kennzahlen sind für MK 2 entsprechend anzupassen.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Der Zuschnitt der Baufelder im Bebauungsplanentwurf ergibt sich aus dem städtebaulichen Entwurf, der auf der Grundlage des Rahmenplans von 2016 erstellt und in einem breit angelegten Beteiligungsprozess entwickelt wurde. Das Baufenster von MK 2 geht im Bereich des südöstlichen Grundstücksbereichs weit über die im bestehenden Planrecht ausgewiesenen Baugrenzen hinaus.</p>		X

Bebauungsplan-Entwurf Niendorf 92 Bezirk Hamburg-Eimsbüttel

Auswertung der Stellungnahmen zur Öffentlichen Auslegung

Ifd Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung	wird gefolgt	
			Ja	Nein
		Die etwas geringere Ausnutzung ergibt sich aus dem Zuschnitt der Baufläche, die für das MK2 – bis auf die Abgrenzung zur Planstraße – eine umlaufende private Vorzone festsetzt. Der Vergleich mit MK 1 ist hierbei nicht aussagekräftig, da in diesem Baugebiet bereits im Bestand eine hohe Flächenausnutzung besteht und das Gebiet durch die Festsetzungen städtebaulich sinnvoll arrondiert wird.		