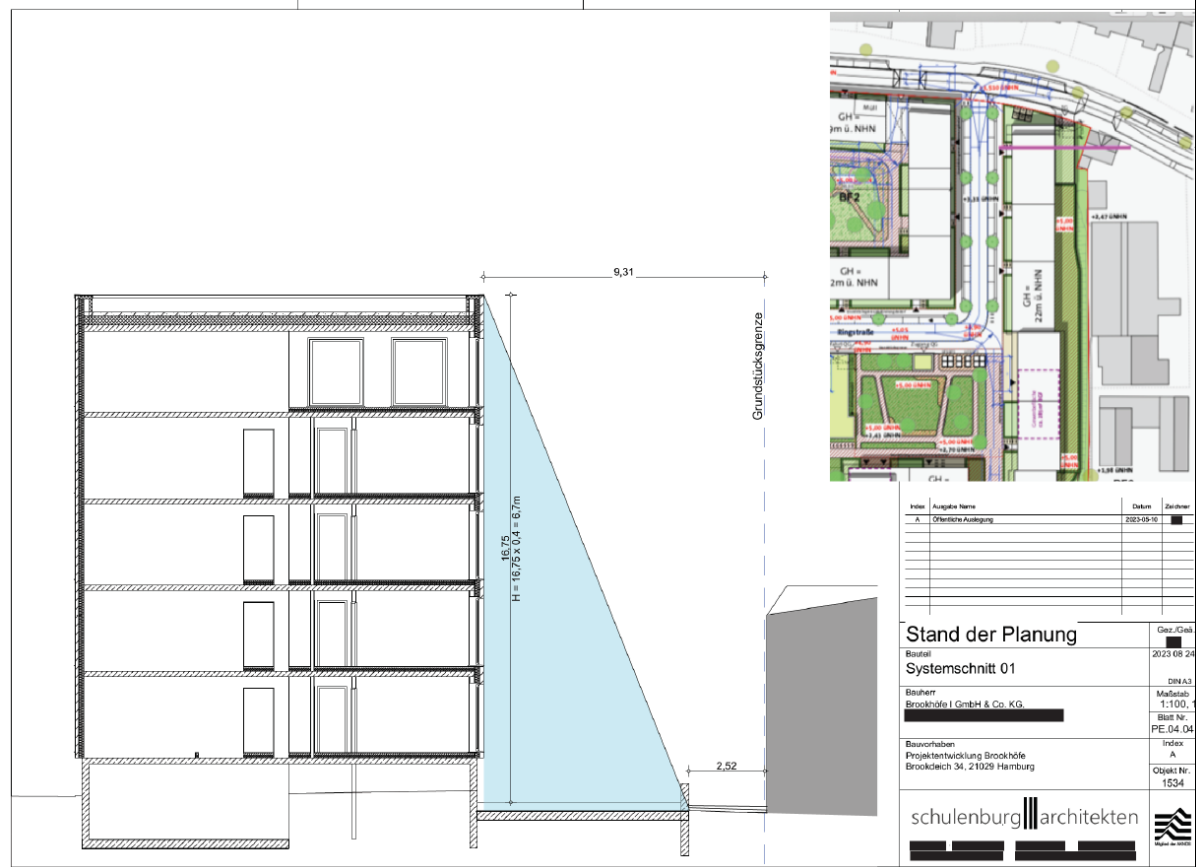


Stellungnahmen Öffentlichkeit mit Abwägungsvorschlägen

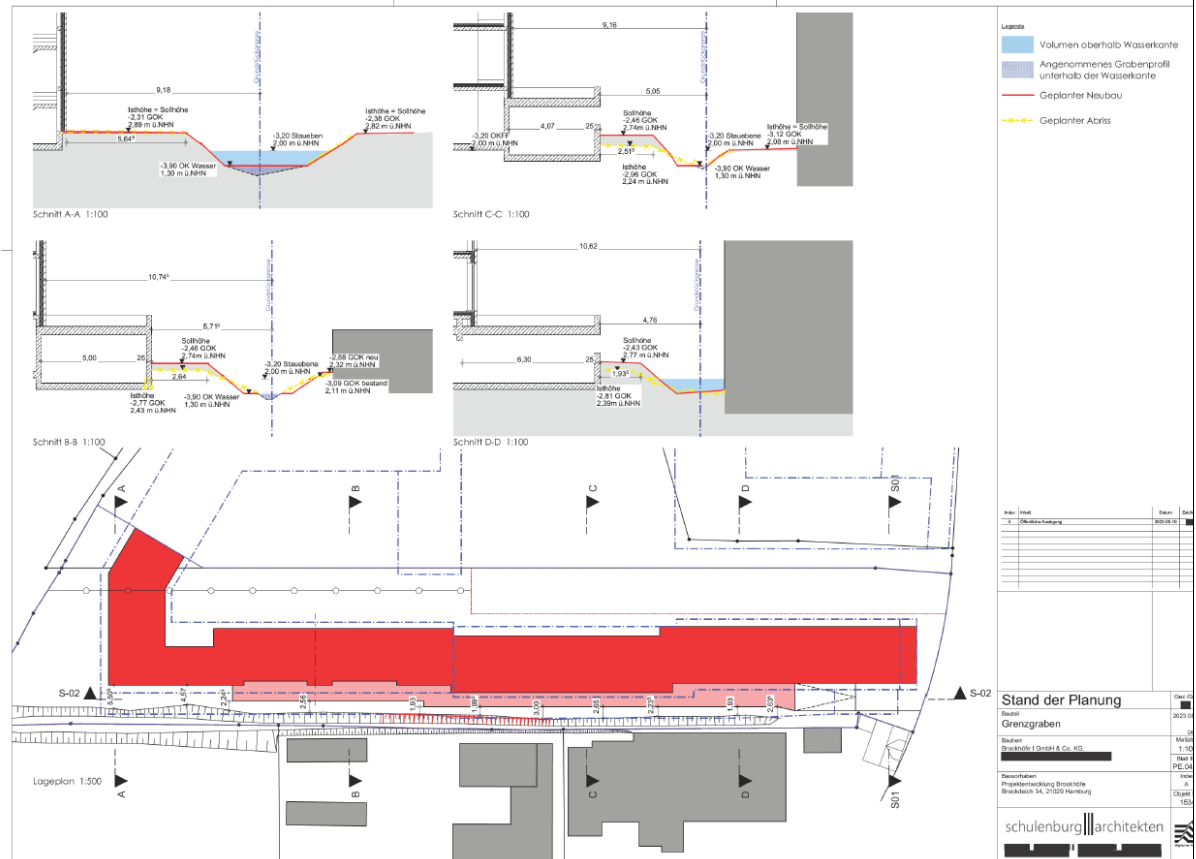
	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>ID: 1057</p> <p>Eingereicht am: 16.02.2023</p>	<p>Verfahrensname: Bergedorf111 Verfahrensschritt: Öffentliche Auslegung Eingereicht von: Privatperson, Brookdeich Planunterlage: Gesamtsternungnahme</p> <p>1. Abstandsflächen</p> <p>Die geplante Tiefgaragenein-/ausfahrt im Baufeld 3 liegt sehr nah am Grundstück Brookdeich 38/40 und 42 bzw. dem dort stehenden Wohnhaus Brookdeich 38. Werden hier die Abstandsvorschriften gemäß Hamburgischer Bauordnung eingehalten?</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen</p> <p>In dem angesprochenen Bereich grenzt die vorhabenseitig geplante Tiefgaragenzufahrt z.T. unmittelbar an die Grundstücksgrenze. Die Einhausung der Tiefgaragenzufahrt soll in Form einzelner Rankhilfen erfolgen, welche mit Schling- und/oder Kletterpflanzen begrünt werden (vgl. § 2 Nr. 22 der Verordnung). Von den Rankhilfen gehen keine Wirkungen wie von Gebäuden aus. Daher sind für diesen Bereich der Tiefgaragenzufahrt Abstandsflächen nicht erforderlich, vgl. § 6 Abs. 7 Hamburgische Bauordnung (HBauO). Der Begriff „Einhausung“ wird in der Begründung entsprechend konkretisiert.</p> <p>Das westlich daneben geplante Gebäude soll nach dem Bebauungsplan eine Gebäudehöhe von 19 m über Normalhöhennull (NHN) entlang der Planstraße und 22 m üNHN im rückwärtigen Bereich erreichen dürfen. Das entspricht eine Höhe von etwa 17 m und 14 m über dem Gelände. Die Tiefe der Abstandsflächen beträgt 0,4 H, mindestens 2,5 m, vgl. § 6 Abs. 5 der Hamburgischen Bauordnung (HBauO). Hieraus ergibt sich eine Abstandsfläche von 6,8 m bis 5,6 m. Diese Abstandsflächen werden eingehalten bzw. auf dem Vorhabengrundstück nachgewiesen.</p> <p>Auf andere Grundstücke dürfen sich Abstandsflächen ganz oder teilweise nur dann erstrecken, wenn dort durch eine Baulast gesichert ist, dass die Flächen nicht überbaut werden. Die Überprüfung im Baulastverzeichnis hat ergeben, dass keine Baulastfläche auf dem Flurstück 3109, das im Plangebiet liegt, eingetragen ist. Daher bestehen auch diesbezüglich keine Bedenken, das Flurstück 3109 zu bebauen.</p>

	<p>2. Geländemodellierung</p> <p>Gemäß städtebaulichem Funktionsplan soll das Grundstück im Bereich des Baufelds 3 auf bis zu 5,00 Meter üNNH aufgeschüttet werden. Die angrenzenden Grundstücke liegen in einem Höhenbereich zwischen 1,98 und 2,47 Meter üNNH.</p> <p>2.1 Höhenunterschied und bauliche Anlagen</p> <p>Wie wird der Höhenunterschied im Grenzbereich ausgeglichen? Schaut man später vom Nachbargrundstück auf einen 3 Meter hohen Wall oder eine 3 Meter hohe Mauer?</p>	<p>Die Stellungnahme zu 2. bis 2.3 wird zur Kenntnis genommen</p> <p>Zwischen dem Plangebiet und den östlich außerhalb des Plangebiets angrenzenden Grundstücken befindet sich ein Grenzgraben. Im Rahmen der Baugrundschaftung inkl. Altlastensanierung soll der Graben wiederhergestellt und naturnah gestaltet werden.</p> <p>zu 2.1</p> <p>Im Grenzbereich bzw. im Bereich des Grenzgrabens ist keine wesentliche Höhenveränderung des Geländes vorgesehen, zumal die Entwässerungsfunktion des Grabens wiederhergestellt wird bzw. erhalten werden muss. Westlich des Grenzgrabens, im Abstand von ca. 2,5 m zum Gewässerrandstreifen, ist eine Tiefgaragenzufahrt mit einer Höhe von 5 m üNNH geplant. Die Oberkante der Tiefgarage wird um maximal ca. 2,5 m über die Geländeoberfläche hervortreten. Die Außenwand der Tiefgarage wird sich in ca. 4 bis 5 m Entfernung zur östlichen Grundstücksgrenze befinden.</p> <p>Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen für Tiefgaragenbegrünungen. Demnach sind die Dachflächen der Tiefgaragen zu begrünen, und die Tiefgaragenrampen sind einzuhausen und mit Schling- und Kletterpflanzen zu bepflanzen (vgl. § 2 Nummern 21 und 22 der Verordnung).</p> <p>In den folgenden Schnitten ist die geplante Situation dargestellt:</p>
--	---	--

1. Schnitt im Bereich der Tiefgaragenrampe



2. Schnitt entlang des Grenzgrabens mit Darstellung der unterschiedlichen Abstände der Neubebauung zum Grenzgraben



		<p>3. Längsschnitt mit Darstellung der Tiefgaragenrampe und dem Verlauf der Tiefgaragenzufahrt parallel zum Grenzgraben</p>
	<p>2.2 Planungsrecht</p> <p>Nach welchen Vorgaben/Vorschriften ist diese Aufschüttung zulässig? Denn damit liegt das Plangebiet nachher ja deutlich über dem Straßenniveau Brookdeich.</p>	<p>zu 2.2</p> <p>Rechtsgrundlage ist der Bebauungsplan Bergedorf 111.</p> <p>Im Zusammenhang mit den Erdbewegungen der Gesamtbaumaßnahme wird das Gelände neu modelliert werden. Dabei ist in einigen Bereichen eine Aufhöhung von bis zu 2,6 m gegenüber dem heutigen Niveau vorgesehen, um Tiefgaragen, eine problemlose Entwässerung und eine einheitliche Straßenabwicklung umzusetzen. Das neue Geländeniveau wird in Teilen (z.B. Innenhöfe, Quartiersplatz) über dem Straßenniveau der Straße Brookdeich liegen.</p>
	<p>2.3. Entwässerung von Baufeld 3</p> <p>Wie wird die Entwässerung für das Baufeld 3 geregelt? Ich habe die große Sorge, dass bei Starkregen das Wasser sintflutartig in den zwischen Plangebiet und meinem Grundstück gelegenen Graben läuft und dieser das viele</p>	<p>zu 2.3</p> <p>Im Konzept zur Oberflächenentwässerung sind Regenwasserleitungen vorgesehen, die das anfallende Niederschlagswasser auch von Baufeld 3 aufnehmen und dieses über Freigefälleleitungen einer Rückhalteeinrichtung zuführen. Diese Rückhalteeinrichtung liegt unterhalb des mit „MU 1b“ bezeichneten Gebietes, d.h. unterhalb des Parkplatzes nördlich des Bahnhofs Bergedorf Süd. Von hier aus wird das Wasser in das öffentliche Siel der Straße Neuer Weg abgeleitet. Der Nachweis gemäß DIN 1986-100 für eine schadlose Überflutung ist erbracht; vgl. https://suche.transparenz.hamburg.de/dataset/20200305-bebauungsplanverfahren-</p>

	<p>Wasser von dem dann deutlich höher gelegenen Grundstück gar nicht so schnell abführen kann. Dann würde mein Grundstück von dem aus dem Graben überlaufenden Wasser überflutet werden.</p>	<p>bergedorf-111-entwaesserungskonzept. Die Entwässerung von Niederschlagswasser in den vorhandenen bzw. neu herzustellenden Graben ist im Entwässerungskonzept nicht vorgesehen.</p>
	<p>3. Abstandsflächen / Besonnung</p> <p>Wie sind die genauen Abstandsflächen zwischen den neuen Gebäuden und der Grenze zum Grundstück Brookdeich 38/40? Werden hier nur 40 % der reinen Baukörperhöhe berücksichtigt oder auch zusätzlich 40 % der Aufschüttung? Denn durch diese stehen die Gebäude nachher ja bis zu 3 Meter höher, was die Beschattung meines Grundstücks zusätzlich beeinflusst.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen</p> <p>Für die Neubebauung sind die erforderlichen Abstandsflächen innerhalb des Plangebiets nachzuweisen (siehe Stellungnahme zu 2.).</p> <p>Das Wohngebäude im Brookdeich 38 schließt zum Plangebiet mit einer Brandwand ab. Somit wird es dort nicht zu negativen Verschattungseffekten kommen. Für die übrigen Bereiche des Grundstücks sei Folgendes ausgeführt:</p> <p>Das Grundstück Brookdeich 38 ist im rechtsgültigen Bebauungsplan Bergedorf 41 als Gewerbegebiet festgesetzt, damit gewerbliche Nutzungen errichtet werden. Für solche Grundstücke bestehen z.B. im Vergleich zu Wohngebieten geringere Ansprüche an Abstände und Besonnung. Für den Fall, dass der Bebauungsplan Bergedorf 41 weiterhin gelten würde, könnten neben dem Flurstück 3107 in einem geringeren Abstand höhere Gebäude errichtet werden als der Bebauungsplan Bergedorf 111 zulässt, insbesondere weil der Bebauungsplan Bergedorf 41 im Gegensatz zum Bebauungsplan Bergedorf 111 keine maximal zulässige Gebäudehöhe festsetzt. Daher bedeutet der Bebauungsplan in Bezug auf die Besonnung des Grundstücks Brookdeich 41 keine Verschlechterung im Vergleich zur bisherigen planungsrechtlichen Situation.</p>