

PROJEKT BERGEDORFER MARKT

ABSTIMMUNG DER FUNKTIONSPLANUNG UND EINLEITUNG DES BEBAUUNGSPLANVERFAHRENS

Stadtentwicklungsausschuss

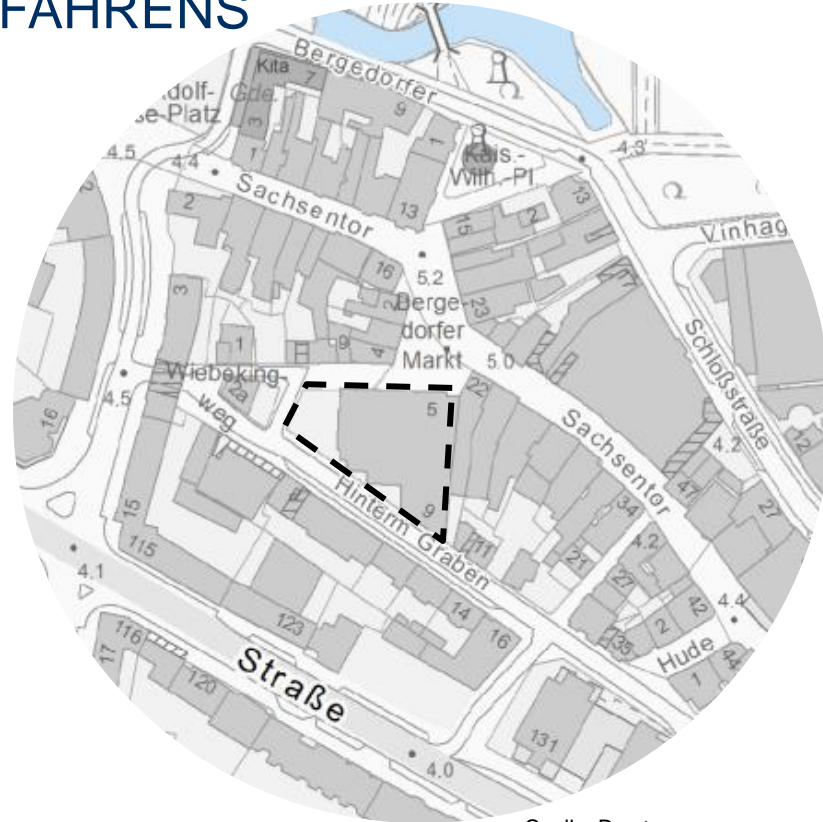
06.03.2024

Quelle: BA Bergedorf

PROJEKT BERGEDORFER MARKT

ZIEL DES QUALITÄTSSICHERNDEN VERFAHRENS

- Schaffung einer wirtschaftlich und ökologisch nachhaltigen, städtebaulich und gestalterisch standortprägenden Immobilie mit innovativem Charakter
- Entwicklung einer überzeugenden eigenen Identität und gleichermaßen Bereicherung des stadträumlichen Umfelds
- Wohnnutzungen in Kombination mit einer Belebung von Erdgeschosszonen durch publikumswirksamen Gewerbeeinheiten wie Einzelhandels- und Gastronomieflächen



Quelle: Drost

PROJEKT BERGEDORFER MARKT

ERGEBNIS WETTBEWERB

1.Rang Henrik Becker Architekt
BDA, Hamburg
(neuer Büroname seit Anfang
2023: Noto)



Quelle: Büro Noto

PROJEKT BERGEDORFER MARKT

JURYWÜRDIGUNG UND ÜBERARBEITUNGSHINWEISE

Würdigung:

- Gelungenes städtebauliches Konzept mit zwei Gebäudeteilen und einer neuen Wegebeziehung zwischen Bergedorfer Markt und Hinterm Graben, neue Platzbereiche die Aufenthaltsmöglichkeiten begünstigen.
- Der östliche Baukörper überzeugt mit einer durchdachten architektonischen Ausgestaltung, die Bezug auf die Umgebung nimmt. Es werden moderne Antworten gefunden und in das Gesamtkonzept übersetzt.
- Das Solitärgebäude überzeugt in seiner Positionierung, architektonischen Ausgestaltung und inneren Erschließung. Durch die Drehung in die Gasse hinein wird die Blickbeziehung auf das Gebäude gelenkt.

Überarbeitungshinweise:

- Die vorgeschlagene 7-Geschossigkeit des Solitärgebäudes sollte im weiteren Verlauf hinsichtlich Abstandsflächen und Verschattungssituation dezidiert im Hinblick auf eine mögliche Reduzierung überprüft werden. Dabei beachtet werden sollten ebenfalls die umliegenden Baudenkmäler.
- Die Fassadengestaltung sollte im weiteren Verlauf ausdifferenziert werden.

PROJEKT BERGEDORFER MARKT

AKTUELLER PLANSTAND



Ansicht Nord



Quelle: Büro Noto

PROJEKT BERGEDORFER MARKT

AKTUELLER PLANSTAND

Abstände

Die Abstandsflächenüberschreitungen der Straßenmitte und die Abstandsflächenüberlappungen in Verlängerung Wiebekingsweg sind unterschiedlich erheblich und bedeutsam und im Bebauungsplanverfahren zu lösen.



Quelle: Büro Noto

PROJEKT BERGEDORFER MARKT

AKTUELLER PLANSTAND

Verschattung

Die Voruntersuchung zeigt, dass Einschränkungen der Nachbarschaft insbesondere in zwei Bereichen bestehen. In diesen Fällen sind weitere Überprüfungen erforderlich, ob sensible Wohnlagen betroffen sind.

SCHATTENVERLÄUFE AM 20. MÄRZ (TAG- UND NACHTGLEICHE)

Bestand (vormaliger Karstadt)



Entwurf mit 7 Geschossen



Entwurf mit 6 Geschossen



Quelle: Küssner

Bestand (vormaliger Karstadt)



Entwurf mit 7 Geschossen



Besonnungsdauer
Fensterlaibungs-
innenseite

- über 180 min
- 96-179 min
- 85-95 min
- 61-84 min
- 6-60 min
- 0-5 min

PROJEKT BERGEDORFER MARKT

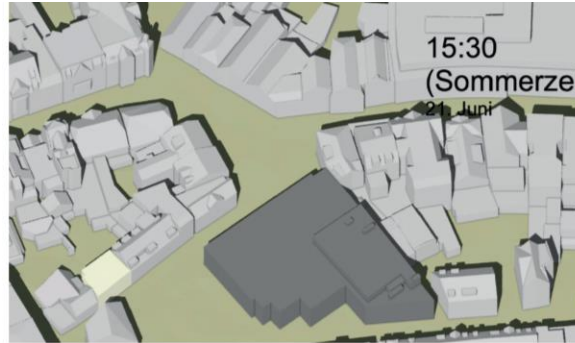
AKTUELLER PLANSTAND

Verschattung

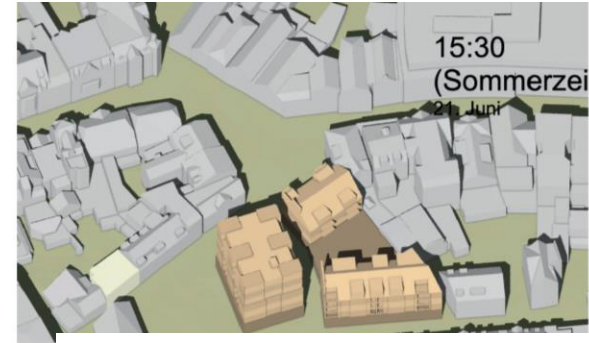
- Der Solitär übt keinen wesentlichen Einfluss auf die östlichen Nachbargebäude aus. Das Hofgebäude ist dort der vornehmliche Faktor der Verschattung – jedoch städtebaulich gewünscht.
- Eine vollständige Verschattung des B. Markts ist durch das Vorhaben nicht gegeben – durch die neue Gasse ist sogar eine Verbesserung in Teilen zu erkennen.

SCHATTENVERLÄUFE AM 21. JUNI (SOMMERSONNENWENDE)

Bestand (vormaliger Karstadt)



Entwurf mit 7 Geschossen



Entwurf mit 6 Geschossen

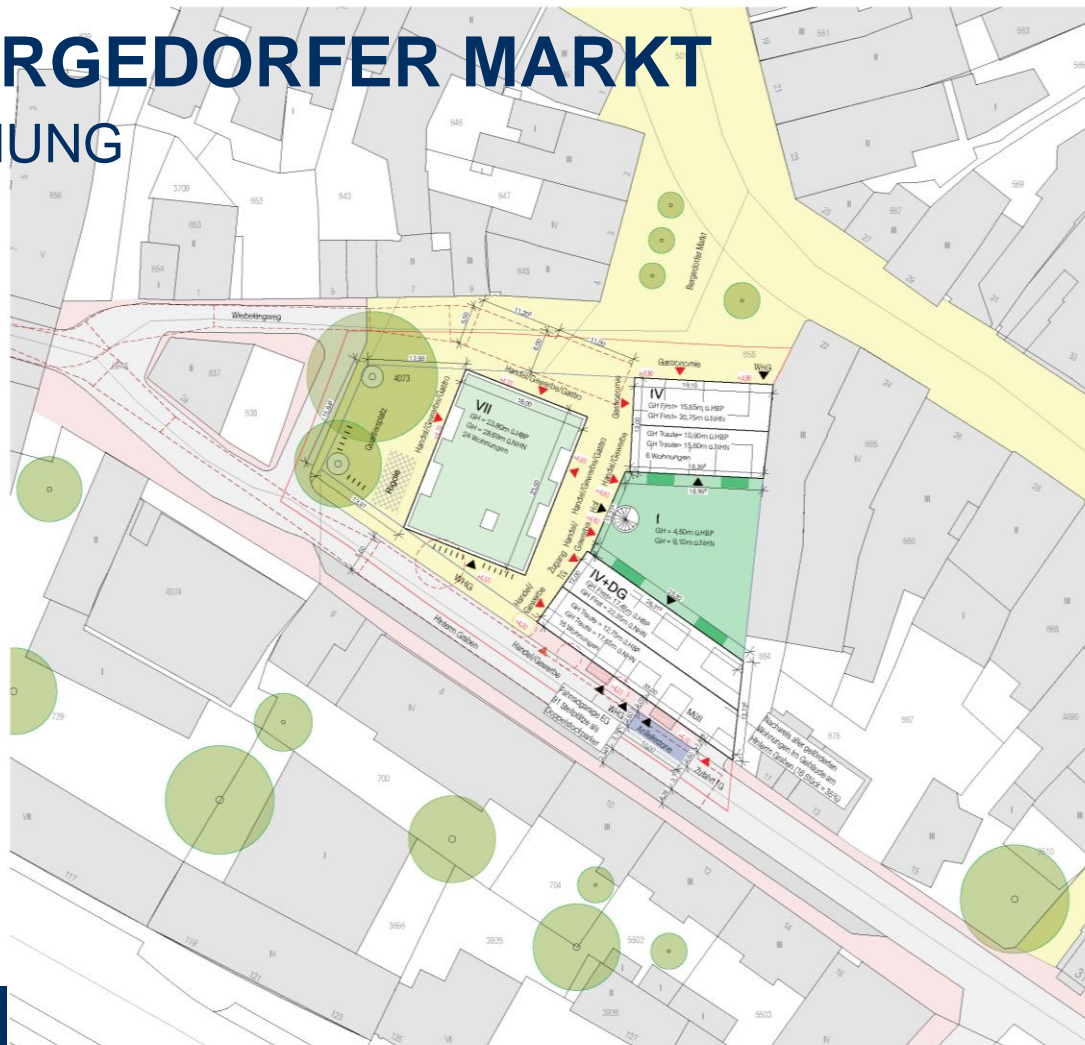


Quelle: Küssner

PROJEKT BERGEDORFER MARKT

FUNKTIONSPLANUNG

- 46 Wohneinheiten
- 91 Fahrrad-Stellplätze in EG und 41 über Fahrradbügel
- Anlieferung über temporäre Halteverbotszone im Bereich Hinterm Graben



Legende

- Aufzugzone und öffentliche Flächen, Fußführung, bestmögliche Pflanzung
- Spielplatz / gemeinschaftlich / externer und intensiver begrünt
- Privates Grün
- extensive Dachbegrünung
- Straße, asphaltiert
- Parkplatz
- Gehweg, gepflastert
- Ellen ab 1.00
- Aneinanderzone
- Mülleimer
- Mülleimer
- Baum Bestand, sehr erhaltenwert
- Baum zu rosten, bedingt / nicht erhaltenwert
- Hausangestrichel / Brunnentaste
- Grundstückswand
- Feuerlöscher / Ausrüstung
- Eingang öffentlich
- Eingang privat / Besucher
- Geländehöhenplanung, M.N.N.
- Öffentliche Fahrradstellplätze
- Mülleimerort / Zwischenlager
- HBP = Höhenbegrünpunkt
- NN = Normalhöhenwert
- BH = ca. fertige Biegelung ab GKFB

Kostenkennwerte

Gesamtbaufläche	1997 m ²
GRZ	0,73
GFZ	0,36
WE	48
BGF	8222,5 m ²
nicht wohnbaul. Nutzung	ca. 1000 m ²
PKW Stellplätze	Soll 14 / Ist 22
Fahrradstellplätze öffentl.	42
Fahrradstellplätze privat	91
Fahrradstellplätze Reg.	133 / Soll 131
Kleinmietfläche	Soll 400m ² / Ist ca. 310m ²

Anmerkungen:

Index	Datum	Bearbeitung:

VORABZUG

M 1:500 H-P = +4,30m - 0,30

Funktionsplan

Projekt	Bergedorfer Markt
Bauherr	DH-1 GmbH Bismarck Straße 12, 51379, Leverkusen
Projektsteuerung	Reise Baumanagement GmbH & Co. KG Bismarck Straße 46, 22530, Hamburg
Architekt / Baubearbeitung	NCTO Bismarck-Dechen-Jensen Architekten Partnerschaft mbB Theodorstraße 2, 22767 Hamburg
Flanggröße	A3 Quer, 42,0 x 29,7 cm
gcs.	SW
Datum	13.02.24

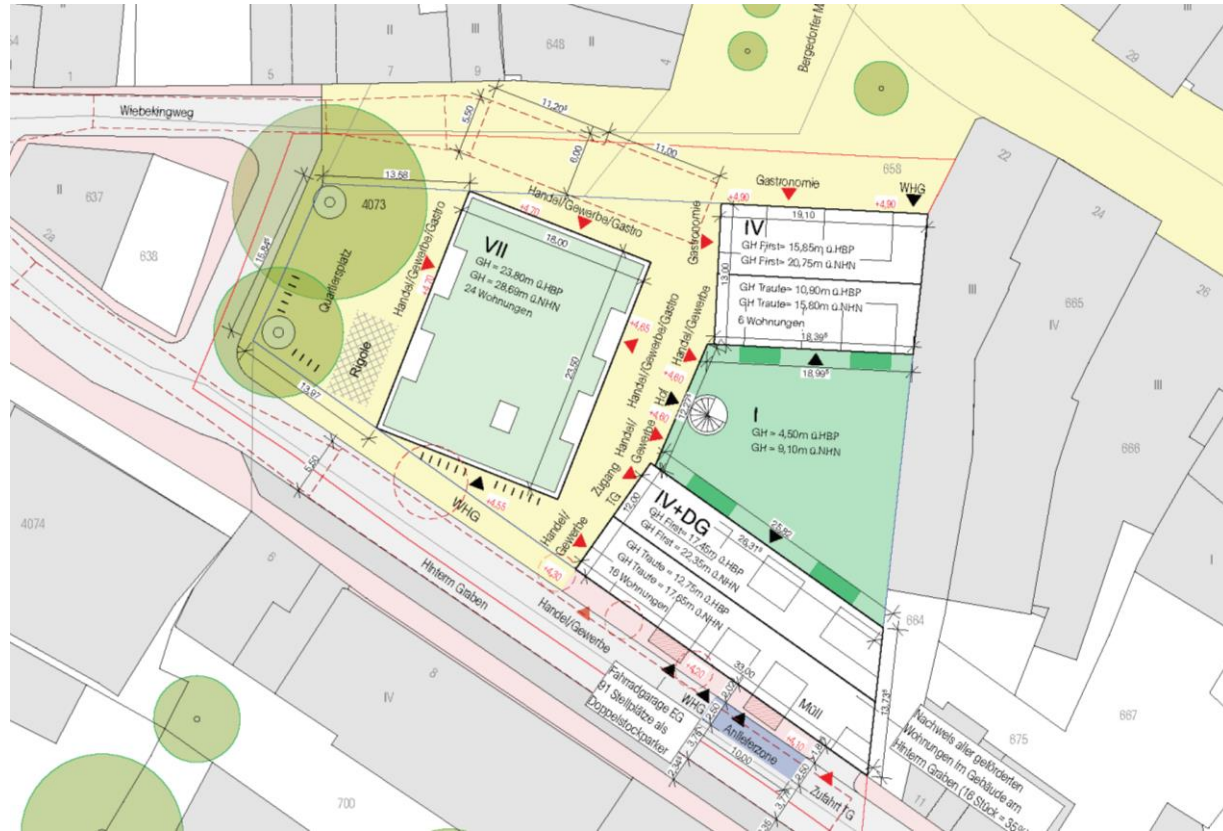
NCTO, Theodorstraße 2, 22767 Hamburg, mail@nctoco.de, 043 349 87 340, nctoco.de

PROJEKT BERGEDORFER MARKT

FUNKTIONSPLANUNG

Grundflächenoptimierungen

- Die Erdgeschosszone des Hofgebäudes wird leicht erhöht und der Baukörper zum Hintern Graben um 50 cm verbreitert.
- Diese Anpassungen haben keinen wesentlichen Einfluss auf das städtebauliche Erscheinungsbild.
- Bestehender Prüfauftrag OD: Überprüfung der Eckbereiche (Variantenarbeitung schräge Eckbereiche)



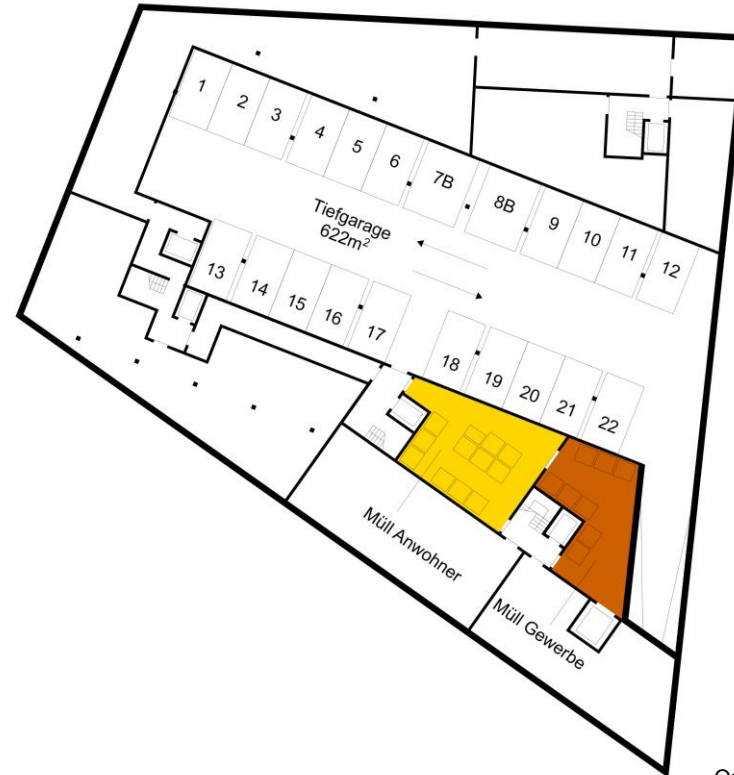
Quelle: Büro Noto

PROJEKT BERGEDORFER MARKT

FUNKTIONSPLANUNG

Stellplätze, Müllstandorte

- In der Tiefgarage können 22 PKW-Stellplätze nachgewiesen werden
- Im UG befinden sich zwei Müllräume für Anwohner und Gewerbe. Das Bereitstellen am Leerungstag erfolgt über ein Zwischenlager im EG.



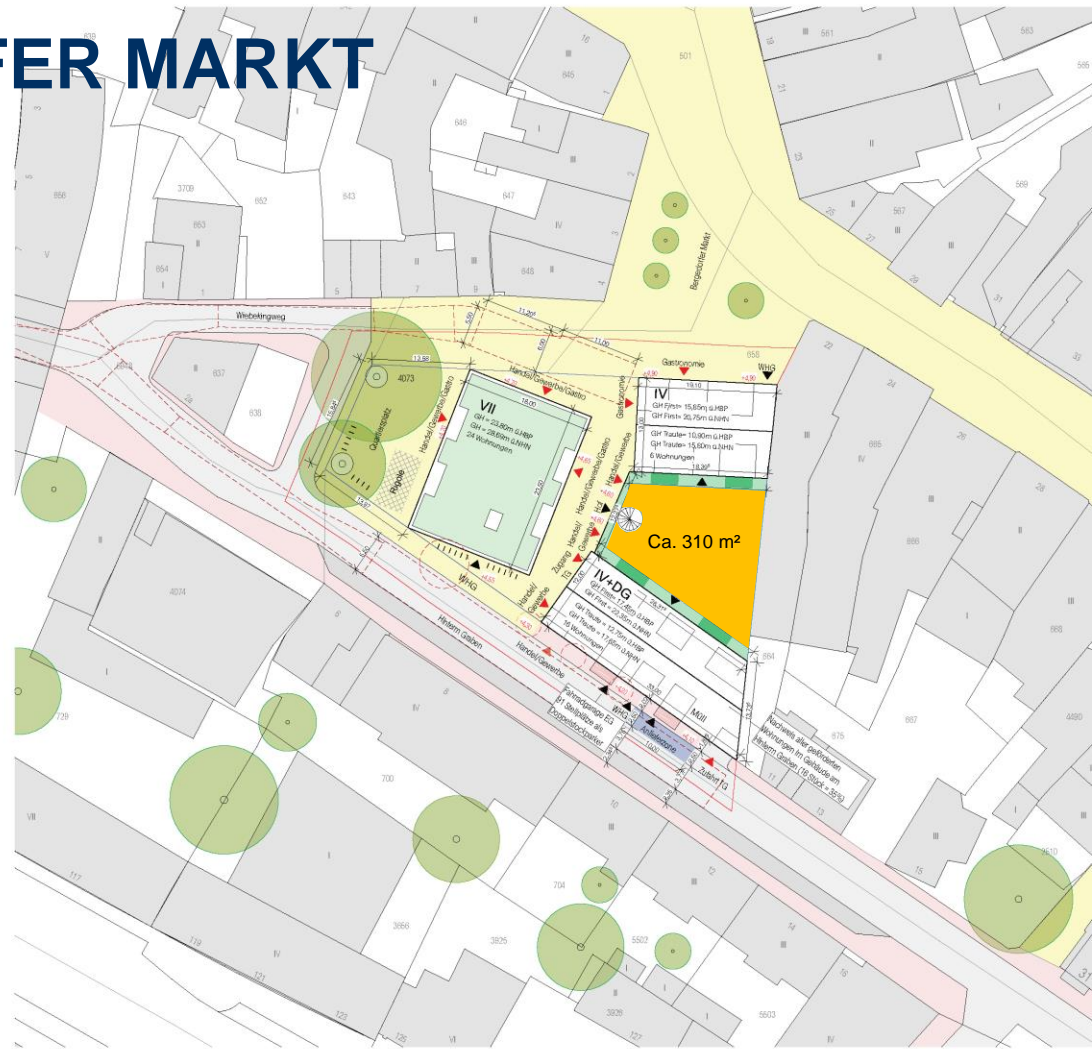
Quelle: Büro Noto

PROJEKT BERGEDORFER MARKT

FUNKTIONSPLANUNG

Kinderspielflächen (ca. 310 m²)

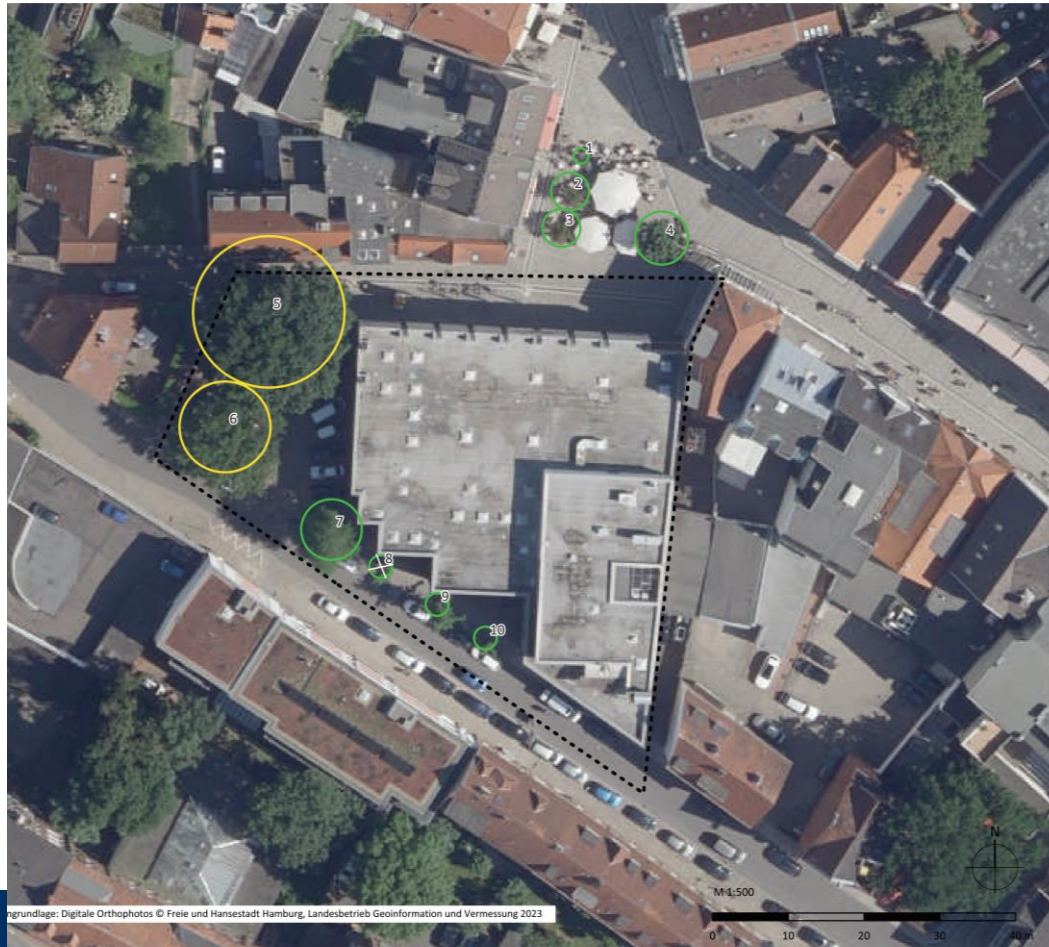
- Bei angegebenen 46 WE wären 460 m² qualifizierte Kinderspielfläche gem. HBauO erforderlich.
- Bei besonderer Qualität/Ausstattung kann von der Norm abgewichen werden.
- Die Spielflächen sind von allen Bewohnern durch die zentrale Treppe in der Gasse zu erreichen. Zusätzlich kann die Spielfläche durch das Haus am Markt und den Riegel am Hinterm Graben barrierefrei über die Aufzüge der Treppenhäuser erreicht werden.



PROJEKT BERGEDORFER MARKT

Baumbestand

- Der Erhalt der beiden Eichen im Westen wird gewährleistet.
- Aufgrund der neuen städtebaulichen Setzung und der grenzständigen Bebauung am Hinterm Graben sowie der Baustelle, ist ein Erhalt des Straßenbaumbestandes nicht möglich.
- Der Entfall soll im näheren Umfeld kompensiert werden mit 1: 1,5 (Drs. 21-0393)



Nr.	Art	SU [cm]	KD [m]	Erhalt
1	Crataegus crus-galli	25	2	
2	Crataegus crus-galli	25	5	
3	Crataegus crus-galli	25	5	
4	Acer platanoides	84	7	
5	Quercus robur	350	20	+
6	Quercus palustris	140	12	+
7	Robinia pseudoacacia	100	8	
8*	Robinia pseudoacacia (bereits gefällt)			
9	Robinia pseudoacacia	48	3	
10	Robinia pseudoacacia	38	3	

Bäume mit Art, Stammumfang (SU), Kronendurchmesser (KD) und vorläufiger Erhaltungswürdigkeit. Baumstandorte gemäß Luftbild/ Baumkataster.

- Bäume ohne besondere Merkmale
- besonders erhaltenswerte Bäume
- Geltungsbereich

Bebauungsplanung
Ehem. Karstadtgebäude Bergedorfer Markt 5-7

Baumbestand

Stand: 28.08.2023

PROJEKT BERGEDORFER MARKT

FUNKTIONSPLANUNG

Geförderter Wohnungsbau

Die förderfähigen Wohnungen 16 WE (35%) können im Riegel am Hintern Graben nachgewiesen werden.

Davon gefördert:

1,5 Zimmer:	8
2 Zimmer:	0
3 Zimmer:	5
4 Zimmer:	3
5 Zimmer:	0
Geasamt:	16

Zimmer	Solitär	Markt	Riegel	Gesamt	Verteilung
1,5 Zimmer (unter 50 m ²)		1	8	9	20%
2 Zimmer	9			9	
3 Zimmer (50-99 m ²)	15	2	5	22	67%
4 Zimmer		3	3	6	
5 Zimmer (über 100 m ²)					13%
Gesamt	24	6	16	46	100%

35% der gesamten Wohnungen können gefördert werden.

Quelle: Büro Noto

PROJEKT BERGEDORFER MARKT

NÄCHSTE SCHRITTE

- Vertiefung Themen Funktionsplanung
- Verhandlung über Vertrag über die Zusammenarbeit
- Einleitung des Bebauungsplanverfahrens
- Parallel zur B-Plan-Bearbeitung (Abschluss bis spätestens TöB-Beteiligung): Objektplanung des Hochbaus und des Freiraums mindestens bis zur Bauantragsreife
- Erarbeitung Fachgutachten im Bebauungsplanverfahren:
 - Landschaftsplanerischer Fachbeitrag inkl. Baumkartierung und Freiraumbedarfsanalyse
 - Schalltechnische / lärmtechnische Untersuchung
 - Verkehrstechnische Untersuchung unter Berücksichtigung der Mobilitätsthemen und des Anlieferungskonzepts
 - Wasser- und abwasserwirtschaftliche Belange sowie Bodengutachten
 - Freiflächen- und Nebenanlagenplanung sowie Ortsbildanalyse (Ortsbild und unterschiedliche Geschossigkeiten)
- städtebaulicher Vertrag als Folgekostenvertrag mit Verpflichtungen zu Qualität, Umsetzung und als Voraussetzung für die öffentliche Auslegung (neu „Bekanntmachung im Internet“ gem. § 4 BauGB)

VIELEN DANK!

Quelle: BA Bergedorf



Hamburg