

# Vorhabenbezogener Bebauungsplan-Entwurf Ohlsdorf 28

## Abwägungspapier

§ 13 BauGB	
§ 13a BauGB	x
§ 12 BauGB	x

### Aufgenommene Stellungnahmen

Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme vom
Bezirksamt Hamburg-Nord - MR 3, Abteilung Fachamt Management des öffentlichen Raums	04. Juli 2018
BUE – Amt für Immissionsschutz und Betriebe, Abteilung IB	05. Juli 2018
Hamburg Wasser, Abteilung Bauleitplanung und Investorenberatung	06. Juli 2018
Bezirksamt Hamburg-Nord – WBZ 2, Abteilung Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt	10. Juli 2018
BSW – Amt für Landesplanung und Stadtentwicklung, Abteilung LP 13	03. Juli 2018 / 04. Juli 2018 / 19. Juli 2018

<b>Bürger</b>	<b>Stellungnahme vom</b>
Bürger 1, Anwohnerin „Im Grünen Grunde“	17. August 2018
Bürger 2, Anwohner „Herbert-Weichmann-Straße“	01. September 2018
Bürger 3, Anwohnerin „Im Grünen Grunde“	05. September 2018
Bürger 4, Anwohnerin „Im Grünen Grunde“	07. September 2018
Bürger 5, Anwohnerin „Am Hasenberge“	10. September 2018

# Inhaltsverzeichnis

<b>TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE</b>	<b>4</b>
<b>BEZIRKSAMT HAMBURG-NORD - MR 3, ABTEILUNG FACHAMT MANAGEMENT DES ÖFFENTLICHEN RAUMS</b>	<b>4</b>
<b>BUE – AMT FÜR IMMISSIONSSCHUTZ UND BETRIEBE, ABTEILUNG IB</b>	<b>5</b>
<b>HAMBURG WASSER, ABTEILUNG BAULEITPLANUNG UND INVESTORENBERATUNG</b>	<b>6</b>
<b>BEZIRKSAMT HAMBURG-NORD – WBZ 2, ABTEILUNG ZENTRUM FÜR WIRTSCHAFTSFÖRDERUNG, BAUEN UND UMWELT</b>	<b>6</b>
<b>BSW – AMT FÜR LANDESPLANUNG UND STADTENTWICKLUNG, ABTEILUNG LP 13</b>	<b>7</b>
<b>ÖFFENTLICHKEIT</b>	<b>12</b>
<b>BÜRGER 1</b>	<b>12</b>
<b>BÜRGER 2</b>	<b>12</b>
<b>BÜRGER 3</b>	<b>17</b>
<b>BÜRGER 4</b>	<b>28</b>
<b>BÜRGER 5</b>	<b>39</b>

Nr. BOP	Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Vorschlag	wird berücksichtigt	
				Ja	Nein

## Träger öffentlicher Belange

Bezirksamt Hamburg-Nord - MR 3, Abteilung Fachamt Management des öffentlichen Raums					
1037	1	<p><b>Frage zur Lage des Vorhabengebiets</b></p> <p>Zur Kenntnisnahme vor öffentlicher Auslegung ergeben sich seitens des Fachbereich Stadtgrün folgende redaktionellen Anmerkungen:</p> <p><u>Zum Vorhaben- und Erschließungsplan:</u></p> <p>Ist es richtig, dass im Anschluss an das Bestandsgebäude des Schwimmbades das Vorhabengebiet nicht bis an das Gebäude heranragt?</p>	<p><b>Die Frage wird wie folgt beantwortet:</b></p> <p>Die Darstellung ist korrekt. Die Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans bzw. des Vorhabengebietes verläuft entlang der Flurstücksgrenzen. Die Zufahrt zum Vorhabengebiet wird zukünftig über einen kleinen Teilbereich des Grundstückes von Bäderland führen. Dies ist mit Bäderland als Betreiber des Schwimmbades bereits geregelt.</p>		
1037	2	<p><b>Konkretisierung der Festsetzungen zur Barrierefreiheit sowie der Befestigung des Weges</b></p> <p><u>Zur Begründung:</u></p> <p>4.3.2 Gehrecht</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass die Rampenanlage nur barrierearm hergestellt werden kann. Um den Anforderungen der Barrierefreiheit gerecht zu werden wären weitere Rahmenbedingungen zu erfüllen.</p> <p>Es wird im Text angegeben, dass eine Befestigung des Weges erfolgen muss, jedoch ohne Angabe zur Art- und Weise (auch eine wassergebundene Wegedecke ist eine Art der</p>	<p><b>Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.</b></p> <p>Die Begründung wurde vor öffentlicher Auslegung hinsichtlich der Herstellung einer barrierearmen Wegeverbindung redaktionell angepasst.</p> <p>Die Abstimmung der konkreten Belagsart ist Gegenstand des Baugenehmigungsverfahrens. In der Begründung wurden zur Erläuterung jedoch redaktionelle Konkretisierungen beispielhaft ergänzt, so dass ersichtlich ist, dass keine wassergebundene Wegedecke geplant ist. Da die Belagsarten über den VEP (siehe Legende) definiert sind, wird auf eine textliche Festsetzung verzichtet.</p>		

Nr. BOP	Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Vorschlag	wird berücksichtigt	
				Ja	Nein
		Befestigung). Es wird gebeten zu prüfen, ob hier eine Ergänzung / Konkretisierung erfolgen kann und ob ggf. eine Ergänzung im Verordnungstext zu den Wegebefestigungen auf Privatgrund erfolgen muss.	Außerdem wird im Zusammenhang mit dem Durchführungsvertrag eine Ausführungsplanung des Weges inkl. Entwässerung erarbeitet und mit den zuständigen Dienststellen abgestimmt.		
1037	3	4.6.2. Regenwasser Hinweis: Das Oberflächenwasser, welches auf der Rampe (Gehrecht) anfällt ist auf dem Baugrundstück zurückzuhalten / abzuleiten. Es wird darum gebeten, dies bei der weiteren Planung zu berücksichtigen.	<b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b>		

<b>BUE – Amt für Immissionsschutz und Betriebe, Abteilung IB</b>					
-	4	Mit dem Entwässerungskonzept einschließlich der Ergänzungen vom 15.02.2018 kann die entwässerungstechnische Erschließung des Grundstückes nach den a.a.R.d.T. sichergestellt werden. Das Konzept ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens nach der DIN 1986-100:2016-12 weiter auszuarbeiten. Unmittelbar vor der RW-Einleitung in die Versickerungsrigole sollten Schächte vorgesehen werden um dort einen planmäßigen Entspannungspunkt sowie eine Revisionsmöglichkeit zu schaffen.	<b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b>		

Nr. BOP	Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Vorschlag	wird berücksichtigt	
				Ja	Nein

Hamburg Wasser, Abteilung Bauleitplanung und Investorenberatung					
-	5	<p><b>Redaktionelle Änderung in der Begründung</b></p> <p>Grundsätzlich bestehen seitens Hamburg Wasser keine Bedenken gegen vorliegenden B-Plan Unterlagen zur öffentlichen Auslegung.</p> <p>Der Einwander bittet jedoch darum, im letzten Absatz des Punktes 4.6.2 Regenwasser das Wort "Regenwassersiele" in "Mischwassersiele" zu ändern.</p>	<p><b>Der Stellungnahme wird gefolgt.</b></p> <p>Die Begründung wurde vor öffentlicher Auslegung redaktionell angepasst.</p>	X	

Bezirksamt Hamburg-Nord – WBZ 2, Abteilung Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt					
1038	6	<p><b>Redaktionelle Änderung in der Verordnung</b></p> <p>In § 2 Nr. 12 der Verordnung zum B-Plan sollte der Text von "ist ... herzustellen" auf "wird ... festgesetzt" gemäß § 2 Absatz 3 Satz 3 HBauO geändert werden, da ansonsten im Baugenehmigungsverfahren von den natürlichen Geländehöhen auszugehen ist. Das sollte doch gerade vermieden werden in dem die Geländehöhe festgesetzt wird.</p>	<p><b>Der Stellungnahme wird gefolgt.</b></p> <p>Die Verordnung wurde vor öffentlicher Auslegung redaktionell angepasst.</p>	X	

Nr. BOP	Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Vorschlag	wird berücksichtigt	
				Ja	Nein
<b>BSW – Amt für Landesplanung und Stadtentwicklung, Abteilung LP 13</b>					
-	7	<p><b>Korrektur der Anhaltswerte der DIN 4150</b></p> <p>Im Grundsatz ist das Erschütterungsgutachten korrekt erstellt. Es wurden u.a. die prognostischen Zugmengensteigerungen der Hochbahn berücksichtigt und die geltenden Normen zur Anwendung gebracht. Lediglich bei der Übertragung der sog. Anhaltswerte der DIN 4150 (Erschütterungen im Bauwesen) scheint ein Fehler passiert zu sein. Aus Sicht des Einwenders sollte dies redaktionell angepasst werden. Im Ergebnis lässt sich aus dem Gutachten der Bedarf für eine Festsetzung zum Erschütterungsschutz ableiten.</p>	<p><b>Der Stellungnahme wird gefolgt.</b></p> <p>Das Gutachten wurde vor öffentlicher Auslegung entsprechend korrigiert.</p>	X	
-	8	<p><b>Festsetzung zum Erschütterungsschutz auf gesamtes WA ausweiten</b></p> <p>In der Fassung der Kenntnisnahmeverschickung ist diese Festsetzung in der VO auch enthalten, allerdings nur beschränkt auf den mit (B) bezeichneten Bereich (siehe Anlage). Das ist für den Einwender nicht nachvollziehbar – und in der Begründung auch leider nicht erläutert. Im Erschütterungsgutachten wird ausgesagt, dass die Wohngebäude mit einem gemeinsamen Untergeschoss verbunden sind. Das geht aus der Planzeichnung mit der Eintragung der Tiefgarage ja auch hervor. Da dadurch Schwingungen übertragen werden können, sollte nach Einschätzung des Einwenders die Festsetzung für das gesamte Plangebiet</p>	<p><b>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</b></p> <p>Bezüglich der Dimensionierung von Schwingungsisolierungsmaßnahmen ist es nach fachgutachterlicher Aussage zurzeit als Stand der Technik anzusehen, die zu errichtenden Gebäude möglichst exakt als 3D-Modell in einer Finite-Elemente-Analyse abzubilden und mit der messtechnisch ermittelten Anregung aus dem Zugverkehr zu beaufschlagen. Hierauf basierend werden dann entsprechende Dämmmaßnahmen mit dem Gebäudeverlauf, bzw. mit der Entfernung von der Erschütterungsquelle dimensioniert. Die Erschütterungen nehmen im Baugrund mit der Entfernung zur Erschütterungsquelle ab, d.h. mit wachsender</p>		X

Nr. BOP	Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Vorschlag	wird berücksichtigt	
				Ja	Nein
		<p>gelten. Er empfiehlt daher, dies vor der Auslegung entsprechend anzupassen.</p>	<p>Entfernung der Erschütterungsquelle zum Bauwerk werden auch die resultierenden Erschütterungen und Sekundärluftschalleinträge in das Gebäude immer geringer.</p> <p>Der hintere Teil des im vorliegenden Fall aus 2 aufgehenden Gebäuden und einer gemeinsamen Tiefgarage bestehenden Gebäudekomplexes unterliegt entsprechend, wie auch messtechnisch gezeigt nur noch einem geringen Schwingungseinfluss, der die vorgegebenen Grenzwerte nicht überschreitet. Der vordere Gebäudebereich wird jedoch so stark durch Erschütterungen beansprucht, dass dort Minderungsmaßnahmen erforderlich werden. Daher wird dieser Bereich mit Überschreitungen der vorgegebenen Erschütterungsgrenzwerte an der Bodenplatte sowie den Seitenwänden schwingungstechnisch entkoppelt. Die Entkopplung läuft unterhalb der Bodenplatte bis in die Bereiche, an denen keine störenden Erschütterungen mehr auf die Bodenplatte einwirken. Die weiter entfernten Bereiche bedürfen entsprechend keiner Schwingungsentkopplung. Die elastischer Teilentkopplung ist eine wirtschaftliche und funktionierende Lösung, die sich bei verschiedenen Anwendungsfällen erfolgreich etablieren konnte. Eine vollflächige Lagerung würde wie im Fall des BV „Wohnen Im Grünen Grunde“ hingegen aber keine weitere Erschütterungsreduktion erwirken, sodass dies aus gutachterlicher Sicht nicht sinnvoll und empfehlenswert ist.</p>		

Nr. BOP	Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Vorschlag	wird berücksichtigt	
				Ja	Nein
			Es sind noch weitere Entkopplungsmöglichkeiten, wie z.B. die schwingungstechnische Entkopplung der Tiefgarage von den Wohngebäuden etc., denkbar. Die Festlegung der finalen Variante zur Entkopplung des Bauwerks und eine hieraus resultierende Erschütterungsreduktion am Bauwerk ist im weiteren Entwurfsstadium wie zuvor beschrieben durch weitergehende numerische Berechnungen zu erarbeiten. Es kann zum jetzigen Zeitpunkt aber schon mit hoher Sicherheit geschlossen werden, dass die Entkopplungsmaßnahmen nur in den der Erschütterungsquelle zugewandten Bereichen erforderlich wird, eine Entkopplung über die gesamte Tiefgaragenfläche ist nicht erforderlich.		
-	9	<b>Anpassung der Begründung</b> Die Ausführungen bezüglich der Dimensionierung von Schwingungsisolierungsmaßnahmen sind aus Sicht des Einwenders nachvollziehbar. Er empfiehlt, dass die Erläuterungen auch in die Begründung integriert werden, um fachlich zu untermauern, warum die Festsetzung nur für den vorderen Teil des Bauvorhabens zu den Bahnanlagen gilt.	<b>Der Stellungnahme wird gefolgt.</b> Die Begründung wurde nach Abstimmung der Inhalte mit dem Einwender vor öffentlicher Auslegung um die genannten Erläuterungen ergänzt.	X	
-	10	<b>Anpassung der Festsetzung zum Schutz von Außenwohnbereichen</b> Nach Durchsicht der LTU und des aktuellen Stands des B-Plans bestehen aus Sicht des Einwenders nur zwei Empfehlungen:	<b>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</b> Da für die Errichtung der Gebäudekörper keine Baureihenfolge geregelt ist und da aufgrund von möglichen Eigenreflexionen der Baukörper bis zu 2 dB(A) zusätzliche Lärmbelastung auftreten können wird entsprechend der fachgutachterlichen		X

Nr. BOP	Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Vorschlag	wird berücksichtigt	
				Ja	Nein
		1. Die Festsetzung zum Schutz von Außenwohnbereichen (derzeit § 2 Nr. 10) kann seiner Einschätzung nach auf den mit (A) bezeichneten Bereich des WA begrenzt werden. Aufgrund der ermittelten Pegel ist es nicht notwendig, die Festsetzung im gesamten WA zu treffen.	Einschätzung an der Festsetzung zum Schutz von Außenwohnbereichen im gesamten WA festgehalten.		
	11	<p><b>Anpassung der Begründung hinsichtlich der Abwägung möglicher Minderungsmaßnahmen (Reflexion)</b></p> <p>2. Hinsichtlich der Frage der Lärmpegelerhöhung aufgrund von Reflexionen an den bestehenden Gebäuden nördlich der Straße Am Hasenberge werden in der LTU mögliche Minderungsmaßnahmen bewertet (lärmarmer Asphalt, Tempo 30, schallabsorbierende Fassaden an den Neubauten). Auf diese wird in der Begründung zum B-Plan nicht eingegangen. Der Einwender rät, die möglichen Maßnahmen dort aufzuführen und zu begründen, warum sie nicht ergriffen werden sollen. Zudem sollte man in der Beschreibung der Pegelerhöhung in der Begründung zwischen Tag- und Nachtzeitraum differenzieren. Es sollte dargelegt werden, dass im Tagzeitraum auch durch eine Pegelerhöhung bis 1,4 dB(A) maximal eine Steigerung auf 66 dB(A) ausgelöst wird und man damit noch deutlich unterhalb der besonders kritischen Schwelle von 70 dB(A) bleibt. Für den Tagzeitraum sollte dargelegt werden, dass man trotz Steigerung um maximal 1,2 dB(A) weitgehend unterhalb der kritischen Schwelle von 60 dB(A) bleibt, allerdings in einem Gebäudeabschnitt (anliegend markiert) durch die Reflexionen auf 60 bzw. 61 dB(A) erhöht wird. Insbesondere mit Blick</p>	<p><b>Der Stellungnahme wird gefolgt.</b></p> <p>Die Begründung wurde vor öffentlicher Auslegung redaktionell um Ausführungen zu möglichen Minderungsmaßnahmen ergänzt.</p>	X	

Nr. BOP	Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Vorschlag	wird berücksichtigt	
				Ja	Nein
		auf diesen Gebäudeabschnitt muss begründet werden, warum keine Minderungsmaßnahmen ergriffen werden (s.o.).			

Nr. BOP	Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Vorschlag	wird berücksichtigt	
				Ja	Nein

## Öffentlichkeit

Bürger 1					
1039	12	<p><b>Baumbestand</b></p> <p>Der Einwender begrüßt die Bemühungen, den alten Baumbestand an der Straße Am Hasenberge zu erhalten und bittet darum, daran unbedingt festzuhalten.</p> <p>Sollte hierfür der Verzicht auf Nordbalkone nötig sein, bittet der Einwender, im Sinne des Baumbestandes zu entscheiden. Ebenfalls begrüßt er die optische/ architektonische Anpassung der Bauten an die bestehende Siedlung Am Hasenberge/ Im Grünen Grunde und eine Begrenzung der Stockwerke auf maximal 4 Etagen.</p>	<p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b></p>		

Bürger 2					
1040	13	<p><b>Verschattung der Bestandsgebäude</b></p> <p>Weder die Beurteilung der Verschattung noch die Beurteilung der Lärmbelastung für die Bestandsbebauung Am Hasenberge 2 durch die Neubebauung können überzeugen und berücksichtigen die Interessen der Bewohner der Bestandsbebauung Am Hasenberge 2 in ausreichendem Maße.</p>	<p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Die Besonnungsverhältnisse des Bestandes können zum 20. März grundsätzlich als gut bezeichnet werden. Der 4 h-Wert der DIN 5034-1 bzw. der 2 h-Wert des OVG Berlins kann in jeder Wohneinheit eingehalten werden. Der Schattenwurf des</p>		

Nr. BOP	Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Vorschlag	wird berücksichtigt	
				Ja	Nein
		<p>1. Die Bestandsbebauung wird durch den hohen Neubaukörper südlich der Straße Am Hasenberge d.h. gegenüber Am Hasenberge 2 in den Monaten Oktober bis März bis in den 3. Stock fast vollständig verschattet u.a. bedingt durch den niedrigen Sonnenstand in diesen Monaten. Das Argument, die Straßenbäume führten schon jetzt zur Verschattung der Bestandsbebauung ist für die blattlose Winterzeit daher untauglich.</p>	<p>südlichen Neubauvorhabens tangiert die Bestandsbebauung zum 20. März zu keinem Zeitpunkt.</p> <p>Zum 17. Januar lassen sich deutlich Auswirkungen auf die Besonnung der nördlichen Bestandsbebauung feststellen. So ist das Erdgeschoss und das OG.1 stärkerer Verschattung durch das Vorhaben ausgesetzt. Die Geschosse OG.2 und OG.3 haben ebenfalls mit einer Abnahme der Besonnung zu rechnen, jedoch kann hier der 1 h-Wert der DIN 5034-1 eingehalten werden.</p> <p>Zusammenfassend kann jedoch festgehalten werden, dass die Besonnungsverhältnisse für einen Großteil der Wohnungen im Bestand als ausreichend zu bewerten sind. In verdichteten städtebaulichen Situationen muss davon ausgegangen werden, dass nicht jede Wohnung einen optimalen Zugang zu direkter Besonnung hat. Vor diesem Hintergrund sind die im Rahmen des Verschattungsgutachtens untersuchten Verschattungswirkungen in Zusammenhang mit der Prämisse dringend benötigten Wohnraum in gut erschlossenen, innerstädtischen Lagen zu schaffen, als hinnehmbar zu bewerten.</p>		
1040	14	<p><b>Fehlender Schutz vor Lärmimmissionen an Bestandsgebäuden</b></p> <p>2. Die durch die Neubebauung erhöhte Lärmemission im Bereich Am Hasenberge /S-Bahnhof Ohlsdorf wird in den</p>	<p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Bei der Betrachtung der einwirkenden Lärmimmissionen sind grundsätzlich zwei unterschiedliche</p>		

Nr. BOP	Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Vorschlag	wird berücksichtigt	
				Ja	Nein
		<p>Planungsunterlagen schon für so wesentlich erachtet, dass für die Neubebauung verlangt wird, dass jede Wohnung einen Raum haben muss, der von diesen Lärmemissionen geschützt ist. Weiter werden für die Fenster der Neubebauung Fenster mit besonderem Lärmschutz vorgeschrieben. Bei den Wohnungen in der Bestandsbebauung Am Hasenberge 2, die dem Denkmalschutz unterliegt, sind die Fenster normal verglast. Weiter sind alle Wohnräume der Wohnungen der Bestandsbebauung ausschließlich zur Straßenseite hin gelegen, d.h. es gibt für die Wohnungen keinen Schutz vor den errechneten erhöhten Lärmemissionen, die in den Nachtstunden ein erholsames Schlafen verhindern.</p>	<p>Eingangsparameter zu unterscheiden: der Verkehrslärm und die Schallreflexionen.</p> <p>Zum Verkehrslärm:</p> <p>Im Plangebiet kommt es durch die teilweise kumulierende Lärmeinwirkung von der U-Bahntrasse und von den Straßenzügen Im Grünen Grunde und Am Hasenberge zu Überschreitungen der für allgemeine Wohngebiete maßgeblichen Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV. Dies ist jedoch keine Folge der Neubebauung, sondern bereits im Bestand gegeben. Um gesunde Wohnverhältnisse für die neuen Bewohner gewährleisten zu können, sind daher unterschiedliche Maßnahmen zum Schutz vor den Lärmeinwirkungen wie bspw. die weitestgehend geschlossene städtebauliche Figur, lärmabgewandte Wohn- und Schlafräume sowie ergänzende bauliche Maßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt. Für die Bestandsbebauung ergeben sich bezogen auf den Verkehrslärm keine Änderungen durch das Vorhaben. Dementsprechend werden auch keine Änderungen an den Gebäuden vorgenommen.</p> <p>Die Bestandsbebauung ist bereits heute hohen Lärmbelastungen ausgesetzt, die durch die Neubebauung nicht gemindert werden kann. Allerdings erhöht sich die Lärmbelastung durch die Neubebauung auch nicht wahrnehmbar.</p> <p>Der zur Realisierung des Bauvorhabens aufgestellte Bebauungsplan Ohlsdorf 28 kann, sogar im</p>		

Nr. BOP	Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Vorschlag	wird berücksichtigt	
				Ja	Nein
			<p>Falle der Erweiterung des Geltungsbereichs, die im Bestand vorhandenen Missstände nicht beheben. Festsetzungen eines Bebauungsplans entfalten ausschließlich Wirkung bei Änderungen an der Bestandbebauung, die genehmigungspflichtig sind, und bei der Neubebauung eines Grundstücks. Ansonsten gilt der sogenannte Bestandschutz. Dh. auch wenn ein neuer Bebauungsplan mit neuen Festsetzungen ein Bestandsgebiet überlagert, wird die Umsetzung nicht am Bestand vorgenommen. Der Einbau von Schallschutzfenstern in den Bestandsgebäuden oder die lärmabgewandte Anordnung von Schlafräumen kann somit im vorliegenden Fall nicht durch rechtliche Regelungen auferlegt werden.</p> <p>Zu den Schallreflexionen:</p> <p>Aus der geplanten Bebauung resultiert andererseits teilweise eine Erhöhung der exemplarischen Beurteilungspegel von 0,5 bis 0,7 dB durch Reflexionen aufgrund des geplanten Baukörpers und der hierdurch anzusetzenden Zuschläge für Mehrfachreflexionen. Pegelunterschiede unter 0,5 dB(A) werden gutachterlich als nicht relevant angesehen, da nach dem Stand des Wissens zur Wahrnehmung von Pegeldifferenzen der hörbare Unterschied im Lautheitsempfinden zweier Geräusche bei 1 dB(A) liegt. Pegelunterschiede unter 1 dB(A) sind somit nicht wahrnehmbar. Darüber hinaus sind im Rahmen der Prognoseberechnung verfahrensimmanente Toleranzen</p>		

Nr. BOP	Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Vorschlag	wird berücksichtigt	
				Ja	Nein
			<p>(Prognoseungenauigkeiten z.B. durch Rundung oder unterschiedlich verlaufende Iterationsprozesse) Pegelabweichungen im Bereich von bis zu 0,5 dB(A) zu erwarten. Im Bereich dieser marginalen Pegelerhöhungen ist ein eindeutiger Ursachenzusammenhang zum Plangebiet somit nicht gegeben. Zwar ist die rechnerische Erhöhung des Beurteilungspegels als erheblich anzusehen, da die Lärmvorbelastung bereits den Grad der Gesundheitsgefährdung erreicht hat. Jedoch kann in diesem Fall davon ausgegangen werden, dass bereits aufgrund der gegebenen Vorbelastung angemessenes Wohnen im Gebäude nur gewährleistet ist, wenn hinreichender Schutz vor den bestehenden Einwirkungen bereits vorhanden ist. In diesen Situationen erscheint es deshalb gerechtfertigt, eine rechnerische Erhöhung des Lärmpegels um weniger als 0,5 dB(A) als zumutbar zu werten. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden folgende technisch umsetzbare und wirkungsvolle Maßnahmen zur Vermeidung bzw. der Kompensation geprüft:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Lärmmindernde Maßnahmen an der Quelle</li> <li>2. Lärmmindernde Maßnahmen auf dem Ausbreitungsweg</li> <li>3. Reflexionsarme Fassadengestaltung</li> <li>4. Passive Schallschutzmaßnahmen</li> </ol> <p>Die Lärmtechnische Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass die möglichen Maßnahmen nicht die notwendige Wirkung erzielen würden, das</p>		

Nr. BOP	Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Vorschlag	wird berücksichtigt	
				Ja	Nein
			Verhältnis von Aufwand zur erreichbaren Wirkung als nicht verhältnismäßig einzuschätzen ist und bei der Abwägung aller Belange die städtebaulich gewünschte Figur beibehalten werden soll. Aufgrund der Bewertung der möglichen Maßnahmen werden keine Minderungsmaßnahmen ergriffen und die minimale Pegelerhöhung in Teilbereichen als hinnehmbar eingeschätzt. Weil an den Fassaden, an denen die reflexionsbedingte Pegelerhöhung 1 dB oder mehr betragen, der Schwellenwert von nachts 60 dB(A) jedoch nicht erreicht wird und an Fassaden, an denen nachts 60 dB(A) erreicht bzw. weitergehend überschritten werden, die reflexionsbedingten Pegelerhöhungen deutlich unter 1 dB bleiben, wird von besonderen Festsetzungen zur Vermeidung der Reflexionen abgesehen.		

Bürger 3					
1041	15	<b>Verschattung der Bestandsgebäude, Kritik am Verschattungsgutachten</b> Bei Durchsicht der Gutachten und der Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Ohlsdorf 28 fällt auf, dass die Einwirkung auf das Bestandsgebäude auf der Nordseite der Straße „Am Hasenberge“ insbesondere für die Wohnungen und deren Bewohner in den	<b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b> Die Besonnungsverhältnisse des Bestandes können zum 20. März grundsätzlich als gut bezeichnet werden. Der 4 h-Wert der DIN 5034-1 bzw. der 2 h-Wert des OVG Berlins kann in jeder Wohneinheit eingehalten werden. Der Schattenwurf des		

Nr. BOP	Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Vorschlag	wird berücksichtigt	
				Ja	Nein
		<p>Hauseingängen Im Grünen Grunde 2 / Am Hasenberge 47 / Justus-Strandes-Weg 2 nicht befriedigend berücksichtigt worden ist.</p> <p>Die Argumentation konnte besonders bei den Punkten Verschattung und Schall bzw. Lärm und Denkmalschutz nicht überzeugen.</p> <p>Durch die geplante Dimension und Ausführung wird das Bestandsgebäude auf der Nordseite und dessen Eigentümer / Bewohner wesentliche beeinträchtigt.</p> <p><u>Verschattung</u></p> <p>Die Bestandsbebauung wird durch den hohen Neubaukörper (28m / 25m) südlich der Straße Am Hasenberge d.h. gegenüber Im Grünen Grunde 2 / Am Hasenberge 47 / Justus-Strandes-Weg 2 in den Monaten Oktober bis März bis in den 3. Stock zeitweise fast vollständig verschattet: Dieses ist lt. Gutachten u.a. bedingt durch den niedrigen Sonnenstand in diesen Monaten. Hierbei werden die ursächliche geplante Gebäudehöhe und der Abstand des Gebäudes zum Bestandsgebäude nicht weiter untersucht. Es wird nicht ermittelt bei welcher Gebäudehöhe die Verschattung gemildert (verkürzt) bzw. aufgehoben wäre.</p> <p>Dass die Straßenbäume schon jetzt zur Verschattung der Bestandsbebauung führen würden ist für die blattlose Winterzeit kein Argument. Durch den Baumbestand findet nur im Bereich der Wohnungen Eingang Justus-Strandes-Weg 2 eine gewisse Verschattung in der Zeit mit Blättern an den Bäumen statt.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Es wird ersucht, darzulegen, wie die Gebäudehöhe sich im Hinblick auf die teilweise massive</li> </ul>	<p>südlichen Neubauvorhabens tangiert die Bestandsbebauung zum 20. März zu keinem Zeitpunkt.</p> <p>Zum 17. Januar lassen sich deutlich Auswirkungen auf die Besonnung der nördlichen Bestandsbebauung feststellen. So ist das Erdgeschoss und das OG.1 stärkerer Verschattung durch das Vorhaben ausgesetzt. Die Geschosse OG.2 und OG.3 haben ebenfalls mit einer Abnahme der Besonnung zu rechnen, jedoch kann hier der 1 h-Wert der DIN 5034-1 eingehalten werden.</p> <p>Um Auswirkungen auf die Bestandsbebauung vollständig ausschließen zu können, müssten die geplanten Gebäude um etwa 2 Geschosse reduziert werden. Eine Reduzierung der Gebäudehöhe oder eine Änderung der städtebaulichen Figur durch Abrücken von der Straße wurde unter der Berücksichtigung städtebaulicher Belange ausgeschlossen. Durch eine Reduzierung der Höhe oder den Versatz des geplanten Gebäudes würde die gewünschte Fassung des Straßenraumes konterkariert werden und die geplante und durch einen städtebaulich-freiraumplanerischen Wettbewerb qualifizierte städtebauliche Figur wäre nicht umsetzbar. Zusätzlich würde sich die Anzahl an dringend benötigten Wohnungen deutlich reduzieren. Zusammenfassend kann demnach festgehalten werden, dass die Besonnungsverhältnisse für einen Großteil der Wohnungen im Bestand als</p>		

Nr. BOP	Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Vorschlag	wird berücksichtigt	
				Ja	Nein
		<p>Verschattung zwischen Herbst- und Frühlingsbeginn auswirkt. Bis zu welcher Höhe des Baukörpers wäre eine Verschattung gänzlich zu vermeiden oder deren Dauer verkürzt?</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Es wird gefordert über eine Reduktion der Gebäudehöhen abzuwägen.</li> <li>• Es wird ersucht, darzulegen, wie der Gebäudeabstand sich im Hinblick auf die teilweise massive Verschattung zwischen Herbst- und Frühlingsbeginn auswirkt. Bis zu welchem Abstand des Baukörpers zum Bestandsgebäude wäre eine Verschattung gänzlich zu vermeiden oder deren Dauer verkürzt?</li> </ul>	<p>ausreichend zu bewerten sind. In verdichteten städtebaulichen Situationen muss davon ausgegangen werden, dass nicht jede Wohnung einen optimalen Zugang zu direkter Besonnung hat. Bereits der Wortlaut des Normtextes impliziert, dass die hier formulierten Werte der Abwägung grundsätzlich zugänglich sind, und dass sie daher auch unterschritten werden können, wenn weiteren städtebaulichen Gründen ein größeres Gewicht zugesprochen wird. Dies entspricht sowohl der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes aus dem Jahre 2005 (BVerwG, Urt. v. 23.2.2005, Az. 4 A 4.04), als auch den einschlägigen Urteilen in weiteren Fällen. Vor diesem Hintergrund sind die im Rahmen des Verschattungsgutachtens untersuchten Verschattungswirkungen in Zusammenhang mit der Prämisse dringend benötigten Wohnraum in gut erschlossenen, innerstädtischen Lagen und einen qualitätsvollen Stadtraum zu schaffen, als hinnehmbar zu bewerten.</p>		
1041	16	<p><b>Kritik am Verschattungsgutachten</b></p> <p>Es wird ersucht, einen Verlauf im Gutachten darzustellen und nicht nur eine Stichtagsbetrachtung vorzulegen, damit die Betroffenen das Ausmaß der Verschattung im Zeitverlauf beurteilen können.</p>	<p><b>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</b></p> <p>Für die Bewertung von Verschattungen sind im Rahmen der Gutachtenerstellung unterschiedliche Bewertungsmaßstäbe heranzuziehen. Grundlage für die Bewertung der Besonnung von Wohnungen ist zunächst die DIN-Norm 5034-1 von 2011, die im Hinblick auf Aufenthaltsräume folgende Aussagen trifft:</p>		X

Nr. BOP	Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Vorschlag	wird berücksichtigt	
				Ja	Nein
			<p><i>„Vor allem für Wohnräume ist die Besonnbarkeit ein wichtiges Qualitätsmerkmal, da eine ausreichende Besonnung zur Gesundheit und zum Wohlbefinden beiträgt. Deshalb sollte die mögliche Besonnungsdauer in mindestens einem Aufenthaltsraum einer Wohnung zur Tag- und Nachtgleiche 4 h betragen. Soll auch eine ausreichende Besonnung in den Wintermonaten sichergestellt sein, sollte die mögliche Besonnungsdauer am 17. Januar mindestens 1 h betragen. Als Nachweisort gilt die Fenstermitte in Fassadenebene.“ (DIN 5034-1: 13)</i></p> <p>Für die Datenerhebung und –Bewertung im erstellten Gutachten gelten im Sinne des vorangegangenen Abschnittes die folgenden Rahmenbedingungen: Beobachtungszeitpunkte für die Simulationen sind gemäß der DIN-Norm 5034-1 der 17. Januar und die Tagundnachtgleiche; in diesem Fall wird der 20. März angenommen. Als „besontt“ gelten hierbei jene Tageszeiten, zu denen die Sonne 6° oder mehr über dem Horizont steht. Für Hamburg sind dies die Zeiten von 9:30 bis 15:31 Uhr zum 17. Januar, und zwischen 7:10 und 17:48 Uhr zum 20. März.</p> <p>Die Untersuchung wurde dementsprechend anhand der DIN-Norm aufgebaut, um die Besonnung an den kritischen Zeitpunkten zu überprüfen. Eine Betrachtung des Sonnenverlaufs über das gesamte Jahr wurde aufgrund des deutlich höheren</p>		

Nr. BOP	Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Vorschlag	wird berücksichtigt	
				Ja	Nein
			Aufwands und der fehlenden Notwendigkeit nicht gesondert erstellt.		
1041	17	<p><b>Fehlender Schutz vor Lärmimmissionen an Bestandsgebäuden</b></p> <p>Es ist gutachterlich festgestellt, dass das Bestandsgebäude und der Neubau in einer stark lärmbelasteten Umgebung stehen bzw. entstehen werden.</p> <p>Der Neubau wird die Situation des Bestandsgebäudes zusätzlich verschlechtern (Gutachten Schalltechnische Untersuchung Punkt 5.6 S. 21 ff.)</p> <p>Die Werte in der Anlage 3a, 3b und 3c zum Gutachten zeigen, wie hoch bereits jetzt und um wieviel mehr rechnerisch die Schallwerte sind bzw. steigen. Die Bewohner des Bestandsgebäudes sind bereits jetzt Lärm ausgesetzt, der wie in 5.5 des Gutachtens ausgeführt den maßgeblichen Grenzwert überschreiten. Es wird auf die schallschutzoptimierte städtebauliche Grundfigur des Neubaus hingewiesen, bei dem durchgängig eine ruhige Seite nachgewiesen werde. Die Grundrisse sind so empfohlen zu planen, dass die Bewohner des für das Plangebiet gem. der Hafen-City-Klausel geschützt werden.</p> <p>Die Bewohner des Bestandsgebäudes bleiben aufgrund des Zuschnitts des Plangebietes unberücksichtigt.</p> <p>Das Bestandsgebäude weist an der Nordseite zur Straße Am Hasenberge / Justus-Strandes-Weg und Ostseite Im Grünen Grunde Wohnungen / Grundrisse auf, die</p>	<p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Bei der Betrachtung der einwirkenden Lärmimmissionen sind grundsätzlich zwei unterschiedliche Eingangsparameter zu unterscheiden: der Verkehrslärm und die Schallreflexionen.</p> <p>Zum Verkehrslärm:</p> <p>Im Plangebiet kommt es durch die teilweise kumulierende Lärmeinwirkung von der U-Bahntrasse und von den Straßenzügen Im Grünen Grunde und Am Hasenberge zu Überschreitungen der für allgemeine Wohngebiete maßgeblichen Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV. Dies ist jedoch keine Folge der Neubebauung, sondern bereits im Bestand gegeben. Um gesunde Wohnverhältnisse für die neuen Bewohner gewährleisten zu können, sind daher unterschiedliche Maßnahmen zum Schutz vor den Lärmeinwirkungen wie bspw. die weitestgehend geschlossene städtebauliche Figur, lärmabgewandte Wohn- und Schlafräume sowie ergänzende bauliche Maßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt. Für die Bestandsbebauung ergeben sich bezogen auf den Verkehrslärm keine Änderungen durch das Vorhaben. Dementsprechend werden auch keine Änderungen an den Gebäuden vorgenommen.</p> <p>Zu den Schallreflexionen:</p>		

Nr. BOP	Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Vorschlag	wird berücksichtigt	
				Ja	Nein
		<p>ausschließlich Räume haben, die zur Straße ausgerichtet sind. Es sind keine somit „Ruheräume“ vorhanden.</p> <p>Als mögliche Minderungsmaßnahmen wird passiver Schallschutz (in Form von Schallschutzfenster) genannt. Gleichmaßen wäre eine Ausführung der Fassade des Neubaus als absorbierende Fassade (-4dB im Ergebnis -2dB) denkbar. Diese würde die Verschlechterung des bereits schlechten Lärmzustandes für das Bestandsgebäudes aufgehoben. (Vgl. Anlage 3c)</p> <p>Es ist zu prüfen, ob die Grundrisse des Bestandsgebäudes berücksichtigt wurden.</p>	<p>Aus der geplanten Bebauung resultiert andererseits teilweise eine Erhöhung der exemplarischen Beurteilungspegel von 0,5 bis 0,7 dB durch Reflexionen aufgrund des geplanten Baukörpers und der hierdurch anzusetzenden Zuschläge für Mehrfachreflexionen. Pegelunterschiede unter 0,5 dB(A) werden gutachterlich als nicht relevant angesehen, da nach dem Stand des Wissens zur Wahrnehmung von Pegeldifferenzen der hörbare Unterschied im Lautheitsempfinden zweier Geräusche bei 1 dB(A) liegt. Pegelunterschiede unter 1 dB(A) sind somit nicht wahrnehmbar. Darüber hinaus sind im Rahmen der Prognoseberechnung verfahrensimmanente Toleranzen (Prognoseungenauigkeiten z.B. durch Rundung oder unterschiedlich verlaufende Iterationsprozesse) Pegelabweichungen im Bereich von bis zu 0,5 dB(A) zu erwarten. Im Bereich dieser marginalen Pegelerhöhungen ist ein eindeutiger Ursachenzusammenhang zum Plangebiet somit nicht gegeben. Zwar ist die rechnerische Erhöhung des Beurteilungspegels als erheblich anzusehen, da die Lärmvorbelastung bereits den Grad der Gesundheitsgefährdung erreicht hat. Jedoch kann in diesem Fall davon ausgegangen werden, dass bereits aufgrund der gegebenen Vorbelastung angemessenes Wohnen im Gebäude nur gewährleistet ist, wenn hinreichender Schutz vor den bestehenden Einwirkungen bereits vorhanden ist. In diesen Situationen erscheint es deshalb gerechtfertigt, eine</p>		

Nr. BOP	Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Vorschlag	wird berücksichtigt	
				Ja	Nein
			<p>rechnerische Erhöhung des Lärmpegels um weniger als 0,5 dB(A) als zumutbar zu werten. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden folgende technisch umsetzbare und wirkungsvolle Maßnahmen zur Vermeidung bzw. der Kompensation geprüft:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Lärmmindernde Maßnahmen an der Quelle</li> <li>2. Lärmmindernde Maßnahmen auf dem Ausbreitungsweg</li> <li>3. Reflexionsarme Fassadengestaltung</li> <li>4. Passive Schallschutzmaßnahmen</li> </ol> <p>Die Lärmtechnische Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass die möglichen Maßnahmen nicht die notwendige Wirkung erzielen würden, das Verhältnis von Aufwand zur erreichbaren Wirkung als nicht verhältnismäßig einzuschätzen ist und bei der Abwägung aller Belange die städtebaulich gewünschte Figur beibehalten werden soll. Aufgrund der Bewertung der möglichen Maßnahmen werden keine Minderungsmaßnahmen ergriffen und die minimale Pegelerhöhung in Teilbereichen als hinnehmbar eingeschätzt. Weil an den Fassaden, an denen die reflexionsbedingte Pegelerhöhung 1 dB oder mehr betragen, der Schwellenwert von nachts 60 dB(A) jedoch nicht erreicht wird und an Fassaden, an denen nachts 60 dB(A) erreicht bzw. weitergehend überschritten werden, die reflexionsbedingten Pegelerhöhungen deutlich unter 1 dB</p>		

Nr. BOP	Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Vorschlag	wird berücksichtigt	
				Ja	Nein
			bleiben, wird von besonderen Festsetzungen zur Vermeidung der Reflexionen abgesehen.		
1041	18	<p><b>Passive Lärmschutzmaßnahmen an Bestandsgebäuden</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Es ist bitte zu prüfen, warum die Maßnahme des Einbaus von Schallschutzfensters im Bestandsgebäude in der Begründung zum Bebauungsplan als ein „zu großer Eingriff in den Bestand“ und „ein Eigentumseingriff bedingende“ Maßnahme beschrieben wird. Durch Zuschnitt des Bebauungsplans wäre eine Regelung durch denselben denkbar.</li> <li>• Wurden die Eigentümer des Bestandsgebäudes zu einer möglichen Umsetzung einer passiven Lärmschutzmaßnahme durch den Investor befragt?</li> </ul> <p>(Anmerkung: Ein Eigentumseingriff bei den Eigentümern der Wohnungen im Bestandsgebäude entsteht ebenso in dem in nicht zu vernachlässigender Weise steigenden Lärm durch den vom Neubau ausgehenden Reflexionslärms.)</p>	<p><b>Die Frage wird wie folgt beantwortet:</b></p> <p>Wie oben erläutert, kommt die Lärmtechnische Untersuchung zu dem Ergebnis, dass die Bestandsbebauung auch ohne Realisierung des Neubaus bereits zu hohen Lärmwerten ausgesetzt ist. Diese kann durch die Neubebauung nicht gemindert werden.</p> <p>Die Pegelerhöhungen, die durch die Errichtung des Neubaus hervorgerufen werden, werden aufgrund der weiter oben beschriebenen Gründe hingegen nicht wahrnehmbar sein.</p> <p>Der zur Realisierung des Bauvorhabens aufgestellte Bebauungsplan Ohlsdorf 28 kann, auch bei Erweiterung des Geltungsbereichs, die im Bestand vorhandenen Missstände nicht beheben. Festsetzungen eines Bebauungsplans entfalten ausschließlich Wirkung bei Änderungen an der Bestandbebauung, die genehmigungspflichtig sind, und bei der Neubebauung eines Grundstücks. Ansonsten gilt der sogenannte Bestandsschutz. Dh. auch wenn ein neuer Bebauungsplan mit neuen Festsetzungen ein Bestandsgebiet überlagert, wird die Umsetzung nicht am Bestand vorgenommen. Der Einbau von Schallschutzfenstern in den Bestandsgebäuden oder die lärmabgewandte Anordnung von Schlafräumen kann somit im</p>		

Nr. BOP	Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Vorschlag	wird berücksichtigt	
				Ja	Nein
			vorliegenden Fall nicht durch rechtliche Regelungen auferlegt werden. Eine Befragung der Eigentümer des Bestandsgebäudes zur Umsetzung von passiven Lärmschutzmaßnahmen hat nicht stattgefunden, da die hohen Lärmwerte nicht aus der geplanten Neubebauung des Grundstückes resultieren und dies somit nicht Gegenstand des Bebauungsplans ist.		
1041	19	<p><b>Fehlende Begründung, warum keine Minderungsmaßnahmen ergriffen werden</b></p> <p>Es wird in der Begründung nicht dargelegt, wie es zu der Abwägung zu Lasten des Bestandsgebäudes gekommen ist („Es werden keine (Lärm)Minderungsmaßnahmen ergriffen und die Pegelerhöhung als hinnehmbar eingeschätzt“).</p>	<p><b>Die Frage wird wie folgt beantwortet:</b></p> <p>Im Rahmen des Bebauungsplans wurden folgende technisch umsetzbare und wirkungsvolle Maßnahmen zur Vermeidung bzw. der Kompensation der Konflikte geprüft und in der Begründung sowie der Lärmtechnischen Untersuchung einzeln abgewogen:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Lärmmindernde Maßnahmen an der Quelle</li> <li>2. Lärmmindernde Maßnahmen auf dem Ausbreitungsweg</li> <li>3. Reflexionsarme Fassadengestaltung</li> <li>4. Passive Schallschutzmaßnahmen</li> </ol> <p>Die Lärmtechnische Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass die möglichen Maßnahmen nicht die notwendige Wirkung erzielen würden, das Verhältnis von Aufwand zur erreichbaren Wirkung als nicht verhältnismäßig einzuschätzen ist und bei der Abwägung aller Belange die städtebaulich gewünschte Figur beibehalten werden soll. Auf Grundlage dieser erfolgten Abwägung und je</p>		

Nr. BOP	Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Vorschlag	wird berücksichtigt	
				Ja	Nein
			Maßnahme dargelegten Einschätzung wurde gutachterlich dargelegt, dass keine Lärminderungsmaßnahmen ergriffen werden und die minimale Pegelerhöhung als hinnehmbar einzuschätzen sei.		
1041	20	<p><b>Kritik an der gutachterlichen Einschätzung, dass nur Einzelfälle betroffen seien</b></p> <p>Der Verweis auf „vereinzelte“ Fälle muss bitte erläutert werden. Es betrifft 100% der Bewohner/Wohnungen des Bestandsgebäudes im Straßenverlauf Am Hasenberge. Es handelt sich im Bestandsgebäude um insgesamt 9 schwer betroffene Wohnungen (kein Ruheraum zur lärmabgewandten Seite) sowie 10 weiteren betroffenen Wohnungen (Ruheräume abgewandt zu Lärmseite).</p>	<p><b>Die Frage wird wie folgt beantwortet:</b></p> <p>Aus der geplanten Bebauung resultiert teilweise eine Erhöhung der exemplarischen Beurteilungspegel von 0,5 bis 0,7 dB durch Reflexionen aufgrund des geplanten Baukörpers und der hierdurch anzusetzenden Zuschläge für Mehrfachreflexionen. Pegelunterschiede unter 0,5 dB(A) werden gutachterlich als nicht relevant angesehen, da nach dem Stand des Wissens zur Wahrnehmung von Pegeldifferenzen der hörbare Unterschied im Lautheitsempfinden zweier Geräusche bei 1 dB(A) liegt. Pegelunterschiede unter 1 dB(A) sind somit nicht wahrnehmbar. Darüber hinaus sind im Rahmen der Prognoseberechnung verfahrensimmer Toleranzen (Prognoseungenauigkeiten z.B. durch Rundung oder unterschiedlich verlaufende Iterationsprozesse) Pegelabweichungen im Bereich von bis zu 0,5 dB(A) zu erwarten. Im Bereich dieser marginalen Pegelerhöhungen ist ein eindeutiger Ursachenzusammenhang zum Plangebiet somit nicht gegeben. Zwar ist die rechnerische Erhöhung des Beurteilungspegels als erheblich anzusehen, da die Lärmvorbelastung bereits den Grad der Gesundheitsgefährdung erreicht hat. Jedoch kann in diesem Fall davon ausgegangen</p>		

Nr. BOP	Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Vorschlag	wird berücksichtigt	
				Ja	Nein
			<p>werden, dass bereits aufgrund der gegebenen Vorbelastung angemessenes Wohnen im Gebäude nur gewährleistet ist, wenn hinreichender Schutz vor den bestehenden Einwirkungen bereits vorhanden ist. In diesen Situationen erscheint es deshalb gerechtfertigt, eine rechnerische Erhöhung des Lärmpegels um weniger als 0,5 dB(A) als zumutbar zu werten.</p> <p>Weil an den Fassaden, an denen die reflexionsbedingte Pegelerhöhung 1 dB oder mehr betragen, der Schwellenwert von nachts 60 dB(A) jedoch nicht erreicht wird und an Fassaden, an denen bereits im Bestand nachts 60 dB(A) erreicht bzw. weitergehend überschritten werden (<u>was ausschließlich vereinzelt in den südöstlichsten Wohnungen der Fall ist</u>), die reflexionsbedingten Pegelerhöhungen deutlich unter 1 dB bleiben, wird von besonderen Festsetzungen zur Vermeidung der Reflexionen abgesehen.</p>		
1041	21	Gerne würde der Einwender die Grundrisse der betroffenen Wohnungen nachreichen, da keine Anhänge oder Bilder möglich seien – er bittet darum, diese bei ihm einzufordern.	<p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Vielen Dank für das Angebot zur Bereitstellung. Da die Grundrisse des Bestandsgebäudes keine Relevanz für die Planung entfalten, ist eine Einsicht jedoch nicht notwendig.</p>		

Nr. BOP	Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Vorschlag	wird berücksichtigt	
				Ja	Nein
<b>Bürger 4</b>					
1042	22	<p><b>Kritik am Verschattungsgutachten</b></p> <p>Als Eigentümer und Bewohner des Hauses „Im Grünen Grunde 2“ (Balkon zur Straße Am Hasenberge, 1.OG) möchten wir gerne Stellungnahme zum gegenüberliegenden Bauvorhaben nehmen, da sich durch den Bau unsere Wohnqualität anbetrachts der vorliegenden Untersuchungen verschlechtern wird.</p> <p>1. Verschattung</p> <p>Die Wohnung des Einwenders ist eine von denen, die am 17. Januar komplett verschattet sein werden. Da leider nur zwei Stichtage im Jahr erläutert wurden, bittet der Einwender darum eine ganze Jahresübersicht der Verschattungen publik zu machen. Er fragt, wie lange seine Wohnung komplett verschattet wäre. Für ihn sei die Verschattung eine massive Minderung der Wohnqualität. Im Gutachten würde behauptet, dass die Wohnung durch die Bäume eh schon Schatten bekommen, was er mit seiner Stellungnahme gerne dementieren würde. Die Wohnung sei zu jeder Jahreszeit lichtdurchflutet und dies wäre damals sogar das Hauptkriterium für den Kauf der Wohnung gewesen. Nicht zuletzt, weil er den Balkon täglich nutze, auch im Winter. Seine Bitte wäre, die Höhe des Gebäudes Nr. 3 zu überprüfen. Vielleicht wäre es auch möglich nur die Fassade höher zu ziehen um den Lärmschutz zu bieten, aber nicht das ganz Gebäude hochzuziehen. So bliebe viel mehr Lichteinfall.</p>	<p><b>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</b></p> <p>Für die Bewertung von Verschattungen sind im Rahmen der Gutachtenerstellung unterschiedliche Bewertungsmaßstäbe heranzuziehen. Grundlage für die Bewertung der Besonnung von Wohnungen ist zunächst die DIN-Norm 5034-1 von 2011, die im Hinblick auf Aufenthaltsräume folgende Aussagen trifft:</p> <p><i>„Vor allem für Wohnräume ist die Besonnbarkeit ein wichtiges Qualitätsmerkmal, da eine ausreichende Besonnung zur Gesundheit und zum Wohlbefinden beiträgt. Deshalb sollte die mögliche Besonnungsdauer in mindestens einem Aufenthaltsraum einer Wohnung zur Tag- und Nachtgleiche 4 h betragen. Soll auch eine ausreichende Besonnung in den Wintermonaten sichergestellt sein, sollte die mögliche Besonnungsdauer am 17. Januar mindestens 1 h betragen. Als Nachweisort gilt die Fenstermitte in Fassadenebene.“ (DIN 5034-1: 13)</i></p> <p>Für die Datenerhebung und –Bewertung im erstellten Gutachten gelten im Sinne des vorangegangenen Abschnittes die folgenden Rahmenbedingungen: Beobachtungszeitpunkte für die Simulationen sind gemäß der DIN-Norm 5034-1 der 17. Januar und die Tagundnachtgleiche; in diesem Fall wird</p>		X

Nr. BOP	Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Vorschlag	wird berücksichtigt	
				Ja	Nein
			<p>der 20. März angenommen. Als „besonnt“ gelten hierbei jene Tageszeiten, zu denen die Sonne 6° oder mehr über dem Horizont steht. Für Hamburg sind dies die Zeiten von 9:30 bis 15:31 Uhr zum 17. Januar, und zwischen 7:10 und 17:48 Uhr zum 20. März.</p> <p>Die Untersuchung wurde dementsprechend anhand der DIN-Norm aufgebaut, um die Besonnung an den kritischen Zeitpunkten zu überprüfen. Eine Betrachtung des Sonnenverlaufs über das gesamte Jahr wurde aufgrund des deutlich höheren Aufwands und der fehlenden Notwendigkeit nicht gesondert erstellt.</p> <p>Um Auswirkungen auf die Bestandsbebauung vollständig ausschließen zu können, müssten die geplanten Gebäude um etwa 2 Geschosse reduziert werden. Eine Reduzierung der Gebäudehöhe oder eine Änderung der städtebaulichen Figur wurden unter der Berücksichtigung städtebaulicher Belange ausgeschlossen. Durch eine Reduzierung der Höhe oder den Versatz des geplanten Gebäudes würde die gewünschte Fassung des Straßenraumes konterkariert werden und die geplante und durch einen städtebaulich-freiraumplanerischen Wettbewerb qualifizierte städtebauliche Figur wäre nicht umsetzbar. Zusätzlich würde sich die Anzahl an dringend benötigten Wohnungen deutlich reduzieren.</p>		

Nr. BOP	Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Vorschlag	wird berücksichtigt	
				Ja	Nein
			Zusammenfassend kann dementsprechend festgehalten werden, dass die Besonnungsverhältnisse für einen Großteil der Wohnungen im Bestand als ausreichend zu bewerten sind. In verdichteten städtebaulichen Situationen muss davon ausgegangen werden, dass nicht jede Wohnung einen optimalen Zugang zu direkter Besonnung hat. Bereits der Wortlaut des Normtextes impliziert, dass die hier formulierten Werte der Abwägung grundsätzlich zugänglich sind, und dass sie daher auch unterschritten werden können, wenn weiteren städtebaulichen Gründen ein größeres Gewicht zugesprochen wird. Dies entspricht sowohl der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes aus dem Jahre 2005 (BVerwG, Urt. v. 23.2.2005, Az. 4 A 4.04), als auch den einschlägigen Urteilen in weiteren Fällen. Vor diesem Hintergrund sind die im Rahmen des Verschattungsgutachtens untersuchten Verschattungswirkungen in Zusammenhang mit der Prämisse dringend benötigten Wohnraum in gut erschlossenen, innerstädtischen Lagen und einen qualitätsvollen Stadtraum zu schaffen, als hinnehmbar zu bewerten.		
1042	23	<b>Kritik an andauerndem Baulärm</b> Wie in den Untersuchungen gezeigt, liegt das Gebäude des Einwenders bei der Schalluntersuchung bereits in einem gesundheitsschädigendem Bereich. Durch das neue Gebäude würde dies noch verschlechtert. Zu dem kommt, dass er durch den Bau des Schwimmbads nun schon zwei	<b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b> Da die Einrichtung und der Betrieb von Baustellen von Bauvorhaben nicht Gegenstand der Bauleitplanung sind, kann dies nicht im Rahmen des Bebauungsplans geregelt werden. Die Errichtung von neuen Gebäuden geht automatisch mit Lärm		

Nr. BOP	Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Vorschlag	wird berücksichtigt	
				Ja	Nein
		<p>Jahre unter Dauerlärm stünde und es kaum zumutbar sei, direkt im Anschluss nochmals einen wahrscheinlich mindestens genauso langen Bau ertragen zu müssen. In dem Haushalt gäbe es einen Fall von ärztlich diagnostizierter Stresstörung/Depression, welche durch Lärm und auch das Wegbleiben von Licht erheblich verschlechtert würde. Die Wohnräume seien allesamt zur „Lärmseite“ ausgerichtet. D.h. die Einwender haben keinen Rückzugsort um diesem zu entfliehen.</p> <p>Die Einwender bitten darum, genügend Maßnahmen zu ergreifen, die den Lärmpegel minimal halten und nicht noch schlechter machen als es jetzt schon ist.</p>	<p>einher, der nicht zu vermeiden ist. Ferner ist auch im Zuge der Bauüberwachung nachzuweisen, dass für Baulärm geltende Beurteilungsspiegel/Grenzwerte eingehalten werden. Darüber hinaus gilt auch für Baustellen die Einhaltung der gesetzlich geregelten nächtlichen Ruhezeiten.</p> <p>Dennoch wird die Stellungnahme mit Bitte um Kenntnisnahme und Beachtung an den Vorhabenträger weitergeleitet.</p>		
1042	24	<p><b>Baubedingte Schäden an Bestandsgebäuden</b></p> <p>Der Einwender gibt an, dass seit des Baus des neuen Schwimmbads das Gebäude Risse in den Wänden der Südfassade aufweise.</p> <p>Er wisse, dass es in diesen Fällen schwer zu "beweisen" sei, dass solche von den Bauarbeiten kommen. Doch einerseits habe er von mehreren Nachbarn erfahren, die das gleiche bei sich festgestellt haben und außerdem konnte man die mit dem Bau zusammenhängenden Vibrationen sogar fühlen. Es wäre schön, wenn hier der normale Menschenverstand zum Tragen kommen könnte. Wie sie wissen ist dieses Gebäude unter Denkmalschutz und sollte allein deshalb Grund genug sein, hier nochmals gesondert Gutachten zu erstellen. Vorher, währenddessen und im Nachhinein.</p>	<p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Die Verhinderung von Bauschäden kann nicht im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens geregelt werden.</p> <p>Ein Beweissicherungsverfahren bezogen auf die Bautätigkeiten im Zusammenhang mit dem Bebauungsplanverfahren Ohlsdorf 28 ist vom Vorhabenträger vorgesehen.</p>		

Nr. BOP	Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Vorschlag	wird berücksichtigt	
				Ja	Nein
1042	25	<p><b>Wertminderung der Bestandsbebauung</b></p> <p>Nicht zuletzt möchten der Einwender mit der Stellungnahme seine Betroffenheit über die Wertminderung mitteilen, die der Bau nach sich ziehen würde. Die Wohnung sei seine einzige Wertanlage und auch dieser Punkt sei somit nicht unerheblich.</p>	<p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Ein direkter Zusammenhang zwischen der Neuplanung und einem Wertverlust der Bestandsbebauung ist nicht ersichtlich und könnte auch nicht auf Ebene des Bebauungsplans geregelt werden.</p> <p>Eine unmittelbare Minderung des Verkehrswertes der zum geplanten Neubauprojekt benachbart liegenden Immobilien ergibt sich durch die Planung nicht, da sie nicht im Geltungsbereich liegt und es für diese daher auch im Vergleich zum bestehenden Planrecht weder zu einer Nutzungsänderung noch zu einer Reduzierung des Nutzungsmaßes kommen kann.</p> <p>Durch die Planung können folglich nur mittelbare Auswirkungen auf den Verkehrswert, z.B. durch die Nutzung der umliegenden Grundstücke, hervorgerufen werden. Der den Verkehrswert bestimmende Grundstücksmarkt berücksichtigt aber auch solche Umstände, die vom Plangeber nicht im Rahmen der städtebaulichen Belange berücksichtigt werden können oder müssen. In die Abwägung sind deshalb nicht die potentiellen Wertveränderungen von Grundstücken einzustellen, sondern nur die Auswirkungen, die von der geplanten Bebauung faktisch ausgehen.</p> <p>Im konkreten Fall ist fraglich, ob in Folge des Bebauungsplans unter Berücksichtigung aller die Standortqualität einer Wohnimmobilie bestimmenden Faktoren überhaupt in der Summe mit</p>		

Nr. BOP	Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Vorschlag	wird berücksichtigt	
				Ja	Nein
			<p>nachteiligen Folgen zu rechnen ist. Zwar kommt es bei einigen Wohnungen zu einer Verringerung des Sozialabstands, einer geringfügigen zusätzlichen Verschattung und einer zwar rechnerischen, aber nicht wahrnehmbaren Zunahme der Lärmbelastung. Andererseits entfällt in Folge der Planung aber auch eine für die Wohnnachbarschaft potenziell störende Freizeitgroßanlage.</p> <p>Sofern es in der Gesamtschau überhaupt zu nachteiligen Veränderungen durch die geplante Bebauung kommt, dürften sich diese zumindest nicht wesentlich auf den Immobilienwert auswirken, da die Wohnqualität durch die Planung auch nicht wesentlich beeinträchtigt wird.</p> <p>Dass ggf. im Einzelfall in Folge der Planung Veränderungen der Immobilienwerte (positive wie negative) nicht ausgeschlossen werden können, ist vom Plangeber gesehen und in die Abwägung eingestellt worden. Im Rahmen der Abwägung werden diese privaten Belange Einzelner jedoch gegenüber dem überwiegenden öffentlichen Interesse an der standortgerechten Neubebauung des Plangebiets zurückgestellt.</p> <p>Das Bundesverwaltungsgericht hat zum Problem der Wertminderung ausgeführt, dass die Auswirkungen eines Bebauungsplans auf den Verkehrswert zwar zum Abwägungsmaterial gehören mögen, soweit sie das überplante Grundstück selbst betreffen (etwa Festsetzung einer Grundfläche,</p>		

Nr. BOP	Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Vorschlag	wird berücksichtigt	
				Ja	Nein
			<p>Herabsetzung des Maßes der Nutzung). Etwas anderes gelte jedoch für nur mittelbare Auswirkungen auf den Verkehrswert. Der Verkehrswert sei nur ein Indikator für die gegebenen und erwarteten Nutzungsmöglichkeiten eines Grundstücks. Er hänge von vielen Faktoren, insbesondere auch der Nutzung der umliegenden Grundstücke ab.</p> <p>Der den Verkehrswert bestimmende Grundstücksmarkt berücksichtige auch solche Umstände, die von der planenden Gemeinde nicht im Rahmen der städtebaulichen Belange berücksichtigt werden könnten oder müssten.</p> <p>In die Abwägung seien deshalb in solchen Fällen nicht die potenziellen Wertveränderungen von Grundstücken einzustellen, sondern nur die Auswirkungen, die von der geplanten Anlage faktisch ausgingen. Nur wenn diese tatsächlichen Auswirkungen einen Grad erreichten, der ihre planerische Bewältigung im Rahmen der Abwägung erfordere, liege auch ein Nachteil im Sinne des § 47 Abs. 2 VwGO vor. Eine Grundstückswertminderung stelle daher keinen eigenständigen Abwägungsposten dar.</p>		
1042	26	<p><b>Kritik an der Aktualität des Entwässerungsgutachtens, das auf dem Baugrundgutachten aufbaut</b></p> <p>So wie wir es verstehen, ist das Gutachten der Entwässerung aus dem Jahr 2014. Seitdem hat sich jedoch viel getan und der Bau des Schwimmbads könnte dazu beigetragen</p>	<p><b>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</b></p> <p>Zum Zeitpunkt der Erstellung des Baugrund- und Gründungsgutachtens war bereits bekannt, dass das Schwimmbad neu geplant wird. Dieser Umstand sowie die wechselseitigen Einflüssen</p>		X

Nr. BOP	Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Vorschlag	wird berücksichtigt	
				Ja	Nein
		<p>haben, dass sich die Werte verändert haben. Evtl. wird nun mehr Grundwasser zu den Bestandsgebäuden gedrückt. Zudem geht aus dem Gutachten nicht hervor wo genau die Proben entnommen wurden. Es wäre sicherlich sinnvoll nochmals zu überprüfen, wie die Verhältnisse aktuell sind.</p>	<p>wurden daher bereits als Eingangsparameter bei der Erstellung der Untersuchung berücksichtigt. Auf dem Gelände der künftigen Wohnbebauung war im Jahr 2014 eine Grundwassermessstelle eingerichtet worden, die jedoch im Zuge der Abbruchmaßnahmen beseitigt werden musste. Allerdings sind im Zuge der Grundwasserabsenkung für die Bauarbeiten des Schwimmbads auf dem dortigen Grundstück regelmäßige Grundwasserbeobachtungen in mehreren Grundwassermessstellen ausgeführt worden. Dabei hat sich die Grundwasserfließrichtung vom Friedhof zur Alster hin bestätigt. Die Ergebnisse der Grundwasserbeobachtungen wurden auch für die Präzisierung der Bemessungswasserstände an der Wohnbebauung genutzt. Die letzte Aktualisierung wurde am 16.08.2017 vorgenommen.</p> <p>Darüber hinaus sind in den Bohrungen die Grundwasserstände gemessen worden. Diese wurden im Gutachten aufgeführt und ausgewertet und als Bohrprofile grafisch dargestellt. Im Gutachten ist eine Abbildung enthalten, die die Bohrungen konkret verortet.</p> <p>Aufgrund der gemessenen Wasserstände, der hydrogeologischen Verhältnisse und des ausreichenden Abstands der Kellersohle vom höchsten zu erwartenden Bemessungswasserstand ergibt sich, dass durch die Bautätigkeiten der Grundwasserfluss nicht beeinträchtigt wird und keine</p>		

Nr. BOP	Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Vorschlag	wird berücksichtigt	
				Ja	Nein
			<p>Vernässung der Kellers der Bestandsgebäude zu erwarten ist.</p> <p>Das bestehende Gutachten vom 20.05.2014 mit den aktualisierten Bemessungswasserständen vom 16.08.2017 wird als weiterhin gültig eingeschätzt.</p>		
1042	27	<p><b>Kritik am Beteiligungsverfahren</b></p> <p>Der Einwender findet es sehr schade, dass die Bürger und so nahe Bewohner der Baufläche nicht eingebunden wurden in die Planungsphase der zu bebauenden Fläche. Sie durften eines Tages einfach erfahren, dass dort ein riesiger Wohnkomplex entsteht. Wäre es nicht menschlicher gewesen gemeinsam zu überlegen, wie die Fläche genutzt werden könnte?</p>	<p><b>Die Frage wird wie folgt beantwortet:</b></p> <p>Im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens ist vom Gesetzgeber gemäß § 3 Abs. 1 BauGB gesetzlich eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung vorgeschrieben, die in Hamburg in Form einer öffentlichen Plandiskussion (ÖPD) durchgeführt wird.</p> <p>Die vorgetragenen Anregungen und Ideen wurden aufgenommen und gesammelt und im weiteren Verfahren soweit möglich in die Planung mit einbezogen.</p> <p>Weiterhin wurde den von der Planung betroffenen Bürgerinnen und Bürgern im Rahmen der öffentlichen Auslegung der Planunterlagen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB abermals die Möglichkeit gegeben, Stellungnahmen zur Planung abzugeben, die in die Abwägung einzustellen sind. Eine über die gesetzlich vorgeschriebene Beteiligung hinausgehende Beteiligung ist derzeit nicht vorgesehen.</p>		

Nr. BOP	Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Vorschlag	wird berücksichtigt	
				Ja	Nein
1042	28	<p><b>Kritik an Verdichtung</b></p> <p>Hamburg wächst und wächst und als Bürger fragt man sich manchmal für wen dieses Wachstum eigentlich den meisten Nutzen hat. Der Einwender sei nicht generell gegen Neubauten, doch wo ist die Grenze? Er liebe seine Stadt und alles was sie ausmacht. Und das ist: eine sehr hohe Lebensqualität durch viele Grünflächen, Raum zum Atmen und auch die schönen Straßenzüge und alte Bauten. Er äußere dies, um generell einmal zu appellieren, diese Dinge nicht aus den Augen zu verlieren, bei der Stadtplanung. Irgendwann kann es nämlich sehr schnell kippen und das Stadtbild verändert sich zum schlechten. Rückgängig machen kann man das dann wohl kaum noch. Und dann wird man sich auch als Bewohner dieser Stadt nicht mehr so wohl fühlen.</p>	<p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Der Bau neuer Wohnungen ist eine der zentralen Herausforderungen, denen sich die Freie und Hansestadt Hamburg aufgrund ihres Wachstums und der demografischen Entwicklung stellen muss. Wie Prognosen zur Bevölkerungsentwicklung des Statistischen Landesamtes zeigen wird Hamburg in den kommenden 20 Jahren einen voraussichtlichen Bevölkerungszuwachs von im Mittel rund 85.000 Einwohnern verzeichnen. Ziel des Senats ist es deshalb, in den nächsten Jahren jährlich 10.000 neue Wohnungen zu realisieren.</p> <p>Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Ohlsdorf 28 ist die Nutzung von baulichen Nachverdichtungspotenzialen für die Schaffung von attraktivem Wohnraum in zentraler Lage auf einer aufgegebenen Teilfläche des Familienbads Ohlsdorf. Da das Baugrundstück im Bestand bereits vollständig erschlossen ist, entspricht das Vorhaben der Stärkung der Innenentwicklung bei gleichzeitiger Schonung des Außenbereichs.</p> <p>Durch die vorgesehene Nachverdichtung sollen bislang unbebaute Bereiche im Außenbereich vor einer baulichen Inanspruchnahme geschont werden. Der im BauGB besonders hervorgehobene Planungsleitsatz, dass mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden soll, ist somit im Rahmen des Bebauungsplans berücksichtigt und in die Abwägung eingestellt worden. Ein wichtiger</p>		

Nr. BOP	Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Vorschlag	wird berücksichtigt	
				Ja	Nein
			<p>Planungsleitsatz ist gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB zudem die Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung.</p> <p>Es ist in Bezug auf das Plangebiet in der Abwägung zu berücksichtigen, dass die für den Wohnungsbau beanspruchte Fläche im Landschaftsprogramm und im Fachplan Grünes Netz / Freiraumverbundsystem bislang als „Grünfläche, „eingeschränkt nutzbar“ dargestellt ist. Das Grundstück wurde lange Zeit durch das Freibad Ohlsdorf genutzt und war damit der Öffentlichkeit nicht jederzeit und nicht kostenfrei zugänglich. Die Planung sieht vor, den westlichen Grundstücksbereich von jeglicher Bebauung freizuhalten und qualifiziert zu begrünen. Der vorhandene Alsterwanderweg mit Treppenanlage zur höher gelegenen Straße am Hasenberge wird durch einen neuen Weg ergänzt, der eine barrierearme öffentlich zugängliche Anbindung an den Gehweg Am Hasenberge schafft. Somit trägt das Vorhaben nicht ausschließlich zur Verdichtung des Stadtraums und Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum bei, sondern ermöglicht zusätzlich eine Qualifizierung des Freiraums und verbessert damit die Versorgung der Bevölkerung mit wohnortnahen Erholungsflächen.</p>		

Nr. BOP	Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Vorschlag	wird berücksichtigt	
				Ja	Nein
<b>Bürger 5</b>					
-	29	<p><b>Baubedingte Schäden an Bestandsgebäuden</b></p> <p>Als Bewohnerin und Eigentümerin der Wohnung Am Hasenberge 47 (direkt gegenüber des neuen Bauvorhabens), möchte ich gerne eine persönliche Stellungnahme abgeben.</p> <p>Seit August 2008 bewohne sie nun die Wohnung Am Hasenberge 47. Seit April 2013 sei sie Eigentümerin der Wohnung und achte seitdem verständlicher Weise intensiver auf den Zustand der Wohnung bzw. des Gebäudes.</p> <p>Bis zum Jahre 2017 konnte sie keinerlei Veränderungen an der Grundsubstanz des Gebäudes sowie der Wohnung feststellen. Keine Risse in den Wänden, keine Durchfeuchtung des Kellerbodens. Jedoch seit dem Baubeginn des neuen Hallenbades, besonders während der Kernbohrungen, hätten scheinbar nicht nur die Wände ihrer Wohnung gelitten, sondern auch die der angrenzenden Nachbarn. Während der Kernbohrungen konnte sie massive Erschütterungen in der Wohnung spüren. Letztendlich musste sie dann an einer Wand im Raum zur Straße Am Hasenberge hin einen Riss in der Wand feststellen, der sich bis zur Wand der direkten Nachbarwohnung durchziehe. Vor dem Kauf der Wohnung wäre der Riss nicht vorhanden gewesen. Ein Baugutachter hat sich vor dem Kauf der Wohnung ein Bild der Wohnung gemacht. Ebenso habe sie diesen beim Feststellen des Risses in der Wand beauftragt noch einmal eine Besichtigung der Wand durchzuführen und ein</p>	<p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Die Verhinderung von Bauschäden kann nicht im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens geregelt werden.</p> <p>Ein Beweissicherungsverfahren bezogen auf die Bautätigkeiten im Zusammenhang mit dem Bebauungsplanverfahren Ohlsdorf 28 ist vom Vorhabenträger vorgesehen.</p>		

Nr. BOP	Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Vorschlag	wird berücksichtigt	
				Ja	Nein
		<p>Gutachten zu erstellen. Der Architekt bestätige in dem Gutachten, dass der Riss erst im Zuge des Hallenbadbaus entstanden sei. Das Gutachten liege der Verwaltung Kallmeyer &amp; Nagel, Hamburg vor.</p> <p>Des Weiteren sei ein gravierender Schaden im Bereich des Hauseingangs Am Hasenberge 47 entstanden. Der Treppenaufstieg zum Haupteingang rutsche seit dem Bau des Hallenbades massiv ab. Es bestehe eine Unterspülung des Treppenaufstiegs direkt vorm Hauseingang. Ein Nachbar sei dieses Jahr bauchtief in ein Loch gefallen, da der Sand unter der Treppe weggespült wurde und somit eine Platte keinen Halt mehr hatte. Ebenso sei seitdem eine Durchfeuchtung meines Kellerraumes zu verzeichnen. Diese Durchfeuchtung drücke von unten in den Kellerboden hoch. Der Keller der Einwanderin befinde sich direkt angrenzend unter dem Treppenaufstieg. Zu Morgen, 11.09.2018 sei ein Gutachter eines Ingenieurbüros beauftragt worden, eine erste Bestandsaufnahme der Durchfeuchtung des Kellerbodens sowie der Unterspülung des Treppenaufstiegs zu machen. Bleibe abzuwarten, ob es mit dem Bau des Hallenbades (Wasser abpumpen etc.) zusammenhängt. Sie könne nur bestätigen, dass dieses massive Absacken und die Unterspülung des Treppenaufstieges sowie die Durchfeuchtung des Kellerbodens erst aufgetreten sei, nachdem der Bau des Hallenbades begonnen hat.</p> <p>Grundsätzlich habe sie nichts gegen das Bauvorhaben Ohlsdorf 28. Sie habe nur Sorge, dass die Wohnungen angrenzend zur Straße Am Hasenberge noch mehr in</p>			

Nr. BOP	Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Vorschlag	wird berücksichtigt	
				Ja	Nein
		Mitleidenschaft gezogen würden. Das Haus steht unter Denkmalschutz und sie bittet darum, diese zu berücksichtigen!			