

**Bebauungsplan Othmarschen 46**

Vorlage zum Arbeitskreis II – Stand: 06. September 2018

**Stellungnahmen zum Bebauungsplanentwurf Bebauungsplan Othmarschen 46 im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB**

Der Bebauungsplan Othmarschen 46 hat vom 16.05.2018 bis zum 14.06.2018 öffentlich ausgelegen. Es gingen insgesamt 24 Stellungnahmen der Öffentlichkeit zum Bebauungsplanentwurf Othmarschen 46 fristgerecht ein. Im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung vom 03.08.2018 bis zum 04.09.2018 ging fristgerecht eine weitere Stellungnahme der Öffentlichkeit zum Bebauungsplanentwurf Othmarschen 46 ein.

Zudem gingen bis zum 14.06.2018 fristgerecht 2 Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplanentwurf Othmarschen 46 im Rahmen der parallel zur öffentlichen Auslegung durchgeführten Kenntnisnahmeversandung ein. Während der erneuten Kenntnisnahmeversandung parallel zur erneuten öffentlichen Auslegung gingen zudem 2 weitere Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange ein. Deren Abwägung ist ebenfalls im vorliegenden Papier dargelegt.

**Stellungnahmen der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan Othmarschen 46**

Öffentlichkeit	Stellungnahme vom	gefolgt	teilw. gefolgt	nicht gefolgt	Hinweise	Nummer
Bürger 1, Jürgen-Töpfer-Straße 15	07. Juni 2018			X	X	1
Bürger 2, Jürgen-Töpfer-Straße 15	07. Juni 2018			X	X	2
Bürger 3	09. Juni 2018			X	X	3
Bürger 4	10. Juni 2018				X	4
Bürger 5, Beethovenstraße 15	11. Juni 2018			X		5
Bürger 6, Baron-Voght-Straße 15	11. Juni 2018			X		6
Bürger 7, Jürgen-Töpfer-Straße 93	03. Juni 2018				X	7
Bürger 8	11. Juni 2018			X		8
Bürger 9, Jürgen-Töpfer-Straße 61	11. Juni 2018			X		9
Bürger 10	12. Juni 2018			X		10
Bürger 11	12. Juni 2018			X		11
Bürger 12, Jürgen-Töpfer-Straße 10	12. Juni 2018			X		12
Bürger 13, Jürgen-Töpfer-Straße 12	12. Juni 2018			X		13
Bürger 14, Jürgen-Töpfer-Straße 43	13. Juni 2018			X		14
Bürger 15, Jürgen-Töpfer-Straße 65	13. Juni 2018				X	15
Bürger 16, Jürgen-Töpfer-Straße 65	13. Juni 2018				X	16

**Bebauungsplan Othmarschen 46**

Vorlage zum Arbeitskreis II – Stand: 06. September 2018

Bürger 17, Jürgen-Töpfer-Straße 65	13. Juni 2018				X	17
Bürger 18, Jürgen-Töpfer-Straße	13. Juni 2018		X	X		18
Bürger 19	13. Juni 2018			X		19
Bürger 20	13. Juni 2018			X	X	20
Bürger 21, Jürgen-Töpfer-Straße 12	13. Juni 2018			X		21
Bürger 22, Baron-Voght-Str. 5	14. Juni 2018			X		22
Bürger 23, Jürgen-Töpfer-Straße 45	13. Juni 2018			X		23
Bürger 24, Adickesstraße 43	12. Juni 2018			X		24
Vorhabenträger	13. Juni 2018	X				25
Hansewerk Natur	17. August 2018 (während erneuter öffentlicher Auslegung eingegangen)	X				26

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung
<b>1.</b>	<b>Bürger 1, Jürgen-Töpfer-Straße 15</b>	
1.1	<p><b>Lärm- und Lichtimmissionen</b></p> <p>Der Bebauungsplan Othmarschen 46 (Flurstück 3072, ehemals Gewerbegrundstück aus Bebauungsplan Othmarschen 40) sieht vor, dass das Grundstück zukünftig als Wohnungsbau mit Unterbringung für Geflüchtete genutzt werden soll. Schon seinerzeit wurde im Bebauungsplan Othmarschen 40 das Flurstück 3072 für eine Wohnraumnutzung als ungeeignet bewertet. Die auf dem Grundstück vorhandene Lärmimmission machten eine Entscheidung gegen eine Wohnraumnutzung dort recht einfach. Nun ist es wohl dem politischen Druck geschuldet, dass man krampfhaft versucht, auf einem ungeeigneten Grundstück etwas zu vollbringen, was bei ein bisschen kritischer Betrachtung eigentlich nur scheitern kann.</p> <p>Ein Beispiel aus der Realität: Vom direkt angrenzenden Parkhaus gehen nicht nur nächtliche Lärmimmissions-Überschreitungen aus, sondern auch Lichtimmissionen, die einen Blendschutz für die umliegenden Wohngebäude zwingend erforderlich machen. So die Begründung aus dem Bebauungsplan Othmarschen 46. Dumm nur, schon im Bebauungsplan 40 war der Schutz der Lichtimmission vom Parkhaus für das östlich angrenzende Wohngebäude zwingend erforderlich. Vier</p>	<p><b>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</b></p> <p>In Folge der in Bau befindlichen Überdeckung der BAB A 7 verringert sich für das Plangebiet die Immissionsbelastung.</p> <p>Zwar wirken auf das Plangebiet weiterhin erhöhte Verkehrs- und Gewerbelärmimmissionen ein. Aber wie im Rahmen einer fachtechnischen Untersuchung jedoch ermittelt werden konnte, sind diese Lärmimmissionen nicht so hoch, dass auf dem Grundstück eine Wohnnutzung ausgeschlossen werden müsste, sofern einige Maßnahmen zum Immissionsschutz berücksichtigt werden. Zu diesen Maßnahmen gehören insbesondere die möglichst lärmabgewandte Anordnung der Schlafräume, was im Zuge der Vorhabenplanung durch Grundrissoptimierung soweit wie möglich berücksichtigt wurde, sowie die Sicherung einer ausreichenden Nachtruhe bei teilgeöffnetem Fenster durch besondere Fensterkonstruktionen (sichergestellt durch die textliche Festsetzung in § 2 Nummer 8 der Verordnung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan), sowie den Schutz des Außenwohnbereichs an den Fassadenabschnitten, wo die tägliche Lärmbelastung mehr als 65 dB(A) beträgt (sichergestellt durch die textliche Festsetzung in § 2 Nummer 9 der Verordnung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan).</p>

**Bebauungsplan Othmarschen 46**

Vorlage zum Arbeitskreis II – Stand: 06. September 2018

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung
	<p>Jahre wird dieses Wohngebäude nun schon bewohnt, allerdings fehlt der zwingend erforderliche Lichtimmissionsschutz bis heute.</p> <p>Hier stellt sich die Frage, wenn dieser Schutz bis heute nicht realisiert wurde, wie sollen dann die noch viel aufwändigeren Schallschutzmaßnahmen funktionieren?</p> <p>Auf das Flurstück 3072 wirken Lärmimmissionen von Süd (Parkhaus , Kino), West (Autobahn- u. Autobahnmeisterei), Nord (Bahntrasse) direkt auf das Grundstück ein. In der Bebauungsplanbegründung Othmarschen 46 versucht man, dem Lärm auf acht DIN A4-Seiten mit extrem aufwändigen Maßnahmen planerisch entgegenzuwirken. Dessen Realisierbarkeit bei genauer Betrachtung mehr als fraglich erscheint.</p> <p>So lässt eine mögliche Wohngebäudeplanung nur einen Grundrisstypus zu, bei dem möglichst viele Schlafbereiche in den Innenhof ausgerichtet werden müssen. Da das planerisch nicht immer möglich ist, müssen Schlafbereiche, die zur Lärmseite ausgerichtet sind, mit aufwändigen Doppel-Kippfenster-Verglasungen ausgestattet sein. Das betrifft vor allem die schallpegelüberschreitende Nord-West-Seite. Auch auf der Südseite zum Parkhaus hin müssen neben dem längst überfälligen Blendschutz zusätzlich Schallschutzelemente auf die Gebäudeseite des Wohnungsbaus angebracht werden, um den nächtlichen Schallpegelüberschreitungen entgegenzuwirken.</p> <p>Das alles waren in der Vergangenheit KO-Kriterien, um einen Wohnungsbau auf besagtem Grundstück auszuschließen. Der Tatsache geschuldet, dass in der Bauphase der Autobahnüberdeckung (Fertigstellung frühestens 2025) mit einer entsprechenden Verkehrsumleitung über die Baurstraße Teile der Westseite des genannten Wohnungsbaus gar nicht bewohnt werden können, sollte eigentlich das Projekt in dieser Form zu den Akten gelegt werden.</p> <p><i>Zitat: „Die nächtliche Lärmbelastung ist an der lärmzugewandten Gebäudeseite während der Bauphase so hoch, dass es zum einen nicht mehr möglich sein wird, durch technische Maßnahmen sicherzustellen, dass bei teilgeöffneten Fenster nachts nur 30 dB(A) am Ohr des Schläfers zu erwarten sind.“</i></p> <p>So notwendig der Wohnungsbau für die Stadt Hamburg auch sein mag, umso mehr erinnert mich das Projekt "Baurstraße" durchaus an den aktuellen Bamf-Skandal, wo auf Grund politischem Drucks schnell etwas durchge-</p>	<p>Da jedoch an acht einseitig zur Lärmquelle ausgerichtete Wohnungen während der Einrichtung der Baurstraße als Umleitungsstrecke im Zuge der Bauarbeiten an der BAB A 7 die nächtliche Lärmbelastung an der lärmzugewandten Gebäudeseite während der Bauphase so hoch sein wird, dass es nicht mehr möglich sein wird, durch technische Maßnahmen sicherzustellen, dass bei teilgeöffneten Fenster nachts nur 30 dB(A) am Ohr des Schläfers zu erwarten sind, wird daher in § 2 Nummer 10 der Verordnung gemäß § 9 Abs. 2 BauGB festgesetzt, dass derartige Wohnungen in diesem Zeitraum für eine Wohnnutzung nicht zur Verfügung stehen können.</p> <p>Zudem konnte im Plangebiet in den vergangenen Jahren keine gewerbliche Nutzung erfolgreich angesiedelt werden. Um das Grundstück nicht weiterhin brach liegen zu lassen, soll durch die Neuaufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans dort eine Wohnnutzung ermöglicht werden.</p> <p>Von dem südlich des geplanten Wohnbauvorhabens vorhandenen Parkhaus gehen keine für die geplante Wohnnutzung unzumutbaren Lichtimmissionen aus, sofern der geplante Blendschutz angebracht wird. Der für die östlich an das Plangebiet vorhandene Wohnnutzung erforderliche Blendschutz ist an der Ostfassade des Parkhauses bereits angebracht worden.</p> <p>Es ist davon auszugehen, dass die Scheinwerfer der parkenden Pkw im Parkhaus aufgrund der durchlässigen Fassadengestaltung zu Lichtimmissionen an den Fassaden des angrenzenden Wohngebäudes führen. Um die Wohnungen vor diesem, auch in den Nachtstunden auftretendem, Lichteinfall zu schützen, ist konkret die Begrünung der Nordfassade des Parkhauses durch Kletterpflanzen vorgesehen. Die Umsetzung dieser Fassadenbegrünung wird durch eine Festsetzung im Bebauungsplan und im Rahmen des Durchführungsvertrags öffentlich-rechtlich gesichert. Der Vorhabenträger hat sich privatrechtlich die Möglichkeit zur Durchführung dieser Begrünungsmaßnahme an dem nicht in seinem Besitz befindlichen Parkhaus gesichert.</p>

**Bebauungsplan Othmarschen 46**

Vorlage zum Arbeitskreis II – Stand: 06. September 2018

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung
	wunken wurde, und wenn sich die Probleme erst hinterher zeigen, will es keiner gewesen sein. Auch schwindet beim Bürger immer mehr das Vertrauen in Politik, Behörden und Verwaltung. Was gestern noch schriftlich zugesichert wurde, wird schon morgen mit fadenscheinigen Begründungen relativiert.	
<b>2.</b>	<b>Bürger 2, Jürgen-Töpfer-Straße 15</b>	
2.1	<p><b>Mangelnde Infrastruktur</b></p> <p>Wenn das Bauvorhaben Baurstraße fertig gestellt ist, wird die Infrastruktur der Othmarscher Höfe wohl nicht ausreichen. Gerade auch in Bezug zu den bereits bestehenden Bauten und den neu hinzu kommenden Studierenden-, Senioren und Eigentumswohnungen in der nahe liegenden Behringstraße.</p> <p>In den Othmarscher Höfen gibt es eine normal große Lidl-Filiale, eine größere Glasmeyer-Filiale, eine Budnikowsky-Filiale, einen Kiosk mit angeschlossener DHL-Filiale (wobei die Mitarbeiter der Filiale schon jetzt überfordert sind), die Bäckerei Drave mit kleinem Cafe anbei und einen Briefkasten. Das war es dann aber auch schon. Eine Apotheke war zwar auch da, wurde aber nach ca. 1 Jahr Anfang 2018 wieder geschlossen.</p> <p>Sicher, man kann nach Altona fahren. Da gibt es eine große Auswahl an Geschäften. Man kann auch in die Gasstraße fahren. Da gibt es u. a. Edeka und Aldi, den Groß Flottbeker Markt kann man ebenfalls mit Bus und Auto erreichen und nicht zuletzt das Elbe Einkaufszentrum, ebenfalls nur mit Bus oder Auto erreichbar.</p> <p>So gesehen stehen alle Einkaufs-Möglichkeiten zur Verfügung. Man muss nur fahren oder in die ca. 15 Gehminuten entfernte Waitzstraße gehen. Dort sind sehr nette Einzelhandelsgeschäfte angesiedelt, die aber größtenteils im höheren Preissegment anbieten. Und für die Senioren wird der Fußmarsch hin und zurück wohl zu beschwerlich sein, vor allem auch im Winter bzw. wenn kein Auto zur Verfügung steht oder sie sich keine Monatsfahrkarte leisten können oder schlicht und einfach zwar fit, aber zu alt für solche Fußmärsche sind.</p> <p>Wer also für den täglichen Bedarf einkaufen will, dem bleibt nur Lidl. Gut, Glasmeyer/ Rewe gibt es zwar auch, aber die überhöhten Preise kann und will nicht jeder zahlen, denn wer auf Hartz IV ist, und das sind schon viele und es werden ja noch viel mehr werden, bzw. Senioren oder Studierende können dort auf-</p>	<p><b>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Aufgrund des in unmittelbarer Nachbarschaft vorhandenen Einzelhandelsbesatzes kann für das Plangebiet von einer nahezu vollständigen Nahversorgungssituation ausgegangen werden. Südlich der Jürgen-Töpfer-Straße befinden sich ein Lebensmittelvollsortimenter, ein Lebensmitteldiscounter, ein Drogeriemarkt, ein Postshop und eine Bäckerei. Hier befindet sich ferner auch eine große Freizeitanlage mit Multiplexkino, Bowlingbahn und Gastronomie.</p> <p>Das Plangebiet liegt zudem nur etwa 3 km vom Altonaer Bezirkszentrums mit seinen oberzentralen Funktionen entfernt. Hier gibt es zahlreiche Einzelhandelsgeschäfte mit Sortimenten des periodischen Bedarfs. Ferner finden sich hier auch zahlreiche soziale und kulturelle Angebote, darunter auch ein Museum, ein Theater und eine Bücherhalle.</p> <p>Die in der Einwendung enthaltenen Bewertungen über das Preisniveau und die Frequentierung von Einzelhandelsgeschäften sind rein subjektiv und ohne städtebauliche Relevanz.</p>

**Bebauungsplan Othmarschen 46**

Vorlage zum Arbeitskreis II – Stand: 06. September 2018

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung
	grund finanzieller Grenzen nur ausnahmsweise oder punktuell einkaufen, wenn überhaupt. Lidl wird das einzige Mittel der Wahl sein. Und dort wird es dann noch voller als es jetzt schon ist.	
2.2	<p><b>Erschließungsqualität</b></p> <p>Drei Buslinien bedienen die Behringstraße, wobei die Busse jetzt schon teilweise überfüllt sind; der nächst gelegene S-Bahnhof Bahrenfeld liegt ca. 10-15 Gehminuten entfernt, und die Autobahn A 7 kann man nur noch benutzen, wenn man den Stau bevorzugt.</p> <p>Wenn die Othmarscher Höfe komplett zugebaut sind und der Bau des Autobahndeckels läuft, wo soll der ganze Verkehr dann hin? Hinzu kommt bald noch der nahe liegende "Sportpark Bahrenfeld". Sollen die Sportler und Besucher durch die Jürgen-Töpfer-Straße und Baurstraße fahren oder ist der Sportpark nur von der Bahrenfelder Seite aus anzusteuern?</p>	<p><b>Die Fragen werden wie folgt beantwortet.</b></p> <p>Im Rahmen einer verkehrlichen Stellungnahme wurde die Abwickelbarkeit, der prognostizierten, sich aus dem Vorhaben ergebenden Verkehre im umliegenden Straßennetz untersucht. Nach den Berechnungen des Gutachters hat die Planung keine relevanten Auswirkungen auf das umliegende Straßennetz.</p> <p>Einer eventuellen Überlastung des Busnetzes könnte durch eine Verdichtung der Taktfolge begegnet werden. Ein Grund für den Verzicht auf die Planung lässt sich daraus nicht ableiten.</p> <p>Der Sportpark wird über die Baurstraße erschlossen.</p>
2.3	<p><b>Mangel an Parkplätzen</b></p> <p>Auch Parkplätze gibt es jetzt schon zu wenige.</p>	<p><b>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</b></p> <p>Das Angebot an öffentlich zugänglichen Parkplätzen ist durch das südlich des Plangebiets vorhandene Parkhaus überdurchschnittlich gut. Um für das Plangebiet das Angebot an im öffentlichen Straßenraum befindlichen Besucherparkplätzen auch für Lieferfahrzeuge zu schaffen, die aufgrund ihrer Fahrzeughöhe das Parkhaus nicht nutzen können, sollen weitere 8 Besucherparkplätze, wovon einer als Behindertenparkplatz ausgewiesen wird, an der Baurstraße unmittelbar südlich des Vorhabengebiets geschaffen werden. Die Umsetzung der Maßnahme soll im Rahmen eines gesonderten Erschließungsvertrags, der mit dem Vorhabenträger geschlossen wird, öffentlich-rechtlich gesichert werden.</p>
2.4	<p><b>Vom Parkhaus ausgehende Störungen</b></p> <p>Abends kommen viele Besucher ins UCI. Dann ist das Parkhaus fast belegt, wobei manche auch gerne die Reifen quietschen lassen und/oder Musik voll aufdrehen. Unterm Strich eine störende Lärmbelastung, die vom Parkhaus ausgeht.</p>	<p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Dem undisziplinierten Verhalten von Verkehrsteilnehmern kann jedoch nicht durch Regelungen des Bebauungsplans, sondern nur ordnungsbehördlich begegnet werden.</p>
2.5	<p><b>Belastungen während der Bauphase an BAB A 7</b></p> <p>Der soll voraussichtlich in ca. 8 Jahren fertig gestellt sein. Bis jetzt ist aber noch kein Baubeginn in Sicht. Das heißt, weit über 8 Jahre Be- und Einschränkungen, Lärm, Staub, Dreck und Behinderungen liegen vor den Bewohnern der Othmarscher Höfe.</p>	<p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Die aus dem Autobahndeckel resultierenden Belastungen für die Anwohner sind keine Folgewirkung dieses Bebauungsplanverfahrens.</p>

**Bebauungsplan Othmarschen 46**

Vorlage zum Arbeitskreis II – Stand: 06. September 2018

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung
2.6	<b>Feuerwehr kommt nicht durch</b>	<b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b> Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist die Feuerwehr beteiligt worden. Von dort sind keine Hinweise eingegangen, dass die Baurstraße und die Jürgen-Töpfer-Straße aus Sicht des Brandschutzes zu schmal dimensioniert sind.
2.7	<b>Polizeiwache vor Ort</b> Bei so vielen Menschen, die eng an eng wohnen, kann immer etwas passieren. Das zeigt die Erfahrung. Eine Feuerwache gibt es Gott sei Dank schon. Das ist sehr erfreulich. Allerdings stelle man sich vor, wie die Feuerwehr bei den begrenzten und kleinen Straßen Baurstraße/Jürgen-Töpfer-Straße und dem zu erwartenden Verkehrsaufkommen - auch in Bezug auf den Bau des 7- bis 8-geschossigen Wohnblocks Baurstraße - und des Autobahndeckels überhaupt durchkommen will. Für eine Rettungsgasse sind die Straßen jedenfalls zu eng, auch wegen des zu erwartenden Aufkommens der LKW und Baufahrzeuge für die Baustellen Baurstraße und Autobahndeckel. Es fehlt noch eine Polizeiwache für die allgemeine Sicherheit und auch zur Abschreckung jedweder Kriminalität. Eine Polizeiwache hätte auf dem großzügig angelegten Areal der Autobahnmeisterei Baurstraße locker noch Platz.	<b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b> Im Stadtteil Othmarschen ist in der Notkestraße 35 bereits eine Polizeistation vorhanden. In etwa gleicher Entfernung in östlicher Richtung befindet sich eine Polizeistation an der Stresemannstraße. Im Rahmen der Behördenbeteiligung ist seitens der Behörde für Inneres kein Bedarf für eine weitere Polizeistation mitgeteilt worden.
2.8	<b>Viele Umzüge zu erwarten</b> Die Fluktuation in den Othmarscher Höfen ist ziemlich hoch. Monatlich ziehen Nachbarn aus und neue ziehen ein. Bei dem Neubau in der Baurstraße wird es ähnlich sein, gerade auch im Hinblick auf Abschiebungen der Geduldeten und Asylanten, da Asyl ja nur auf Zeit gewährt wird. Die Möbel müssen dann irgendwo hin oder sollen die in den Wohnungen verbleiben für nachrückende Ex-Flüchtlinge? Jedenfalls muss man weiterhin mit vielen Umzügen rechnen und Umzugswagen sind groß. Wo sollen die parken?	<b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b> Die Fluktuation von Quartiersbewohnern kann planungsrechtlich nicht gesteuert werden. Für Umzugswagen können an dem Tag des Umzugs temporäre Halteverbotszonen eingerichtet werden.
2.9	<b>Mangel an Grünflächen, die Luftschadstoffe filtern können</b> Sobald die Othmarscher Höfe komplett zugebaut sind, wird es so gut wie keine Grünflächen mehr geben, von Parks ganz zu schweigen. Das bedeutet, dass die Immissionen von der Autobahn und vom Parkhaus (z.B. Feinstaub) nicht mehr so gut neutralisiert werden können und gerade wir im Haus Jürgen-Töpfer-Straße 3-19 seit Oktober 2017 die volle Belastung	<b>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</b> Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine planungsrechtlich als Gewerbegebiet ausgewiesene Gewerbebrache und nicht um eine Grünfläche. Eine öffentliche Parkanlage ist vielmehr unmittelbar nördlich des Plangebiets vorhanden und soll auch erhalten bleiben. Im Hinblick auf eine geplante Wohnnutzung wurde für das Plangebiet im Rahmen eines Luftschadstoffgutachtens untersucht, ob und welche Immissionsbelastungen aufgrund der

**Bebauungsplan Othmarschen 46**

Vorlage zum Arbeitskreis II – Stand: 06. September 2018

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung
	<p>abkriegen.</p> <p>Durch die vielen Neubauten in den Othmarscher Höfen gibt es jetzt schon kaum noch Grünflächen, die die Luft filtern.</p>	<p>Nähe zur BAB A7, der ebenfalls stark befahrenen Behringsstraße sowie des südlich angrenzenden Parkhauses bestehen. Berücksichtigt wurde die aus dem Verkehr resultierende Luftschadstoffbelastung mit Stickstoffdioxiden und Feinstäuben (PM<sub>10</sub>, PM<sub>2,5</sub>). Die Untersuchungen beziehen sich auf das Jahr 2019 und beziehen damit die Überdeckung der BAB A7 nicht mit ein. Die Untersuchung hat ergeben, dass im Plangebiet und der näheren Umgebung nicht mit Überschreitungen der Grenzwerte zu rechnen ist. Nach der Fertigstellung der Überdeckung der BAB A7 ist infolge einer sinkenden Verkehrsbelastung in der Baurstraße und zurückgehenden Immissionen der BAB A7 mit einem erheblichen Rückgang des Immissionsniveaus zu rechnen.</p>
2.10	<p><b>Kritik am Fortfall des Biotops</b></p> <p>Dass das Biotop (Knick) an der Baustraße vorsorglich schon mal abgeholzt wurde, sei nur am Rande erwähnt. Dieses Grün fehlt nun.</p>	<p><b>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</b></p> <p>Es handelt sich bei dem Gehölzbiotop an der Baurstraße um kein gesetzlich geschütztes Biotop nach § 14 HmbBNatSchAG. Knicks (besonders geschützte Biotope nach § 14, Abs. 2 Nr. 2, HmbBNatSchAG) sind Gehölzanzpflanzungen auf Wällen innerhalb oder am Rand landwirtschaftlicher Nutzflächen. Ohne diese Eigenschaften hat das Gehölz an der Baurstraße keine besondere Bedeutung als Biotop nach § 30 Abs. 1 BNatSchG. Eine neue Anpflanzung auf der hier festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche ist geplant.</p>
2.11	<p><b>Salzstock unter Plangebiet</b></p> <p><i>" ... Unter dem Boden im Hamburger Westen existiert ein riesiges Salzgebirge - genauer gesagt ein elf Kilometer langer und vier Kilometer breiter Salzstock, der von Quickborn über Schneisen, Langente/de, Groß Flottbek, Ottensen und Othmarschen reicht und dann am Rande des E/buffers verläuft. Wäscht Sickerwasser Höhlen in das teilweise nur wenige Meter unter der Erde liegende Material, kann dieses nachgeben: Bodenabsackungen und sogar kleine Erdbeben sind die Folge. In den letzten zehn Jahren kam es im Hamburger Westen zu drei solcher Einsturzbeben - davon zwei im vergangenen Jahr . ... "</i></p> <p><a href="https://www.welt.de/welt_print/regionales/hamburg/article8723628/ErdbebenReale-Gefahr-im-Hamburger-Westen.html">https://www.welt.de/welt_print/regionales/hamburg/article8723628/ErdbebenReale-Gefahr-im-Hamburger-Westen.html</a>, Veröffentlicht am 30.07.2010</p> <p>Ist der Salzstock möglicher Weise der Grund, warum das eigentliche Gewerbegrundstück Baurstraße für eine öffentliche Wohnunterbringung bereits zweimal abgelehnt wurde? Und warum ist das Grundstück nun doch plötzlich für den Bau von Wohnraum geeignet?</p>	<p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Das Plangebiet liegt in einem Areal der sog. Bahrenfelder Senke, in der Erdfälle bekannt sind. Dort sind aufgrund des unterlagernden Salzstockes Einbrüche im Untergrund aufgetreten, in denen sich mehrere Meter mächtige Torfe und Mulden mit tonigen Lagen gebildet haben, die oberflächennah anstehen. In einer Stellungnahme des Geologischen Landesamtes aus dem Jahr 2004 zu einem anderen Bauvorhaben im Stadtteil Othmarschen wird festgestellt, dass "die Gefahr von Einzelbeben und möglichen Bildungen von Erdfällen im Vorhabenbereich gering (anzusehen), aber nicht auszuschließen" ist. Der Bebauung des Plangebiets steht das aber nicht grundsätzlich entgegen. Für die Baugründung wird jedoch von Seiten der zuständigen Behörde (BSU, Amt für Umweltschutz – Gewässerschutz) die Einschaltung des Geologischen Landesamtes als erforderlich angesehen.</p>

**Bebauungsplan Othmarschen 46**

Vorlage zum Arbeitskreis II – Stand: 06. September 2018

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung
	net?	
2.12	<p><b>Auf Kindergarten einwirkende Immissionen</b> Es kommen ja nicht nur vom Parkhaus Immissionen her, sondern auch von der Autobahn sowie der S-Bahn. Ist den Kleinkindern eine Baustelle über einen langen Zeitraum diesen Ausmaßes zusätzlich zuzumuten oder wird der Kindergarten für den Bauzeitraum geschlossen? Der Spielgarten des Kindergartens grenzt direkt an den Zaun zum Grundstück Baurstraße.</p>	<p><b>Die Frage wird wie folgt beantwortet.</b> In Folge der Planung werden die Räume und Außenspielflächen der Kita durch den geplanten Neubau effektiv von Verkehrslärmimmissionen abgeschirmt. Lediglich während der Bau-phase ist mit einer erhöhten Lärmbelastung zu rechnen. Die Kita soll in dieser Phase jedoch nicht geschlossen werden.</p>
2.13	<p><b>Fledermaus-Population</b> Werden die hier angesiedelten Fledermäuse umgesiedelt? Es sind 4 Fledermaus-Schalen, Jürgen-Töpfer-Straße 19, seitlich an Haus, angebracht.</p>	<p><b>Die Frage wird wie folgt beantwortet.</b> Die am Gebäude Jürgen-Töpfer-Straße 19 angebrachten Fledermauskästen bleiben von der Planung unberührt.</p>
2.14	<p><b>Kritik an Flüchtlingsunterbringung</b> Aus der Politik ist zu hören, dass Flüchtlinge, sobald sie als Asylanten anerkannt sind, eine Neubauwohnung bekommen und dann nicht mehr als Flüchtlinge gezählt werden. Im Haus Jürgen-Töpfer-Straße 18 z. B. leben vermutlich überwiegend Ex-Flüchtlinge im Sozialbau. So sind in der Jürgen-Töpfer-Straße 18 sogar bunte Schilder an den Müllcontainern angebracht, wie man Müll trennt, und zwar neben deutsch und englisch, in den verschiedenen Landessprachen der nunmehr Neu-Hamburger, und zwar in dieser Reihenfolge: albanisch, kurdisch, amharisch (z. B. Eritrea, Äthiopien). arabisch (z. B. Syrien), paschtunisch (z. B. Afghanistan, Iran). Und darüber hinaus sind die Schilder zusätzlich noch mit Piktogrammen angereichert. Darüber hinaus lässt ein Blick auf die Namensschilder im Treppenhaus JTS 18 erkennen, dass es sich dort hauptsächlich um Bewohner nicht-deutscher Herkunft handelt (nach Eindruck ca. mind. 90 %). Auch im Sozialbau Jürgen-Töpfer-Straße 3-19 der Aachener Grund leben vermutlich wohl auch zahlreiche Ex-Flüchtlinge. Nicht zu vergessen die Asylsuchenden im nahe gelegenen Holmbrook und der nahe gelegenen Sibeliussstraße, die auf das soziale Gefüge des Wohngebietes Othmarscher Höfe einwirken. Die von der Politik zugesicherten Bürgerverträge (300er-Regelung) sind mit der Umbenennung von Flüchtlingen in "Hamburger" geflissentlich ausgehebelt worden. Niemand weiß mehr genau, wie viele Menschen mit Fluchthintergrund in den Othmarscher Höfen eigentlich schon leben. Jedenfalls kann von der zugesicherten 300er-Regelung keine Re-</p>	<p><b>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</b> Nachdem die Maßgabe des Vorhabens bis Mitte des Jahres 2016 noch die ausschließliche Unterbringung von Geflüchteten vorsah, wurde die Zielvorgabe zugunsten der Realisierung von Wohnnutzung und der anteiligen Vermietung von Wohnflächen an ein soziales Dienstleistungsunternehmen zwecks Schaffung von Wohnflächen für die öffentlich-rechtliche Unterbringung von Personen geändert. Dazu können auch geflüchtete Personen gehören. Die Unterbringung der Personen, die von Obdachlosigkeit bedroht sind und der in Hamburg verbleibenden Flüchtlinge, stellt eine große Herausforderung für die öffentlich-rechtliche Unterbringung in der Stadt dar und muss als gesamtgesellschaftliche, insbesondere aber auch stadtplanerische Aufgabe von zentraler Bedeutung eingestuft werden. Mit dem Vorhabenträger wurde daher vereinbart, dass 36 der 159 Wohnungen für die öffentlich-rechtliche Unterbringung zur Verfügung stehen sollen, um am Standort dieser gesamtgesellschaftlichen Aufgabe gerecht werden zu können. Jeder Mensch, der nach individueller Prüfung einen Wohnberechtigungsschein (sog. § 5-Schein, Dringlichkeitsschein, Dringlichkeitsbestätigung) erhält, hat das Recht zum Bezug einer öffentlich geförderten Wohnung. Bleibeberechtigte Zuwanderer mit einer Aufenthaltserlaubnis für mindestens ein Jahr sind deutschen Wohnungssuchenden grundsätzlich gleichgestellt und haben uneingeschränkten Zugang zu öffentlich geförderten Wohnungen; an wen der Vermieter eine Wohnung vermietet entzieht sich einer Steuerung.</p>

**Bebauungsplan Othmarschen 46**

Vorlage zum Arbeitskreis II – Stand: 06. September 2018

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung
	de sein.	<p>In jedem Fall leben diese Menschen dann in öffentlich-rechtlicher Unterkunft im Standard des sozialen Wohnungsbaus mit abgeschlossenen Wohnungen und haben einen Zugang zu Küchen, wodurch sie ihren Tagesablauf selbst bestimmen können und ihnen im Wesentlichen auch eine Eigengestaltung der Haushaltsführung ermöglicht wird. Sie sind darüber hinaus selbst für die Reinhaltung ihrer Wohnräume verantwortlich.</p> <p>Da dort nur Tätigkeiten stattfinden werden, die auch bei einer Wohnnutzung üblich sind, sind in Folge der Planung nur Emissionen für die benachbarte Wohnnutzung zu erwarten, die üblicherweise mit einer Wohnnutzung einhergehen. Dazu gehören z.B. Geräusche durch spielende Kinder, Grillen im Garten, Gespräche im Außenwohnbereich oder bei geöffnetem Fenster. Diese Emissionen sind als sozialadäquate und gebietsverträgliche Wohngeräusche und Immissionen einzustufen, die in einem Baugebiet, das der Wohnnutzung dient, grundsätzlich zu dulden und hinzunehmen sind. Mit Spannungen, die über eine normale Wohnnachbarschaft hinausgehen, ist also nicht zu rechnen.</p> <p>Treten dennoch Störungen oder Beeinträchtigungen dieser Art durch die Nutzung auf, ist dies, wie in Wohngebieten auch, durch das Polizei-, Ordnungs- und das zivile Nachbarrecht zu regeln. Immissionen, die bodenrechtlich relevante Spannungen und damit den Bedarf einer Problemlösung auf Ebene des Bebauungsplans auslösen, sind nicht zu erwarten. Auch kulturell bedingte Konflikte, die durch andere Lebensgewohnheiten, wie etwa einen anderen Lebensrhythmus, auftreten können, sind Störungen, die im Rahmen des Polizei-, Ordnungs- und des zivilen Nachbarrecht zu regeln wären.</p> <p>Privatrechtlicher Wohnraum, der von Flüchtlingen bewohnt wird, ist nicht Bestandteil der 300er-Regelung. Zu Flüchtlingsunterkünften gem. § 44 und § 53 AsylG zählen Erstaufnahmeeinrichtungen und die öffentlich-rechtliche Unterbringung in Modulhäusern oder Unterkünften der Perspektive Wohnen. Nicht unter die Betrachtung fallen Flüchtlinge, die in privatrechtlichem Wohnraum leben oder Personen, die keine Flüchtlingseigenschaft besitzen. (Zu Geflüchteten zählen alle Personen mit einem Aufenthaltstitel aus humanitären Gründen (§§ 22 bis 25 Aufenthaltsgesetz), einer Aufenthaltsgestattung als Asylbewerber/-in (§ 55 Asylgesetz) und einem Duldungsstatus (§ 60a Aufenthaltsgesetz) sowie Personen mit einer</p>

**Bebauungsplan Othmarschen 46**

Vorlage zum Arbeitskreis II – Stand: 06. September 2018

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung
		<p>Niederlassungserlaubnis (§ 26 Absatz 3 und 4 Aufenthaltsgesetz)).</p> <p>Die neu geschaffene Einrichtung mit 36 Wohnungen oder 250 Plätzen in der UPW-Anlage erfüllt zudem die Voraussetzung kleiner als 300 Plätze zu sein.</p> <p>Die 50 Bewohner aus der Behringstraße sind nicht im Sinne der Unterbringung von Flüchtlingen bekannt und können nicht berücksichtigt werden.</p>
2.15	<p><b>Kritik an Umwandlung einer Gewerbegebietsfläche</b></p> <p>Der ursprünglich geplante "Meridian Spa"-Wellness-Anlage wäre eine schöne und passende Abrundung für den "Sportpark Bahrenfeld" gewesen und attraktiv für die Bewohner und Besucher der Othmarscher Höfe, aber dieser Gewerbebau ist ja leider vom Tisch.</p> <p>Der ehemalige Bürgermeister von Hamburg, Olaf Scholz, und jetzige Vizekanzler der Bundesrepublik Deutschland, hatte im November 2016 noch eine Garantie für den Erhalt von Gewerbeflächen in Hamburg gegeben, die aber offensichtlich nicht eingehalten werden soll. Diese Garantie ist also auch vom Tisch.</p> <p>So konnte das "Gewerbegrundstück Baurstraße" kurzerhand in ein allgemeines Wohngrundstück umgewidmet werden. Warum bleibt das Gewerbegrundstück nicht Gewerbegrundstück? Aus Umweltaspekten doch eine gute und richtige Sache.</p> <p>Wie es jetzt geplant ist, werden die Othmarscher Höfe zu einem massiv überbauten Wohngebiet sondergleichen anwachsen, das leider die Anmutung einer Ghettoisierung haben wird. Ob die Mieter dann weiterhin teure Mieten zahlen wollen, wird sich zeigen (s. den Punkt Umzüge).</p>	<p><b>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</b></p> <p>Die geplante Wellnessanlage ist entgegen der ursprünglichen Planungsabsicht nicht verwirklicht worden. Ebenso hat sich keine andere geeignete gewerbliche Nutzung an diesem Standort angesiedelt.</p> <p>Die erwähnte Erklärung des ehemaligen 1. Bürgermeisters stammt vom September 2016. Die Entscheidung, das Plangebiet für eine Wohnnutzung bzw. eine wohnähnliche Nutzung (öffentlich-rechtliche Unterbringung) zu nutzen ist bereits vor dieser Aussage gefallen.</p> <p>Auf Grundlage des bestehenden Planrechts war eine Bebauung mit höherer Baumasse und somit größerer Massivität zulässig, als dies in Folge der Neuaufstellung des Bebauungsplans der Fall ist. Auch konnte mit 44 m über NN eine annähernd gleiche Gebäudehöhe zugelassen werden, wie im Vorhabengebiet (hier sollen 45,5 m über NN zugelassen werden) geplant ist.</p> <p>Zudem können durch den geplanten Wohnungsneubau anstelle der gewerblichen Nutzung die Immissionsbelastungen für die östlich angrenzenden Wohngebäude gemindert werden, indem ein guter Schutz vor den Verkehrslärmimmissionen aus Richtung Nordwesten bzw. Westen erreicht werden kann, ohne dass die Wohnnutzung selbst eine relevante Lärmquelle darstellen kann, wie dies bei einer gewerblichen Nutzung der Fall gewesen wäre.</p>
<b>3.</b>	<b>Bürger 3</b>	
3.1	<p><b>Zu hohe bauliche Dichte</b></p> <p>- Ein ohnehin schon sehr verdichtetes Wohngebiet, wird durch die noch höhere Bebauung über seine Grenzen hinaus belastet.</p> <p>(...)</p> <p>Es können nicht die baulichen Versäumnisse der Politik der letzten Jahrzehnte auf einen einzigen konzentrierten Gebiet von 1qkm um jeden Preis aufgeholt werden. Eine immer höhere Bebauung mit kompletter Verschattung</p>	<p><b>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</b></p> <p>Die Geschossigkeit im Plangebiet orientiert sich unter anderem an dem angrenzenden Wohngebiet. Unabhängig davon ist in der zentralen Lage des Plangebiets und seiner Umgebung eine vergleichsweise hohe bauliche Dichte angemessen. Zielsetzung für die Entwicklung im Plangebiet ist es, im Sinne eines flächensparenden und nachhaltigen Städtebaus dichte urbane Strukturen mit einer hohen Alltagsqualität in zentraler Lage zu ermöglichen.</p>

**Bebauungsplan Othmarschen 46**

Vorlage zum Arbeitskreis II – Stand: 06. September 2018

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung
	<p>der Nachbarschaft wird unweigerlich zu dauerhaften sozialen Konflikten führen. Daher ist eine 4 stöckige Bebauung + 1 Staffelgeschoss westseitig das Ultimo.</p>	<p>Es ist das ausdrückliche Ziel des Bebauungsplans, die Fläche im Sinne des bezirklichen Wohnungsbauprogramms und des gesamtstädtischen Leitbilds „Mehr Stadt in der Stadt“ weiterzuentwickeln und ihre hohe Lagegunst dem dringenden Wohnraumbedarf entsprechend auszunutzen. Das vorgesehene Dichtemaß ist zur Realisierung eines verdichteten, urbanen Quartiers verträglich, ohne sich städtebaulich negativ auszuwirken. Die hohe Dichte ermöglicht eine intensive bauliche Nutzung in einem bereits überdurchschnittlich gut erschlossenen und gut mit Infrastruktur versorgten Bereich. Gleichzeitig gewährleisten die festgesetzten Dichteparameter eine ortsbildverträgliche Einfügung der Bebauung im Plangebiet in die unmittelbar angrenzende Bebauung und einen schonenden Umgang mit Grund und Boden, in dem durch die Konzentration von baulichen Nutzungen innerhalb des geschlossenen Siedlungsbereichs die Inanspruchnahme baulich bisher nicht genutzter Außenbereiche verhindert werden kann.</p>
3.2	<p><b>Infrastruktur ist Bewohnerzuwachs nicht gewachsen</b></p> <p>- Die Infrastruktur ist dem Anstieg der Bewohner nicht gewachsen (sehr viele weitere hohe Bebauungen in der direkten Nachbarschaft, z.B. an der Behringstr, LIDL, etc)</p>	<p><b>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</b></p> <p>Der durch das Plangebiet mit den dort geplanten 159 Wohnungen zu erwartende Bevölkerungszuwachs fällt gemessen an der Bevölkerungszahl und –dicht des umgebenden Quartiers nicht wesentlich ins Gewicht.</p> <p>Im Rahmen der Behördenbeteiligung sind mit Ausnahme der Versorgung des Plangebiets mit Kita-Plätzen und der Grundschulkapazitäten von den zuständigen fachlichen Dienststellen keine Engpässe der Infrastruktur mitgeteilt worden. In Hinblick auf die Kita-Kapazitäten ist konkret vorgesehen, der unmittelbar östlich des Plangebiets bereits vorhandenen Kindertagesstätte innerhalb des Plangebiets Räumlichkeiten für eine Erweiterung der sozialen Einrichtung zur Verfügung zu stellen. Die konkrete Verortung und Größe dieser Räumlichkeiten wird im Durchführungsvertrag verbindlich vereinbart, so dass eine ausreichende Versorgung mit Kitaplätzen öffentlich-rechtlich gesichert ist.</p> <p>Die entsprechenden Grundschulkapazitäten hingegen können nicht dezentral und somit nicht vom Vorhabenträger bereitgestellt werden. Sie müssen daher von der Behörde für Schule und Berufsbildung geplant und bereitgestellt werden. Von dort ist kein Hinweis gekommen, dass dieser Aufgabe nicht entsprochen werden kann. Der Verzicht auf Wohnungsneubau stellt keine sinnvolle Planungsalternative dar. Dies würde zwar die Anpassung der Schulinfrastruktur erleichtern oder überflüssig machen, zugleich aber das Problem der</p>

**Bebauungsplan Othmarschen 46**

Vorlage zum Arbeitskreis II – Stand: 06. September 2018

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung
		Wohnungsknappheit in Hamburg vergrößern.
3.3	<b>geförderte Gewerberäume notwendig</b> - Aufgrund der zu hohen Mieten musste die Apotheke schließen. Es sind dringend geförderte Gewerberäume notwendig.	<b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b> Eine Apotheke befindet sich an der Friedensallee etwa 1 km (ca. 10 - 15 Fußwegeminuten) entfernt. Förderprogramme zur Subventionierung von günstigen Ladenlokalen liegen nicht vor.
3.3	<b>Situation für Kinder im Quartier</b> - Die anliegenden Schulen sind nicht in der Lage den sprunghaften Anstieg an Kindern aufzunehmen. Z.B. die Loki-Schmidt Schule kann noch nicht einmal absehen, wann mit dem Erweiterungsbau begonnen werden kann. D.h. selbst wenn weitere Wohnungen in der Gegend entstehen, kann das Umfeld die Menschen nicht adäquat versorgen. -Es sind keine Ausgleichsflächen zum Beispiel für Kinder vorhanden. Durch den weiteren Zuzug wäre keine Möglichkeit zum kindgerechten Spielen mehr möglich. -Die Kitas sind an ihrer Belegungsgrenze und nehmen keine neuen Kinder mehr auf. Dies ist für neu hinzugezogene ein massives Problem.	<b>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</b> zur Kita- und Grundschulversorgung siehe Punkt 3.1.  <u>zusätzlich:</u> Unmittelbar nördlich des Plangebiets befindet sich eine öffentliche Spielplatzfläche. Ein frei zugänglicher Bolzplatz und weitere Spielplatzflächen befinden sich östlich des Sportparks Baurstraße. Innerhalb des Plangebiets werden Spielflächen für Kleinkinder geschaffen.
3.4	<b>Erschließungsqualität</b> - Die Verkehrssituation ist einer so engen Bebauung nicht gewachsen.	<b>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</b> siehe Punkt 2.2
3.5	<b>Polizeiwache vor Ort</b> Durch eine so enge Konzentration von so vielen Menschen, entstehen massive – potenziell subjektive - Sicherheitsbedenken. Eine angemessene Polizeipräsenz vor Ort könnte dem entgegenwirken. Entsprechende permanente Vertretungen würden auch zur objektiven Sicherheit der Bewohner beitragen.	<b>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</b> siehe Punkt 2.7 <u>zusätzlich:</u> Eine höhere Bevölkerungsdichte verschlechtert nicht zwangsläufig das subjektive Sicherheitsempfinden.
3.6	<b>Sauberkeit vor Ort leidet</b> Die Sauberkeit im öffentlichen Raum ist nicht ideal. Eine Erhöhung der Bewohnerzahl wird deutliche Mehrkosten für die Stadtreinigung verursachen.	<b>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</b> Die Stadtreinigung wird durch Gebühren finanziert. Der Erhöhung der Bewohnerzahl bringt somit eine entsprechend höhere Gebühreneinnahme mit sich, durch die die Mehrkosten abgedeckt werden.
3.7	<b>Verschattung</b> Eine immer höhere Bebauung mit kompletter Verschattung der Nachbarschaft wird unweigerlich zu dauerhaften sozialen Konflikten führen.	<b>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</b> Die in Folge der Planung zu erwartende Verschattung ist im Rahmen einer Verschattungsstudie gutachterlich ermittelt und bewertet worden. Bei der Bewertung der in Folge der Planung zu erwartenden Verschattung ist im konkreten Fall zu berücksichtigen, dass für das geplante allgemeine Wohngebiet auch bisher schon ein Baurecht bestand. Hier wären gemäß des Bebauungsplans Othmarschen 40 hallenartige Gewerbebauten realisiert werden

**Bebauungsplan Othmarschen 46**

Vorlage zum Arbeitskreis II – Stand: 06. September 2018

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung
		<p>können. Der derzeitige Zustand als Brachfläche konnte immer nur als vorübergehender Zustand angesehen werden. Obwohl sich die Fläche derzeit als unbebaute Fläche darstellt, muss zur Beurteilung der Planfolgen folglich eine nach dem vorherigen Bebauungsplan Othmarschen 40 mögliche Bebauung zum Vergleich herangezogen werden.</p> <p>Gegenüber dieser ergibt sich in Folge der Planung eine in Summe gemittelte, über alle Fassadenbereiche für die der von einer Neubebauung des Plangebiets maßgeblich betroffenen Gebäude Jürgen-Töpfer-Straße 7 - 19 (Westfassade), eine Verbesserung der Besonnung. Dabei profitieren insbesondere die unteren Geschosse von der geplanten Gebäudekubatur, so dass am 17. Januar eines Jahres zum Teil mit einer Zunahme der Besonnung von 30 – 50 Minuten gerechnet werden kann. Vereinzelt mögliche Rückgänge der Besonnung belaufen sich hingegen auf lediglich einstellige Minutenwerte. Auch zum 20. März sind großflächige Zunahmen in der Besonnung zu erwarten. Jedoch ist auch vereinzelt mit Abnahmen von bis zu 10 Minuten und teilweise 10 – 30 Minuten in den unteren Geschossen der nördlichen Westfassade zu rechnen, die jedoch die Ausnahmen darstellen. Für die Bestandsbebauung Jürgen-Töpfer-Straße 3 - 5 haben die Untersuchungen keine Veränderungen zur Planrechtsvariante ergeben.</p>
3.8	<p><b>Nichtbeachtung der Einwände</b> Die weitere Nichtbeachtung der Einwände der Anwohner durch etablierte Parteien wird zu einem weiteren Zulauf populistischer Parteien führen. Dies ist explizit nicht gewollt.</p>	<b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b>
<b>4.</b>	<b>Bürger 4</b>	
4.1	<p><b>Kritik an Umwandlung des Baurechts</b> Als wir unsere Wohnung kauften, war das gesamte Baugebiet expliziten Bereichen gewidmet. Das Gebiet Baurstraße war eindeutig für Gewerbe ausgeschrieben. D.h. dass unsere notariellen Verträge unter falschen Voraussetzungen unterzeichnet wurden. Es kann nicht sein, dass nach Vertragsunterzeichnung Fakten wie in einer Bananenrepublik für hinfällig abschrieben werden! Dies erodiert jegliches Vertrauen in die Staatsgewalt und reizt mich ungemein Rechtsmittel einzulegen, um den Baubeginn zu verzögern.</p>	<p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b> Die Aufstellung des Bebauungsplans Othmarschen 46 erfolgt nicht willkürlich, sondern anlässlich geänderter planerischer Rahmenbedingungen, wie die Überdeckelung der BAB A7, der mangelnden Nachfrage nach dem im Plangebiet befindlichen Baugrundstück durch gewerbliche Nutzer und dem weiterhin sehr hohen Wohnraumbedarf in Hamburg.</p> <p>Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die oben aufgeführten geänderten Rahmenbedingungen lassen die Neuaufstellung des Bebauungsplans erforderlich erscheinen. Der Plangeber kommt somit mit der Neuaufstellung dieses Bebauungsplans</p>

**Bebauungsplan Othmarschen 46**

Vorlage zum Arbeitskreis II – Stand: 06. September 2018

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	<b>Stellungnahme Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung</b>
		seiner gesetzlichen Verpflichtung nach. Ein Grundeigentümer kann nicht darauf vertrauen, dass sich in seiner Nachbarschaft weder die planerischen Rahmenbedingungen noch die planerischen Zielvorstellungen jemals ändern werden, so dass sich kein Planungserfordernis ergeben kann.
<b>5.</b>	<b>Bürger 5, Beethovenstraße 15</b>	
5.1	<p><b>Grünflächennachweis nicht erfolgt</b> Ein Nachweis der erforderlichen Grünflächen ist nicht erfolgt.</p>	<p><b>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</b> Aus der Ausweisung von Baulandflächen ergibt sich nicht zwangsläufig das Erfordernis, auch in einem entsprechenden Maße Grünflächen nachzuweisen. Davon abgesehen sind öffentliche Grünflächen unmittelbar nördlich des Plangebiets vorhanden.</p>
5.2	<p><b>Spielflächennachweis fehlerhaft</b> Es werden Kinderspielflächen auf Feuerwehrezufahrten und Tiefgarageneinfahrten nachgewiesen. Feuerwehrezufahrten und Tiefgarageneinfahrten dürfen nicht als Spielfläche für Kinder ausgewiesen werden. Auf dieser Fläche dürfen sich aus Sicherheitsgründen überhaupt keine Personen, insbesondere Kinder, dauerhaft aufhalten.</p>	<p><b>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</b> Es gibt keine bauplanungsrechtliche Grundlage, die zwingend den Nachweis von Kinderspielflächen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens fordert. Kinderspielflächen sind jedoch auf Grundlage des § 10 HBauO im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen. Die Vorhabenplanung sieht die Realisierung von 159 Wohneinheiten vor. Gemäß § 10 HBauO sind pro Wohneinheit 10 m<sup>2</sup> Kinderspielfläche bereitzuhalten. Eine Unterschreitung der Größen ist zulässig, wenn die sonst zulässige Bebauung auf dem Grundstück nicht oder nur mit unzumutbarem Aufwand verwirklicht werden kann. Ein vollkommener Wegfall von Kinderspielflächen ist nicht zulässig. Trotz der erhöhten baulichen Dichte sowie der Schaffung privater Freiräume in Form von ebenerdigen Terrassen kann die bauordnungsrechtlich geforderte Größe für Kinderspielflächen im Vorhabengebiet vollständig nachgewiesen werden. Die bauordnungsrechtlich geforderte Größe von 1.590 m<sup>2</sup> Kinderspielflächen können im Blockinnenbereich und westlich des geplanten Gebäudekörpers nachgewiesen werden. In der Tiefgarageneinfahrt werden keine Kinderspielflächen vorgesehen. Die durch Kinder bespielbaren Flächen dienen im Brandfall teilweise auch als Feuerwehrezufahrt. Diese Doppelbelegung ist durchaus üblich. Rechtliche Regelungen stehen dem nicht entgegen. Im Brandfall muss dort aus der Natur der Sache heraus nicht mit spielenden Kindern gerechnet werden.</p>

**Bebauungsplan Othmarschen 46**

Vorlage zum Arbeitskreis II – Stand: 06. September 2018

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung
5.3	<b>Verschattung</b> Durch die im Augenblick geplante Höhe des Gebäudes liegt eine nicht hinzunehmende Verschattung vor.	<b>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</b> siehe Punkt 3.7
5.4	<b>Verschattungsstudie lag während öffentlicher Auslegung nicht vor</b> Das hierfür zu erstellende und zwingend erforderliche Gutachten liegt innerhalb der Auslegfrist nicht vor. Dieses ist Bestandteil jeder öffentlichen Auslegung und dieses Gutachten mit den darin enthaltenen Feststellungen muss sich im ausgelegten Entwurf auch wiederfinden.	<b>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</b> Für die öffentliche Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Othmarschen 46 wurde auch eine Umweltakte erstellt, die mit öffentlich ausgelegt hat. In dieser Umweltakte war auch die Verschattungsstudie enthalten.
5.5	<b>Mangel an Stellplätzen</b> Die Parkplatzsituation ist unzureichend und somit ungenügend/ mangelhaft geregelt. Alle Bauvorhaben in dem Gebiet "Othmarscher Höfe" haben für jede Wohnung/ Wohneinheit einen Stellplatz nachweisen müssen. Bei dem nun vorgesehenen Wohnobjekt sind 160 Wohneinheiten geplant, jedoch nur 70 Tiefgaragenplätze und 10 Außenstellplätze. Somit ist für 80 Wohneinheiten kein Nachweis des erforderlichen Stellplatzes erfolgt bzw. beabsichtigt.	<b>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</b> Für Wohnungsbau ist in Hamburg bauordnungsrechtlich kein Stellplatznachweis mehr zu erbringen. Dennoch ist nicht mit einer unzumutbaren Zunahme des Parkdrucks zu rechnen, da zum einen in einem so zentral und verkehrsgünstig gelegenen Stadtteil in der Regel nicht jeder Haushalt auch über ein Kfz verfügt und zum anderen in dem benachbarten Parkhaus in ausreichendem Maße Parkplätze zur Verfügung stehen.
5.6	<b>Mangel an Parkplätzen</b> Die Parkplatzsituation ist bekannterweise sehr angespannt, eine Befreiung des Nachweises eines Stellplatzes ist nicht zulässig.	<b>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</b> siehe Punkt 2.3
5.7	<b>Problem Falschparker</b> Ich empfehle hier, sich mit der zuständigen Polizei in Verbindung zu setzen, die Tag und Nacht die Falschparker von den Feuerwehrzufahrten, Tiefgarageneinfahrten und der Feuerwehrzone räumen lässt.	Dem Problem verkehrswidrig abgestellter Fahrzeuge kann hingegen nicht mit Regelungen des Bebauungsplans gelindert werden. Ihm ist vielmehr ordnungsbehördlich zu begegnen.
<b>6.</b>	<b>Bürger 6, Baron-Voght-Straße 15</b>	
6.1	<b>Abweichung vom bisher geltenden Planrecht</b> 1. Zum jetzigen Zeitpunkt einen „vorhabenbezogenen Bebauungsplan“ in großen Teilen für die „Unterbringung von Flüchtlingen“ zu beschließen, der eklatant von dem bisherigen Plan für dieses Gebiet abweicht, was GRZ, GFZ und Geschosshöhe angeht, halte ich für sehr bedenklich. Verunsichert bin ich zudem, dass bei der Bau Ausschusssitzung Anfang April Mitgliedern des Ausschusses nicht einmal die geplante Geschosshöhe bekannt war.	<b>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</b> Der vorhabenbezogene Bebauungsplan dient der Schaffung von in Hamburg dringend benötigtem Wohnraum. Der Unterbringung von Flüchtlingen können entsprechend der im Durchführungsvertrag getroffenen Vereinbarung nur 36 von 159 geplanten Wohnungen dienen. Von diesen 36 Wohnungen sind auch nicht zwingend alle Wohnungen für Flüchtlinge und Asylsuchende vorgesehen. Diese Wohnungen dienen vielmehr der öffentlich-rechtlichen Unterbringung. Sie stehen somit ggf. auch anderen, von Obdachlosigkeit bedrohten Menschen, zur Verfügung. Die geplanten Gebäudehöhen standen zur

**Bebauungsplan Othmarschen 46**

Vorlage zum Arbeitskreis II – Stand: 06. September 2018

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung
		Sitzung des Stadtplanungsausschusses am 4. April 2018 fest. Sie sind im Bebauungsplan als Höchstmaß festgesetzt. Aus der Gebäudehöhe lässt sich eine maximal mögliche Anzahl der Vollgeschosse ableiten. Städtebaulich unerheblich ist hingegen, welche Höhe dabei die einzelnen Geschosse haben. Diese lassen sich jedoch aus den Ansichten und Schnitten, die Bestandteil des Durchführungsvertrags werden und öffentlich ausgelegt haben, ablesen. Zur Kritik an der vorgesehenen Bebauungsdichte siehe Punkt 3.1.
6.2	<b>Verschlechterung der Infrastruktur</b> 2. Sowohl die Anzahl der für diesen Bereich ursprünglich vorgesehenen Wohnungen, als auch der damit zusammenhängenden Infrastruktur-Schlüssel für Kitas, Schulen, Grün- und Spielflächen werden durch das geplante Bauvorhaben m.E. problematisch verschlechtert.	<b>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</b> Auf Grund der geringen Größe des Plangebiets, in dem lediglich 159 Wohnungen realisiert werden, werden sich die genannten Relationen zwischen Wohnungsanzahl und Infrastrukturangebot nicht wesentlich verändern. Zur Versorgung des Plangebiets mit Kitas, Schulen, Grün- und Spielflächen siehe Punkte 3,1, 2. Absatz, 5.1 und 5.2.
6.3	<b>Mangel an Parkplätzen</b> 3. Wie soll sichergestellt werden, dass genügend Parkflächen zur Verfügung stehen, sowohl für die Besucher des Kino- und Freizeitbereichs, als auch der umfangreichen Sportanlagen, zusätzlich zu den vermutlich mehr als 1.000 Personen in dem geplanten Gebäudekomplex?	<b>Die Frage wird wie folgt beantwortet:</b> siehe Punkt 2.3
6.4	<b>Frage nach Größe der Kinderspiel- und Grünflächen</b> 4. Wie groß sind die tatsächlichen Kinderspiel- und Grünflächen, unabhängig von den notwendigen Feuerwehrezufahrten und Rettungswegen, sowie von den zu einzelnen Kitas gehörenden Flächen?	<b>Die Frage wird wie folgt beantwortet:</b> Die reine für die Wohnnutzung vorgesehene Kinderspielfläche, die keine anderen Funktionen aufnehmen muss, liegt bei 753 m <sup>2</sup> . zusätzlich siehe Punkt 5.2
<b>7.</b>	<b>Bürger 7, Jürgen-Töpfer-Straße 93</b>	
7.1	<b>Mündliche Anmerkung des Bürgers bei der Auslegung:</b> 1. Der Bürger fragte nach der genauen Berechnung der GFZ.  2. Der Bürger fragte nach dem Nachweis der Kinderspielflächen.	<b>Antwort vom 31.05.</b> 1. Die BGF der Vollgeschosse beträgt 16.451,4 qm. Daraus ergibt sich bei einer Grundstücksgröße von 6.750 qm eine GFZ von 2,4. 2. Der gesamte Innenhofbereich sowie der Bereich westlich des Gebäudes ist als Freiflächennachweis für Kinderspiel vorgesehen. Die vorgesehene Kita im Plangebiet ist nur für Elementarkinder vorgesehen (Krippenkinder werden dementsprechend nur in der bereits bestehenden Kita in direkter Nachbarschaft zum Plangebiet vorgesehen). D.h., dass im Innenhof kein Nachweis von Kitaspielflächen verortet sein wird. Die Elementarkinder wei-

**Bebauungsplan Othmarschen 46**

Vorlage zum Arbeitskreis II – Stand: 06. September 2018

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung
		chen auf umliegende Parks und Spielplätze aus. Weitere Ausführungen dazu sind auf den Seiten 13 und 14 der Begründung zum Bebauungsplan zu finden.
7.2	<p><b>Ergänzung des Bürgers per Mail vom 03. Juni</b></p> <p><b>Frage nach Flächen der Kinderspielfläche</b> Ihre verbale Beschreibung lässt Interpretationsspielraum und klärt nicht alle Fragen, wie z.B. ob die Gärten in Sondernutzung auch zu den Kinderspielflächen hinzugerechnet werden. Zur Berechnung dieser Fläche muss es doch einen visuellen Plan geben, welche Flächen mit welchen Quadratmetern berücksichtigt wurden, richtig? Können Sie mir diesen bitte senden oder sind diese der Öffentlichkeit nicht zugänglich?</p> <p><b>Kritik an Mitnutzung der Parkanlage durch Kita</b> Das die Elementarkinder auf umliegende Parks und Spielplätze ausweichen überrascht mich doch sehr. Teile dieser Anlage, in der näheren Umgebung, werden über die WEGs finanziert. Nach meinem Verständnis wäre das dann privatbesitzt? Selbst wenn dem nicht so sein sollte, würde ein privater Anbieter sein Geschäftsmodell auf öffentliche Anlagen aufbauen. Das wäre aus meiner Sicht ja so, als ob ein Handelszentrum aus Platzmangel keine Parkplätze für seinen Kunden bereitstellen kann und daher die normalen Parkplätze in der Umgebung dafür genutzt werden sollen. Platz gibt es doch anscheinend genug auf dem Gelände. Der einzige Grund, wieso das nicht gemacht wird kann doch nur sein, dass man sonst nicht auf die benötigten Kinderspielflächen kommt, oder?</p>	<p><b>Antwort vom 04.06.</b></p> <p>Die Vorhabenplanung sieht die Realisierung von 159 Wohneinheiten vor. Gemäß § 10 HBauO sind pro Wohneinheit 10 m<sup>2</sup> Kinderspielfläche bereitzuhalten. Eine Unterschreitung der Größen ist zulässig, wenn die sonst zulässige Bebauung auf dem Grundstück nicht oder nur mit unzumutbarem Aufwand verwirklicht werden kann. Ein vollkommener Wegfall von Kinderspielflächen ist nicht zulässig.</p> <p>Trotz der erhöhten baulichen Dichte sowie der Schaffung privater Freiräume in Form von ebenerdigen Terrassen kann die bauordnungsrechtlich geforderte Größe für Kinderspielflächen im Vorhabengebiet vollständig nachgewiesen werden. Die bauordnungsrechtlich geforderte Größe von 1.590 m<sup>2</sup> Kinderspielflächen können im Blockinnenbereich und westlich des geplanten Gebäudekörpers nachgewiesen werden (siehe Lageplan).</p> <p>Hierzu zählen nicht die Freiflächen der Kita. Diese wird innerhalb des Plangebiets unmittelbar im Anschluss an das Gebäude keine Außenflächen bereitstellen können, da bereits alle Freiflächen im Innenhof sowie im äußeren Bereich des Grundstücks mit anderen Nutzungen (u.a. gemeinschaftliches Kinderspiel) belegt sind. Krippenkinder werden daher ausschließlich am bestehenden Kita-Standort unmittelbar östlich des Plangebiets betreut. Den am Standort innerhalb des Plangebiets betreuten Kindern der Elementargruppe stehen als Außenspielflächen die fußläufig zu erreichenden Flächen der im Norden des Plangebiets verlaufenden Parkanlage mit Kinderspielplatz zur Verfügung.</p> <p>Bei diesen handelt es sich um öffentliche Parkanlagen und öffentliche Spielplätze der Freien und Hansestadt Hamburg. Die Nutzung der Anlagen durch einen bestimmten Nutzerkreis ist folglich nicht beschränkt sondern steht der Öffentlichkeit uneingeschränkt zu. Dies ist unabhängig davon, ob die Herstellung und Pflege der Anlagen durch Private übernommen wurde. Die Mitbenutzung öffentlicher Spielplätze durch Kindertagesstätten wird zudem in der Praxis regelmäßig verfolgt.</p> <p>Der hier angewandte Lösungsansatz ist mit der Behörde für Arbeit, Soziales, Familie und Integration abgestimmt.</p> <p>Die Kinderspielflächen (für die Wohnungen)</p>

**Bebauungsplan Othmarschen 46**

Vorlage zum Arbeitskreis II – Stand: 06. September 2018

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung
		schließen keine Terrassenflächen ein, sondern ausschließlich Flächen, die für alle Bewohner zugänglich sind (siehe Plan).
<b>8.</b>	<b>Bürger 8</b>	
8.1	<b>Mangelnde Infrastruktur</b> 1. Das Gebiet ist nur vermeintlich gut erschlossen, z.B. gibt es keinen Geldautomaten mehr, keine Apotheke mehr, keine Kitaplätze mehr, keine freien Erholungsräume mehr, usw. D.h. die ursprünglich mal geplanten Voraussetzungen sind tatsächlich gar nicht mehr vorhanden. 3. Nicht ausreichende Infrastruktur vorhanden, z.B. Schulplätze	<b>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</b> zur Ausstattung des Quartiers mit Versorgungsinfrastruktur siehe Punkt 2.1, zur Versorgung des Plangebiets mit Kitaplätzen siehe Punkt 2. Absatz, zu dem in der Einwendung angenommenen Fehlen an Erholungsflächen siehe Punkt 5.1
8.2	<b>Zu hohe Anzahl zukünftiger Anwohner</b> 2. Sollten die anderen Wohnungsbauprojekte auch noch realisiert werden, ist die Bevölkerungsdichte zu hoch. Das Gebiet würde zum Ghetto.	<b>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</b> Unter dem Begriff „Ghetto“ wird im allgemeinen ein abgetrennter Wohnbezirk einer Stadt bezeichnet, in dem eine bestimmte Gruppe von Menschen lebt. Eine derartige Segregation ist weder im Plangebiet noch in dessen Umfeld zu erwarten. Bereits im benachbarten Plangebiet Othmarschen 40 sind im Durchführungsvertrag Regelungen zum Anteil an Eigentumswohnungen, frei finanzierten Mietwohnungen und mit öffentlichen Mitteln finanzierten Mietwohnungen getroffen worden. Solche Regelungen werden auch zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Othmarschen 46 getroffen. Sie stellen sicher, dass es im Quartier nicht zu einer einseitigen Zusammensetzung der Bevölkerung kommt und die Bildung dessen, was umgangssprachlich häufig als „Ghetto“ bezeichnet wird, ausgeschlossen ist.
8.3	<b>Parkhaus nicht mehr belüftet, zusätzliche Lärmbelastung für bestehende Wohnungen</b> 4. Das angrenzende Parkhaus wird dann von 3 Seiten umschlossen sein. Es wird keine ausreichende Belüftung mehr stattfinden. Der Lärm wird nicht entsprechend entweichen können. Die bereits bestehenden Wohnungen werden dadurch viel mehr belastet.	<b>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</b> An das Parkhaus wird nicht angebaut. Dementsprechend wird die Belüftung des Parkhauses nicht beeinträchtigt. Eine spürbare Zunahme der Lärmbelastung für die bereits vorhandene Wohnnutzung durch Schallreflexion mit der geplanten Wohnnutzung ist nicht zu erwarten.
8.4	<b>Verschattung</b> 5. Die Wohnungen und die Kinderspielflächen werden durch den Schatten in Dunkelheit versinken.	<b>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</b> siehe Punkt 3.7
8.5	<b>Geplante Nutzung verstößt gegen Planrecht</b> 6. Das Baugebiet ist Gewerbegebiet und darf nicht für Wohnungsbau genutzt werden.	<b>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</b> Da das Baugebiet als Gewerbegebiet ausgewiesen ist, darf dort kein Wohnungsbau errichtet werden. Daher ist die Neuaufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Die Aufstellung

**Bebauungsplan Othmarschen 46**

Vorlage zum Arbeitskreis II – Stand: 06. September 2018

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung
		<p>des Bebauungsplans Othmarschen 46 erfolgt anlässlich geänderter planerischer Rahmenbedingungen, wie die Überdeckung der BAB A7, der mangelnden Nachfrage nach dem im Plangebiet befindlichen Baugrundstück durch gewerbliche Nutzer und dem weiterhin sehr hohen Wohnraumbedarf in Hamburg.</p> <p>Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die oben aufgeführten geänderten Rahmenbedingungen lassen die Neuaufstellung des Bebauungsplans erforderlich erscheinen. Der Plangeber kommt somit mit der Neuaufstellung dieses Bebauungsplans seiner gesetzlichen Verpflichtung nach. Ein Grundeigentümer kann nicht darauf vertrauen, dass sich in seiner Nachbarschaft weder die planerischen Rahmenbedingungen noch die planerischen Zielvorstellungen jemals ändern werden, so dass sich kein Planungserfordernis ergeben kann.</p>
<b>9.</b>	<b>Bürger 9</b>	
9.1	<p><b>Unzureichendes Infrastrukturangebot</b> Zu wenig Infrastruktur für so viele Wohnungen (Kitas, Schulen, HVV). Zu wenig Kinderspielplätze.</p>	<p><b>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</b> zur Versorgung des Plangebiets mit sozialer Infrastruktur siehe Punkt 3.1. Zum Angebot an Kinderspielflächen siehe Punkt 5.2. Zur ÖPNV-Anbindung siehe Punkt 2.2, 2. Absatz.</p>
<b>10.</b>	<b>Bürger 10</b>	
10.1	<p><b>Kritik an baulicher Dichte und Verschattung</b> 1. Geschosshöhe: Alle Gebäudekomplexe in den Othmarscher Höfen sind unterschiedlich hoch und in sich auch in der Höhe aufgelockert. Hier entsteht allerdings ein mächtiger Klotz ohne Rücksichtnahme auf die Staffelung/Auflockerung in der Höhe. Direkt daneben befindet sich übrigens ein Kindergarten mit Außenfläche, welcher dann vom Tages-/ Sonnenlicht nicht mehr viel abbekommen würde. Die Kinder werden es Ihnen sicherlich danken, da sie dann wohl keinen "Sonnenbrand" mehr bekommen werden beim Spielen.</p>	<p><b>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</b> zur im Plangebiet vorgesehenen Bebauungsdichte, Gebäudehöhe und Verschattung siehe Punkte 3.1 und 3.7</p>
10.2	<p><b>Zweifel an Vermarktbarkeit von Eigentumswohnungen</b> 2. Unterschiedliche Nutzung des Gebäudes: Grundsätzlich ist ja ein 1/3 Mix in Hamburg zu begrüßen. Hier in diesem Fall sollen allerdings Eigentumswohnungen, welche sicherlich nicht günstig sein werden (bei derzeit über 5.000 EUR/qm, was so für vergleichbare Objekte</p>	<p><b>Die Frage wird wie folgt beantwortet:</b> Mit Schwierigkeiten bei der Vermarktung der Eigentumswohnungen wird durch den Vorhabenträger nicht gerechnet. Die Umsetzung des sogenannten „Drittmixes“ ist im Durchführungsvertrag öffentlich-rechtlich geregelt.</p>

**Bebauungsplan Othmarschen 46**

Vorlage zum Arbeitskreis II – Stand: 06. September 2018

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung
	aufgerufen werden), direkt neben Flüchtlingsunterkünften. Ich habe mich mit Anwohnern aus der Behringstr. über REWE unterhalten und so einen Eindruck gewonnen, was ihre Erfahrungen angeht. Was passiert mit den Wohnungen, wenn sie nicht entsprechend vermarktet werden können? Oder rechnet man bereits hinter vorgehaltener Hand, dass die Eigentumswohnungen nicht platziert werden können und hat einen Plan B im Sinn, der den 1/3 Mix obsolet macht?	
10.3	<p><b>Kritik an Flüchtlingsunterbringung</b></p> <p>3. Flüchtlinge: In dem Wohngebiet ist bereits der 1/3 Mix bei Planung berücksichtigt worden. Das nun vermehrt in die Othmarscher Höfe noch weitere Flüchtlinge "eingeplant" werden, obwohl in direkter Nähe der Sibiliusstr. etwa 250, in der Behringstr. 50 und im Holmbrook auch noch etwa 200 untergebracht wurden, verwundert mich schon. In Summe also etwa 500 in näherem Umkreis der Othmarscher Höfe. Den Unterlagen ist ja zu entnehmen, dass hier noch weitere 250 dazu kommen sollen. Für die Entwicklung der Othmarscher Höfe sehe ich das mit Sorge und somit sehr kritisch für den sozialen Frieden in den Othmarscher Höfe. Meiner Meinung nach sind mit der derzeitigen Unterbringung in der Nähe schon mehr als genug getan, als es der sog. Bürgervertrag vorsieht.</p>	<p><b>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</b> siehe Punkt 2.14 und Punkt 14.8</p>
10.4	<p><b>Erschließungsqualität</b></p> <p>4. Verkehr: Die Baurstr. ist der z.Zt. einzige Zubringer zu den Sportstätten und wenn ich das korrekt verstanden habe, auch später noch eine Umleitung für die Zeit des Deckelbaus. Wie wird sichergestellt, dass das Verkehrsaufkommen und deren Schadstoffbelastung hier nicht die Grenzen sprengt?</p>	<p><b>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</b> Zur Verkehrsbelastung siehe Punkt 2.2, zum Thema Luftschadstoffe siehe Punkt 2.9, 2. Absatz.</p> <p><u>zusätzlich:</u> Da das Verkehrsaufkommen durch den geplanten Sportpark Bahrenfeld dem Freizeitverkehr zuzuordnen ist und somit maßgeblich außerhalb der Verkehrsspitzenstunden auftreten wird, kann davon ausgegangen werden, dass eine leistungsgerechte Abwicklung der Sportparkverkehre auch an dem signalisierte Knotenpunkt Behringstraße/ Jürgen-Töpfer-Straße gegeben ist.</p>
10.5	<p><b>Mangel an Parkplätzen</b></p> <p>Zumal es derzeit schon völligen Parkplatzmangel gibt und die letzten Parkmöglichkeiten in der Baurstr. sicherlich auch noch wegfallen werden. Wie wird für Parkmöglichkeiten gesorgt werden? Vor allem auch bei Sportveranstaltungen?</p>	<p><b>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</b> siehe Punkt 2.3</p>

**Bebauungsplan Othmarschen 46**

Vorlage zum Arbeitskreis II – Stand: 06. September 2018

11.	Bürger 11	
11.1	<p><b>zu hohe bauliche Dichte schafft Folgeprobleme</b></p> <p>I can not accept, that such an overpopulation of an already dense district is actually wanted. In the worst case this will lead to civil unrest (e.g. compare France). In the best case to a drastic change in the political landscape. Actually do listen to inhabitants already living in the area.</p> <p>Building another monstrous people container is severely diluting the standards for everyone. Unless the surrounding environment is not prepared in advance to such an exponential growth in population, countless trailing problems will be made public over established media channels and the responsible person and party will be named.</p> <p>Übersetzung: Ich kann nicht akzeptieren, dass eine solche Überbevölkerung eines ohnehin schon dichten Stadtteils gewünscht wird. Im schlimmsten Fall führt dies zu zivilen Unruhen (siehe z.B. Frankreich). Im besten Fall zu einer drastischen Veränderung der politischen Landschaft. Hören Sie doch auf die Bewohner, die bereits in der Gegend leben. Der Bau eines weiteren monströsen Containers für die Unterbringung von Menschen verwässert in erheblichem Maße die Standards für alle. Wenn das Umfeld nicht im Vorfeld auf ein solches exponentielles Bevölkerungswachstum vorbereitet ist, werden über etablierte Medienkanäle unzählige daraus resultierende Probleme öffentlich gemacht und die Verantwortlichen und Beteiligten genannt werden.</p>	<p><b>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</b></p> <p>Im Plangebiet und dessen Umfeld besteht keinesfalls eine zu hohe Bevölkerungsdichte. Diese entspricht vielmehr typischen innerstädtischen Quartieren.</p> <p>In der zentralen Lage des Plangebiets und seiner Umgebung ist eine vergleichsweise hohe bauliche Dichte angemessen. Zielsetzung für die Entwicklung im Plangebiet ist es, im Sinne eines flächensparenden und nachhaltigen Städtebaus dichte urbane Strukturen mit einer hohen Alltagsqualität in zentraler Lage zu ermöglichen. Es ist ausdrückliches Ziel des Bebauungsplans, die Fläche im Sinne des bezirklichen Wohnungsbauprogramms und des gesamtstädtischen Leitbilds „Mehr Stadt in der Stadt“ weiterzuentwickeln und ihre hohe Lagegunst dem dringenden Wohnraumbedarf entsprechend auszunutzen. Das vorgesehene Dichtemaß ist zur Realisierung eines verdichteten, urbanen Quartiers verträglich, ohne sich städtebaulich negativ auszuwirken. Die hohe Dichte ermöglicht eine intensive bauliche Nutzung in einem bereits überdurchschnittlich gut erschlossenen und gut mit Infrastruktur versorgten Bereich. Gleichzeitig gewährleisten die festgesetzten Dichteparameter eine ortsbildverträgliche Einfügung der Bebauung im Plangebiet in die unmittelbar angrenzende Bebauung und einen schonenden Umgang mit Grund und Boden, in dem durch die Konzentration von baulichen Nutzungen innerhalb des geschlossenen Siedlungsbereichs die Inanspruchnahme baulich bisher nicht genutzter Außenbereiche verhindert werden kann.</p>
11.2	<p><b>geplante Nutzung verstößt gegen Planrecht</b></p> <p>The area is limited for company use and must not be used for permanent living. This is breaking the law! I would have never thought this would be possible in Germany.</p> <p>Übersetzung: Die Fläche ist auf die betriebliche Nutzung begrenzt und darf nicht zum dauerhaften Wohnen genutzt werden. Das verstößt gegen das Gesetz! Ich hätte so etwas in Deutschland nicht für möglich gehalten.</p>	<p><b>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</b></p> <p>siehe Punkt 8.5</p>
11.3	<p><b>Mangel an Infrastruktur</b></p> <p>What we actually need here instead of more and more people is infrastructure, like shops, banks, parking lots, electric charging infrastructure for eCars, libraries, children day care, schools, recreational facilities, cafes, ice cream vendors, green grass to meet and re-</p>	<p><b>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</b></p> <p>Im Plangebiet und dessen Umfeld sind sowohl die planungsrechtlichen als auch baulichen Voraussetzungen zur Bereitstellung der gewünschten Infrastruktur gegeben. Im Rahmen der Bauleitplanung kann jedoch nicht die Bereitstellung der gewünschten Angebote durch</p>

**Bebauungsplan Othmarschen 46**

Vorlage zum Arbeitskreis II – Stand: 06. September 2018

	<p>lax, parcel receiving racks by DHL, clean streets, regular police presence, 30km driving limit for cars, a possibility for pedestrians to cross the roads unharmed - anything but more and more people.</p> <p>Übersetzung:</p> <p>Was wir hier anstelle von immer mehr Menschen tatsächlich benötigen, ist Infrastruktur, wie z.B. Geschäfte, Banken, Parkplätze, elektrische Ladestationen für Elektroautos, Bibliotheken, Kindertagesstätten, Schulen, Freizeiteinrichtungen, Cafés, Eisverkäufer, Grünflächen zum Treffen und Entspannen, Paketempfangsboxen von DHL, saubere Straßen, regelmäßige Polizeipräsenz, 30 km Geschwindigkeitsbegrenzung für Autos, eine Möglichkeit für Fußgänger, die Straßen unversehrt zu überqueren - alles außer immer mehr Menschen.</p>	<p>die jeweiligen Anbieter und Betreiber festgesetzt werden.</p> <p>Angesichts der qualitativen und quantitativen Standards der infrastrukturellen Ausstattung des Plangebiets hat sich der plangebende Bezirk im Rahmen der Abwägung zudem dazu entschlossen, dem Grundeigentümer im Plangebiet eine Wohnnutzung zu ermöglichen. Im Rahmen der Abwägung ist auch berücksichtigt worden, dass es sich um ein privates, und nicht um ein städtisches Grundstück handelt und daher gegen den Willen des Grundeigentümers die Realisierung ergänzender Infrastrukturanbot nicht umsetzbar ist.</p> <p>siehe zum Thema Infrastruktur Punkt 2.1, zum Thema Grünflächen Punkt 5.1</p> <p><u>zusätzlich:</u></p> <p>Die Einrichtung von verkehrsberuhigten Zonen ist straßenverkehrsrechtlich an Voraussetzungen gebunden, die im Quartier nicht vorliegen.</p>
<p><b>12.</b></p>	<p><b>Bürger 12, Jürgen-Töpfer-Straße 10</b></p>	
<p>12.1</p>	<p><b>Frage nach sog. Drittmix</b></p> <p>1. Ist die Formulierung bzgl. des Drittmixes so zu verstehen, dass ein Drittel der Wohnungen von Eigentümer erworben werden, ein Drittel öffentlich gefördert wird und das weitere Drittel frei finanziert wird, also mit der Auflage, diese Wohnungen zu vermieten und diese nicht selber zu nutzen? Oder verbirgt sich hinter diesem freifinanzierten Drittel eine Gesellschaft mit mehr oder weniger öffentlich rechtlichem Hintergrund?</p> <p>2. Was passiert, wenn der Drittmix nicht eingehalten werden kann? Zum Beispiel wenn nicht genügend Käufer/Eigentümer gefunden werden? Ist es sichergestellt, dass dann nicht mehr Flüchtlingsunterkünfte oder sozialgeförderte Wohnungen erstellt werden?</p>	<p><b>Die Frage wird wie folgt beantwortet:</b></p> <p>Mit dem im Jahr 2011 geschlossenen Vertrag für Hamburg ist vereinbart worden, bei Wohnungsbauprojekten 30 % der Wohnungen als mit öffentlichen Mitteln geförderte Mietwohnungen zu errichten. Da von Vorhabenträger in der Regel durch vertragliche Vereinbarungen abverlangt wird, auch die übrigen 70% der Wohnungen teilweise als Mietwohnungen und nicht nur als Eigentumswohnungen zu vermarkten, hat sich der Begriff „Drittmix“ eingebürgert, der jedoch die getroffenen Vereinbarungen mathematisch nicht ganz korrekt wiedergibt.</p> <p>Die sog. „Drittmix“-Regelung soll sicherstellen, dass es im Quartier nicht zu einer einseitigen Zusammensetzung der Bevölkerung kommt und eine Segregation der Stadtgesellschaft verhindert wird.</p> <p>Die Unterbringung der Personen, die von Obdachlosigkeit bedroht sind und der in Hamburg verbleibenden Flüchtlinge stellt eine große Herausforderung für die öffentlich-rechtliche Unterbringung in der Stadt dar und muss als gesamtgesellschaftliche, insbesondere aber auch stadtplanerische Aufgabe von zentraler Bedeutung eingestuft werden.</p> <p>Mit dem Vorhabenträger wurde daher vereinbart, dass 36 der 159 Wohnungen für die öffentlich-rechtliche Unterbringung zur Verfügung stehen sollen um am Standort dieser gesamtgesellschaftlichen Aufgabe gerecht werden zu können.</p> <p>Mit Schwierigkeiten bei der Vermarktung der Eigentumswohnungen wird durch den Vorha-</p>

**Bebauungsplan Othmarschen 46**

Vorlage zum Arbeitskreis II – Stand: 06. September 2018

		<p>beiträger nicht gerechnet. Die Umsetzung des sogenannten „Drittmixes“ ist (sogar in mathematisch korrekter Form) im Durchführungsvertrag öffentlich-rechtlich geregelt.</p>
12.2	<p><b>Frage nach Bildung von Teileigentum</b></p> <p>3. Bei diesem Bauvorhaben ist vorgesehen, dass Teileigentum gebildet wird. Die Käufer der Wohnungen haben dann zusammen nur ein Stimmrecht für ein Drittel des Gesamtprojektes. Sie haben also nichts zu sagen. Wie wollen Sie solche Käufer finden, die sich in allen Punkten bei Abstimmungen überstimmen lassen können?</p>	<p><b>Die Frage wird wie folgt beantwortet:</b></p> <p>Das Vorhaben setzt sich aus verschiedenen Gebäuden zusammen. In den Gebäuden, wo Eigentumswohnungen vermarktet werden sollen, wird es keine frei oder mit öffentlichen Mitteln finanzierten Wohnungen geben.</p>
12.3	<p><b>Erfahrungen mit dem Drittmix in Gebäuden</b></p> <p>4. Gibt es schon Erfahrungen mit Gebäuden, in denen der Drittmix gelebt wird? Wenn ja, welche Objekte sind das und welche Probleme sind aufgetreten?</p>	<p><b>Die Frage wird wie folgt beantwortet:</b></p> <p>In der Regel erfolgt der sog. Drittmix nicht innerhalb eines Gebäudes, sondern innerhalb eines Plangebiets bzw. Quartiers.</p>
12.4	<p><b>Versiegelung und Ausgleichsflächen</b></p> <p>5. Wie viel qm Fläche werden durch den Bau versiegelt und welche Ausgleichsmaßnahmen werden dadurch getroffen?</p>	<p><b>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</b></p> <p>Im Vorhabengebiet können durch das geplante Wohnbauvorhaben knapp 5.400 qm versiegelt werden. Die Möglichkeit zu einer Flächenversiegelung in diesem Umfang wurde aber bereits durch den bislang für das Plangebiet geltenden Bebauungsplan Othmarschen 40 ermöglicht. Da die Bodenversiegelung bereits auf Grundlage des bestehenden Planungsrechts möglich war und der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt wird, sind für die in Folge der Planung zu erwartende Bodenversiegelung keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.</p>
12.5	<p><b>Verschattung</b></p> <p>6. Wenn die Verschattung des Gebäudes größer ist als beim ursprünglich geplanten Objekt, dann fordern wir diese zu reduzieren, da wir es als unangemessen empfinden, dass eine Wohnbebauung einen stärkere Verschattung als eine Gewerbebebauung verursacht. Ansonsten soll an der ursprünglichen Bebauung (Gewerbe) festgehalten werden.</p>	<p><b>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</b></p> <p>siehe Punkt 3.7</p>
12.6	<p><b>Mangel an Parkplätzen</b></p> <p>7. Wir fordern ausreichend Parkplatzmöglichkeiten für Anwohner, Besucher und Sportplatzbesucher mit Nachweis.</p>	<p><b>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</b></p> <p>Siehe Punkt 2.3</p>
12.7	<p><b>Frage nach Aufteilung der Stellplätze</b></p> <p>8. Da nur für die Hälfte der Wohnungen einen Stellplatz vorgesehen ist, stellt sich hier die Frage, ob die Parkplätze für die Eigentumswohnungen reserviert sind? Wir möchten sichergestellt haben, dass keine 2-Klassen Gesellschaft entsteht.</p>	<p><b>Die Frage wird wie folgt beantwortet:</b></p> <p>Die in der Tiefgarage vorgesehenen Stellplätze können von jedem Bewohner gleichermaßen angemietet werden. Es kommt zu keinem anteiligen Verkauf.</p>

**Bebauungsplan Othmarschen 46**

Vorlage zum Arbeitskreis II – Stand: 06. September 2018

12.8	<p><b>Lärmimmissionen</b></p> <p>9. Gibt es Gutachten zur Lärmentwicklung? Wenn ja, zu welchem Ergebnis sind diese gekommen?</p>	<p><b>Die Frage wird wie folgt beantwortet:</b></p> <p>Siehe Punkt 1.1, 2. und 3. Absatz</p>
12.9	<p><b>Ansprechpartner vor Ort</b></p> <p>10. In dem geplanten Objekt ist die Unterbringung von mehreren Hundert Menschen auf engem Raum vorgesehen. Wir fordern Ansprechpartner vor Ort bei Problemen.</p>	<p><b>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</b></p> <p>Für die zur öffentlich-rechtlichen Unterbringung vorgesehenen Wohnungen wird vom Betreiber ein Ansprechpartner vor Ort zur Verfügung stehen.</p>
12.10	<p><b>Maßnahmen zur Integration</b></p> <p>11. Wir fordern ausreichende Maßnahmen zur erfolgreichen Integration der Flüchtlinge. Welche Maßnahmen haben Sie vorgesehen?</p>	<p><b>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</b></p> <p>Das Vorhaben bettet sich in die übergeordneten Maßnahmen der Integration von Flüchtlingen ein. Der Bezirk Altona und die Freie und Hansestadt Hamburg (FHH) führen eine Vielzahl an Maßnahmen zur Integration geflüchteter Menschen durch, sei es im Bereich Schule, Wirtschaft, Kinder, Jugend und Familie, Gesundheit, Erwerbstätigkeit, Wohnen. Beispielhaft sei auf die Drucksache 21/2550 der Bürgerschaft der FHH verwiesen, wonach dem Senat 25 Prüfpunkte und Maßgaben für eine gelingende Integration vor Ort mit dem Ziel der Entwicklung von Wohnunterkünften zu neuen Quartieren in guter Nachbarschaft aufgetragen worden sind. Diese Punkte beziehen sich auf unterschiedlichste Handlungsfelder der FHH sowohl auf Landes- als auch auf Bundesebene, z. B. die inklusive Gestaltung neuer Quartiere, Ausbildung von Integrationslotsen, besondere Angebote für Flüchtlinge in Eltern-Kind-Zentren, Integration in Arbeit und Ausbildung. Mit Verweis auf die Drucksache 21/1395 der Bürgerschaft der FHH liegt ein wichtiger Fokus auf die Integration der großen Zahl geflüchteter Kinder und Jugendlicher mit längerer Bleibeperspektive. Demnach soll eine schnelle Aufnahme in die Kindertagesbetreuung, in schulische Vorbereitungsklassen sowie anschließend in das Regelschulsystem bzw. in Ausbildung sichergestellt werden. Erwachsenen Flüchtlingen soll durch frühzeitigen Spracherwerb, gegebenenfalls Anerkennung von vorhandenen Berufsqualifikationen entsprechend der verbesserten ausländerrechtlichen Regelungen, eine Integration in den Arbeitsmarkt eröffnet werden.</p> <p>Des Weiteren ist die Leistung der zahlreichen Ehrenamtlichen bei der Integration der Flüchtlinge hervorzuheben (s. a. Drucksache 21/1354). Eine hohe Zahl an Bürgerinnen und Bürgern, Flüchtlingsinitiativen, Wohlfahrtsverbänden und anderen Organisationen, Institutionen und Unternehmen unterstützen geflüchtete Menschen bei der Lösung von oft sehr elementaren Alltagsproblemen, bei Behördengängen, beim Erlernen der deutschen Sprache und unternehmen vieles mehr, um ihnen das An-</p>

**Bebauungsplan Othmarschen 46**

Vorlage zum Arbeitskreis II – Stand: 06. September 2018

		<p>kommen und Einleben in unserer Stadt zu erleichtern. Im sogenannten „Forum Flüchtlingshilfe“ werden unter anderem die haupt- und ehrenamtlichen Unterstützerinnen und Unterstützer von Flüchtlingen vernetzt, zur Diskussion, Koordination und Weiterentwicklung der Aufnahme, Unterbringung, Integration und Partizipation der Flüchtlinge, zur Bedarfsermittlung sowie zur Bildung einer Basis für ein verlässliches Zusammenwirken der beteiligten Akteurinnen und Akteure.</p> <p>Außerdem sei an dieser Stelle die Einrichtung des Hamburger Integrationsfonds zur Förderung von Integrationsprojekten genannt. Der Hamburger Integrationsfonds soll tragfähige Strukturen in den Nachbarschaften unterstützen und die Sozialräume stärken, indem beispielsweise Begegnungsräume geschaffen und Nachbarschaftsinitiativen sowie Vereine vor Ort unterstützt werden (s. auch Drucksache 21/5237).</p> <p>Ausgehend von den hier erwähnten Drucksachen, den Bürgerverträgen aber auch auf Initiative des Bezirksamtes werden Maßnahmen in der Kinder-, Jugend- und Familienhilfe, im Gesundheitsamt, in der Jugendberufsagentur, im Bereich Bürgerbeteiligung, im Bürgerschaftlichen Engagement, durch das Projekt Demokratie Leben – lokale Partnerschaften vor Ort, im Bereich Bürgerhäuser und (Stadtteil-)Kultur und im Bereich Stadtplanung (Baurecht schaffen und Baugenehmigungen erteilen für den Wohnungsbau) umgesetzt.</p>
12.11	<p><b>Mangelnde Infrastruktur</b></p> <p>12. Wir fordern weiterhin die Infrastruktur in unserem Wohngebiet den Anforderungen entsprechend anzupassen. (Kitaplätze, Schulen, Polizei, Feuerwehr usw.).</p>	<p><b>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</b></p> <p>zur Versorgung des Quartiers mit Kitaplätzen und Grundschulkapazitäten siehe Punkt 3.2, 2. und 3. Absatz, zum Thema Polizei siehe Punkt 2.7</p> <p><u>zusätzlich:</u></p> <p>Im Rahmen der Behördenbeteiligung sind seitens der Feuerwehr keine Kapazitätsengpässe mitgeteilt worden.</p>
<b>13.</b>	<b>Bürger 13, Jürgen-Töpfer-Straße 12</b>	
13.1	<p><b>Frage nach Kitaspielflächen</b></p> <p>Meines Wissens ist eine Kita in dem Gebäude geplant. Hat diese einen dedizierten Außenbereich? Ich frage deswegen, da sich hinter dem Gebäude ein öffentlicher Spielplatz befindet. Dieser wird aber zum Teil von den Anwohnern finanziert. Wenn die Kita diesen aktiv als Hauptaußenbereich nutzt, würde ich gerne wissen, wie es geplant ist, dass die Kita sich an den Instandsetzungen, Wartungskosten beteiligt, bzw. auch hierdurch meine Kosten reduziert werden.</p>	<p><b>Die Frage wird wie folgt beantwortet:</b></p> <p>Innerhalb des Plangebiets ist keine eigenständige Kita vorgesehen. Es handelt sich vielmehr um eine Erweiterung der bestehenden Kita östlich des Plangebiets. Die innerhalb des Plangebiets vorgesehene Erweiterung der benachbarten Kita wird innerhalb des Plangebiets unmittelbar im Anschluss an das Gebäude keine Außenflächen bereitstellen können, da bereits alle Freiflächen im Innenhof sowie im äußeren Bereich des Grundstücks mit anderen Nutzungen (u.a. gemeinschaftliches Kinderspiel) belegt sind. Krippenkinder werden daher</p>

**Bebauungsplan Othmarschen 46**

Vorlage zum Arbeitskreis II – Stand: 06. September 2018

		<p>ausschließlich am bestehenden Kita-Standort unmittelbar östlich des Plangebiets betreut. Den am Standort innerhalb des Plangebiets betreuten Kindern der Elementargruppe stehen als Außenspielflächen die fußläufig zu erreichenden Flächen der im Norden des Plangebiets verlaufenden Parkanlage mit Kinderspielplatz zur Verfügung.</p> <p>Bei diesen handelt es sich um öffentliche Parkanlagen und öffentliche Spielplätze der Freien und Hansestadt Hamburg. Die Nutzung der Anlagen durch einen bestimmten Nutzerkreis ist folglich nicht beschränkt sondern steht der Öffentlichkeit uneingeschränkt zu. Dies ist unabhängig davon, ob die Herstellung und Pflege der Anlagen durch Private übernommen wurde. Die Mitbenutzung öffentlicher Spielplätze durch Kindertagesstätten wird zudem in der Praxis regelmäßig verfolgt.</p> <p>Der hier angewandte Lösungsansatz ist mit der Behörde für Arbeit, Soziales, Familie und Integration abgestimmt.</p>
13.2	<p><b>Mangel an Stellplätzen; Problem Wildparken</b></p> <p>Weshalb gibt es drastisch weniger Parkplätze als Wohnungen? In dem Gebiet ist aktuell schon ein sehr starkes Wildparken, welches nicht von der Polizei kontrolliert wird (aufgrund Personalmangel). Ich sehe hier noch größere Probleme kommen, wodurch evtl. Notfalleinsätze (Krankenwagen, Feuerwehr) eingeschränkt sind. Auch kommt der Fußballplatz, welcher auch zu wenig Parkplätze im Vergleich zu den zu erwartenden Zuschauern hat.</p>	<p><b>Die Frage wird wie folgt beantwortet:</b></p> <p>Mit dem Wegfall der Stellplatzpflicht für Wohnungen (Ende Januar 2014) muss der Bauherr keine Stellplätze für Wohnnutzungen herstellen, er stellt dennoch (freiwillig) 76 Stellplätze her, was einer Quote von 0,48 entspricht. Diese Stellplatzquote erscheint für ein relativ zentral gelegenes Quartier als ausreichend. Das Quartier ist gut durch den ÖPNV erschlossen. Zudem zeichnet sich ein deutlicher Wandel in den Mobilitätsansprüchen und ein Trend zum autoarmen Wohnen ab. Der PKW-Besitz ist in urbanen Quartieren rückläufig.</p> <p>Dem undisziplinierten Verhalten von Verkehrsteilnehmern (Wildparken) kann nicht durch Regelungen des Bebauungsplans, sondern nur ordnungsbehördlich begegnet werden.</p> <p>zusätzlich siehe Punkt 2.3</p>
13.3	<p><b>Frage nach weiteren Einkaufsmöglichkeiten</b></p> <p>Ist es geplant, weitere Einkaufsmöglichkeiten in dem Gebäude zu beherbergen, da aktuell 1 Lidl und 1 Rewe etwa 2500 Personen versorgen müssen.</p>	<p><b>Die Frage wird wie folgt beantwortet:</b></p> <p>Die Schaffung weiterer Einzelhandelsflächen im Plangebiet ist nicht geplant. Der Mindesteinzugsbereich eines Lebensmitteldiscounters beträgt etwa 5.000 Einwohner. Ein Lebensmittelvollsortimenter muss auf einen nochmal größeren Einzugsbereich zurückgreifen. Durch das Plangebiet kann somit langfristig die wirtschaftliche Grundlage der beiden Märkte verbessert und die Nahversorgung zusätzlich abgesichert werden.</p>
13.4	<p><b>Zweifel an Vermarktbarkeit von Eigentumswohnungen</b></p> <p>Meines Wissens sind 1/3 Eigentumswohnungen. Was passiert, wenn diese nicht verkauft werden?</p>	<p><b>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</b></p> <p>Siehe Punkt 10.2</p>

**Bebauungsplan Othmarschen 46**

Vorlage zum Arbeitskreis II – Stand: 06. September 2018

<b>14.</b>	<b>Bürger 14, Jürgen-Töpfer-Straße 43</b>	
14.1	<p><b>Zu hohe Lärmbelastung</b></p> <p>Seit mehr als einem Jahr schauen wir Europäer fassungslos Richtung USA und fragen uns wie ein Präsident mit so viel Dreistigkeit und Ignoranz ein Land regieren kann. Aber muss man den Blick so weit in die Ferne schweifen lassen?</p> <p>Wenn Sie sich in Ihrem Freundeskreis unterhalten und von dem aktuellen Bebauungsprojekt Othmarschen 46 erzählen, an dem Sie tatkräftig mitwirken und mitgestalten, was erzählen Sie denn dann?</p> <p>Dass Sie einen Wohnkomplex planen, der an eine Seite direkt an die A7 ohne Lärmschutz für die nächsten 10 Jahre, an der zweiten Seite an ein mehrgeschossiges Parkhaus ohne Sicht und Lärmschutz an der dritten Seite an die S-Bahn der Linie S1 und S11 planen?</p> <p>Wie steht es um Immissions- und Lärmgutachten für dieses Grundstück, was für den Wohnungsbau als ungeeignet eingestuft wurde? Bei Ihrer Infoveranstaltung im Juni letzten Jahres wurde mir berichtet, dass das hinterste Sportfeld des Sportparks Baurstraße erst mit Fertigstellung des Deckels genutzt werden kann, da der Torwart zu nahe an der Autobahn stehen würde und einer zu hohen Immission ausgesetzt wäre. Wie sieht es mit den zukünftigen Bewohnern Ihres geplanten Baus aus? Für die trifft dies nicht zu?</p>	<p><b>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</b></p> <p>siehe Punkt 1.1, 2. und 3. Absatz.</p>
14.2	<p><b>Frage nach Kitaspieleflächen</b></p> <p>Dass in diesem Komplex eine KITA für Kinder von 3-6 Jahren geplant wird, ohne ein eigenes Außengelände?</p>	<p><b>Die Frage wird wie folgt beantwortet:</b></p> <p>siehe Punkt 13.1</p>
14.3	<p><b>Kritik an der geplanten Geschossigkeit</b></p> <p>Dass Sie achtgeschossig zur A7 bauen, obwohl hier in den nächsten Jahren eine große freie Grünfläche auf dem geplanten Autobahndeckel entstehen soll?</p> <p>Wieso erfolgt hier eine Bebauung die die bisherige in diesem Quartier um zwei Geschosse nochmals übersteigt? Der Standort ist nicht zu vergleichen mit der Behringstraße, bei der es sich um eine bestehende und bleibende vierspurige Hauptverkehrsstraße handelt.</p>	<p><b>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</b></p> <p>siehe Punkt 3.1, 1. Absatz</p> <p><u>zusätzlich:</u></p> <p>Die östlich angrenzende Bebauung weist bis zu sieben Geschosse auf, während im Plangebiet bis zu acht Geschosse vorgesehen sind. Somit ist die Geschossigkeit im Plangebiet nur um ein, und nicht um zwei Geschosse höher als im östlich angrenzendem Quartier.</p>
14.4	<p><b>Kritik am Drittmix</b></p> <p>Dass Sie von dem bundesweiten Pilotprojekt von Wohnraum für Geflüchtete, Mieter und Eigentümer in einem Wohnhaus überzeugt sind?</p>	<p><b>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</b></p> <p>Bereits im benachbarten Plangebiet Othmarschen 40 sind im Durchführungsvertrag Regelungen zum Anteil an Eigentumswohnungen, frei finanzierten Mietwohnungen und mit öffentlichen Mitteln finanzierten Mietwohnungen getroffen worden. Solche Regelungen werden</p>

**Bebauungsplan Othmarschen 46**

Vorlage zum Arbeitskreis II – Stand: 06. September 2018

		auch zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Othmarschen 46 getroffen. Sie stellen sicher, dass es im Quartier nicht zu einer einseitigen Zusammensetzung der Bevölkerung kommt und verhindern somit eine Segregation der Stadtgesellschaft.
14.5	<p><b>Fehlende Infrastruktur und fehlende Zuwegung</b></p> <p>Dass Sie in einem neu entstandenem Quartier ohne gewachsenen Infrastruktur und vernünftige Zuwegung dieses Pilotprojekt an diesem Standort gut umsetzen können?</p> <p>Wie sieht es mit Infrastrukturmaßnahmen in diesem Quartier aus? Was haben Sie geplant?</p>	<p><b>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</b></p> <p>Das Plangebiet befindet sich in einem infrastrukturell überdurchschnittlich gut ausgestatteten Umfeld. Ferner ist das Plangebiet ausreichend leistungsfähig erschlossen.</p> <p>Siehe auch Punkt 2.1 und 2.2</p>
14.6	<p><b>Planung ohne öffentliche Zustimmung</b></p> <p>Haben Sie bei so einem Dialog eine einzige Zustimmung für diesen Planentwurf erhalten? Ich kann es mir nicht vorstellen, denn ich blicke fassungslos auf diese Städtebauliche Fehlplanung und -entscheidung. Ich wohne in diesem Quartier, zuerst im Johann-Mohr-Weg und nun in der Jürgen-Töpfer-Straße und kann als Anwohnerin sagen, dass ich dieses Quartier gut kenne. Was Sie hier Vorhaben ist Schaffung von Wohnraum auf Kosten der jetzigen Anwohner.</p>	<p><b>Die Frage wird wie folgt beantwortet:</b></p> <p>Aufgrund der in der Bundesrepublik Deutschland bestehenden repräsentativen Demokratie werden Entscheidungen für das Gemeinwesen von gewählten Politikern getroffen. Die Planung wurde bislang mehrheitlich von den Bezirkspolitikern befürwortet.</p>
14.7	<p><b>Mangelnde Infrastruktur und Freizeitmöglichkeiten</b></p> <p>Sie schaffen keine Grünflächen, keine Infrastruktur, keine KITA Plätze, die man für sein Kind in Betracht ziehen möchte, keine weiteren Schulplätze, keine Bücherei, kein Sportangebot, keine Begegnungsstätte für Anwohner jeglicher Herkunft für ein gemeinsames Miteinander, keinen Kletterpark, keine Apotheke, keine Räume für Kinderärzte, Haus- oder Fachärzte, kein Schwimmbad....nur Wohnraum in hoher Anzahl, der gewinnbringend vermietet oder verkauft werden kann. Was Sie hier planen ist unmoralisch und verkehrt. Ich, als Bürgerin dieser noch wunderschönen Hansestadt bin entsetzt, fassungs- und sprachlos. Um es mit den Worten meines Großvaters zu halten, ein Hamburger Jung, der noch mit Hans Albers auf der Straße gespielt hat: alles in Maßen. Schaffen Sie Wohnraum, ja, aber in Maßen und NICHT in achtgeschossiger Form an der Autobahn mit Verweis auf den geplanten Autobahndeckel.</p>	<p><b>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</b></p> <p>Im Plangebiet und dessen Umfeld sind sowohl die planungsrechtlichen als auch baulichen Voraussetzungen zur Bereitstellung der gewünschten Infrastruktur gegeben. Im Rahmen der Bauleitplanung kann jedoch nicht die Bereitstellung der gewünschten Angebote durch die jeweiligen Anbieter und Betreiber festgesetzt werden.</p> <p>Zur Kritik an fehlenden Grün- und Spielflächen siehe auch die Punkte 5.1 und 5.2.</p> <p><u>zusätzlich:</u></p> <p>Aufgrund der zentralen Lage des Plangebiets können die in der Stellungnahme angesprochenen Infrastrukturangebote in relativ kurzer Entfernung aufgesucht werden.</p>
14.8	<p><b>Frage nach Flüchtlingsunterbringung</b></p> <p>Warum wir innerhalb von wenigen hundert Metern zu zwei bestehenden Flüchtlingsunterbringungen (Sibeliusstraße und Holmbrook) eine Weitere geplant? Wie geht diese Ent-</p>	<p><b>Die Frage wird wie folgt beantwortet:</b></p> <p>Die in der Drs. 21/5231 enthaltenen Maßgaben für die Unterbringung von Flüchtlingen sehen vor, dass insbesondere viele kleinere Einrichtungen geschaffen werden, um die Integration</p>

**Bebauungsplan Othmarschen 46**

Vorlage zum Arbeitskreis II – Stand: 06. September 2018

	<p>scheidung konform mit dem geschlossenen Bürgervertrag?</p>	<p>in den Quartieren zu fördern. Durch die Schaffung einer kleinen Einheit in einer neuen Wohnanlage mit weiteren Wohnungen wird dieser Anforderung als Basis für integrative Ansätze gefolgt. Die Einrichtung Holmbrook ist in ihr jeweils eigenes Quartier eingebunden, das durch die Behringstraße und damit von den Othmarscher Höfen getrennt ist. Gerade für den Stadtteil Othmarschen wird aufgrund seines guten Sozialindex angenommen, dass zwei Einrichtungen in eigenen Quartieren vertretbar sind. Die Einrichtung Sibeliusstraße ist durch die S-Bahn deutlich von der geplanten Einrichtung Othmarscher Höfe getrennt. Die Vorgaben gem. o.g. Drucksache sind eingehalten. Alle Einrichtungen weisen weniger als 300 Plätze aus. „Ballungen und Konzentrationen, die den o.g. Zielsetzungen (der Integration) zuwiderlaufen“, sind zu vermeiden. Kleinräumig und bezogen auf die Größe der Einrichtung wird der Forderung entsprochen. Insoweit ist das konform mit dem Bürgervertrag.</p> <p>Siehe auch Punkt 2.14</p>
14.9	<p><b>Frage nach Schulkapazitäten</b></p> <p>Gibt es Berechnungen bzw. Studien zu den vorhandenen Schulkapazitäten in der Umgebung? Sie kindgerechte Schulwege für die weiteren Anwohner sichergestellt?</p>	<p><b>Die Frage wird wie folgt beantwortet:</b></p> <p>Die Behörde für Schule und Bildung hat Kenntnis über die im Stadtteil vorhandenen Schulkapazitäten und –bedarfe. Kindgerechte Schulwege sind kein Regelungsgegenstand des Bebauungsplans, sondern im Rahmen der Verkehrsplanung sicherzustellen.</p>
14.10	<p><b>Allgemeine Ablehnung; Projekt unsozial und umweltschädlich</b></p> <p>Ich bin erschüttert, was unter Ihren selbstaufgelegten Plan der Schaffung von 10.000 oder wieviel zu viele Wohnungen pro Jahr auch immer, alles in dieser Stadt gebaut wird. Und ehrlich gesagt, ich fühle mich als Bürgerin dieser Stadt übergangen, ignoriert und ungehört. Dieses Bauprojekt ist Nichts, was eine rot-grüne Regierung auf den Weg bringen sollte, dieses Projekt ist unsozial und umweltschädlich.</p>	<p><b>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</b></p> <p>Das geplante Vorhaben kann nicht als unsozial eingestuft werden, da u.a. anteilig mit öffentlichen Mitteln geförderte Wohnungen und Wohnungen zur Unterbringung von Personen, die von Obdachlosigkeit bedroht sind, vorgesehen sind. Ferner kann das Vorhaben nicht als umweltschädlich eingestuft werden, da lediglich eine Gewerbebrache ohne besondere ökologische Wertigkeit, für die bereits Baurecht bestand, bebaut werden soll.</p> <p>Die Stellungnahme des Petenten wird in die Abwägung eingestellt. Der Einwander wird somit weder übergangen, noch ignoriert. Vor dem Hintergrund der mit der Planung verfolgten Zielsetzung kann der Stellungnahme des Einwenders jedoch nicht gefolgt werden.</p>
<b>15.</b>	<b>Bürger 15, Jürgen-Töpfer-Straße 65</b>	
15.1	<p><b>Frage nach erschütterungstechnischen Gutachten</b></p> <p>Laut dem erschütterungstechnischen Gutachten ist ein Erschütterungstechnischen Untersuchung mit Schwingungsmessungen im Gründungsniveau und darauf basierende</p>	<p><b>Die Frage wird wie folgt beantwortet:</b></p> <p>Die Schwingungsmessungen wurden mittlerweile durchgeführt. Die Ergebnisse werden in der hochbaulichen Planung berücksichtigt. Im Baugenehmigungsverfahren wird sichergestellt, dass die Anhaltswerte der DIN 4150, Teil für 2</p>

**Bebauungsplan Othmarschen 46**

Vorlage zum Arbeitskreis II – Stand: 06. September 2018

	Prognose vorzunehmen. Für wann ist diese Untersuchung geplant? Wann und wo werden die Ergebnisse an der Öffentlichkeit ermittelt? Welche Maßnahmen haben das Projekt schon Eingeplant um diese > 50 Meter Empfehlung umzugehen?	für allgemeine Wohngebiete durch bauliche oder technische Maßnahmen eingehalten werden. Die erforderlichen bautechnischen erschütterungsmindernden Maßnahmen (Schwingungsisolierung des Gebäudes) müssen auf die im Rahmen der Baugenehmigung zu konkretisierende Hochbauplanung abgestimmt werden. Es ist nicht vorgesehen, die Messergebnisse zu veröffentlichen.
<b>16.</b>	<b>Bürger 16, Jürgen-Töpfer-Straße 65</b>	
16.1	<p><b>Kritik an überlasteter und fehlender Infrastruktur</b></p> <p>Als Bewohner in der Othmarscher Höfe merken wir schon das Drück von vielen neuen Familien und Kinder in unsere Gebiet. Die Schulen in der Nähe sind voll, extra Klassen werden ständig reingedrückt, mehrere Kinder kommen in jeder Klasse. Dazu kommt das es fast unmöglich ist ein Platz für nachmittags Aktivitäten zu kriegen. Alle Verein und Orte melden voll Haus und man muss bis zu zwei Jahren auf der warteliste stehen. Welche Pläne gibts es für Schulen, Turnhallen, Schwimmballen, Bibliothek usw in unsere Stadtteil? Wird nur an Bewohner Aufbewahrung gedacht oder können wir auch hier im Zukunft unsere Leben haben?</p>	<p><b>Die Frage wird wie folgt beantwortet:</b></p> <p>Zur Versorgung des Plangebiets mit Kita und Grundschulplätzen siehe Punkt 3.2</p> <p><u>zusätzlich:</u></p> <p>Aufgrund der zentralen Lage des Plangebiets können die in der Stellungnahme angesprochenen Infrastrukturangebote (Schwimmballe, Bibliothek etc.) in relativ kurzer Entfernung aufgesucht werden.</p>
<b>17.</b>	<b>Bürger 17, Jürgen-Töpfer-Straße 65</b>	
17.1	<p><b>Frage nach Größe der beispielbaren Flächen</b></p> <p>Die sogenannten Kinderspielflächen sind soweit ich zählen kann, inklusiv Fahrradständer, Eingangsbereichs, und eben Straßen Bereich auch. Mich interessiert es zu wissen wie viele Quadratmeter es geben wird wo Kinder realistisch spielen können - das heißt wie viele m<sup>2</sup> ist für Rasenareal und Kinderspielplatz (Rutsche, Schaukel etc.) eingeplant?</p>	<p><b>Die Frage wird wie folgt beantwortet:</b></p> <p>Die Vorhabenplanung sieht die Realisierung von 159 Wohneinheiten vor. Gemäß § 10 HBauO sind pro Wohneinheit 10 m<sup>2</sup> Kinderspielfläche bereitzuhalten. Die bauordnungsrechtlich geforderte Größe von 1.590 m<sup>2</sup> Kinderspielflächen können im Blockinnenbereich und westlich des geplanten Gebäudekörpers nachgewiesen werden. Darüber hinaus stehen den Kindern weitere prinzipiell beispielbare Flächen zur Verfügung.</p>
<b>18.</b>	<b>Bürger 18, Jürgen-Töpfer-Straße</b>	
18.1	Nicht so hoch bauen	<b>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</b> Siehe Punkt 3.1
18.2	Grünflächen erhalten	<b>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</b> Durch das Vorhaben wird keine Grünfläche überbaut. Es handelt sich vielmehr um eine Gewerbebrache, für die bereits baurechtlich eine Bebauungsmöglichkeit bestand.
18.3	Verschattung des Parks verhindern	<b>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</b> Im Rahmen einer Verschattungsstudie wurde die Besonnung der nördlich angrenzenden öffentlichen Parkanlage untersucht. Gegenüber

**Bebauungsplan Othmarschen 46**

Vorlage zum Arbeitskreis II – Stand: 06. September 2018

		der bisher planungsrechtlich zulässigen Situation kommt es hier zu einer geringen Mehrverschattung, da das geltende Planrecht zur nördlichen Plangebietsgrenze eine niedrigere als die jetzt geplante Gebäudehöhe zulässt. Die Mehrverschattung ist jedoch so gering, dass nicht von einer deutlichen, sondern nur von einer geringfügigen Verschlechterung ausgegangen werden muss. Dies ist angesichts der mit der Planung verfolgten Zielsetzung als hinnehmbar einzustufen.
18.4	Elternschule, Stadtteilzentrum oder ähnliches integrieren für die Integration der Flüchtlinge und der Familien.	<b>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</b> Im Plangebiet soll ein Gemeinschaftsraum eingerichtet werden, der dem integrativen Austausch aller Bewohner dienen soll. siehe auch Punkt 12.10
18.5	Arztpraxen oder Gewerbe mit ermöglichen	<b>Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.</b> Durch die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebiets ist die Ansiedlung von Arztpraxen und nicht störendem Gewerbe prinzipiell planungsrechtlich zulässig. Die Vorhabenplanung sieht diese Nutzungen jedoch aktuell nicht vor. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens können jedoch auch nur planungsrechtlich die Rahmenbedingungen für die Ansiedlung der gewünschten Nutzungen geschaffen werden, nicht jedoch die tatsächliche Ansiedlung, die privat initiiert werden muss.
18.6	Lärmbelästigung und Lichtbelästigung durch Parkhaus beachten. Eventuell keine U Form bauen	<b>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</b> Im Rahmen einer lärmtechnischen Untersuchung sind die vom Parkhaus ausgehenden Lärmemissionen ermittelt worden. Durch die Ausnahme der textlichen Festsetzung Nr. 11 der Verordnung zum Bebauungsplan kann ein konfliktfreies Nebeneinander von Wohnnutzung und Parkhaus gewährleistet werden. Um die Wohnungen vor Lichteinfall zu schützen, ist konkret die Begrünung der Nordfassade des Parkhauses durch Kletterpflanzen vorgesehen. Die Umsetzung dieser Fassadenbegründung wird durch eine Festsetzung im Bebauungsplan und im Rahmen des Durchführungsvertrags öffentlich-rechtlich gesichert. Der Vorhabenträger hat sich privatrechtlich die Möglichkeit zur Durchführung dieser Begrünungsmaßnahme an dem nicht in seinem Besitz befindlichen Parkhaus gesichert. Durch die U-Form kann u.a. ein vor Lärm geschützte und zusammenhängende Freifläche ausgebildet und zugleich sichergestellt werden, dass möglichst viele Wohnungen möglichst weit entfernt von dem Parkhaus angeordnet werden.
18.7	<b>Hohe Emissionsbelastung von A 7 ohne Deckel</b>	<b>Die Frage wird wie folgt beantwortet:</b> Durch die im Rahmen des Planfeststellungs-

**Bebauungsplan Othmarschen 46**

Vorlage zum Arbeitskreis II – Stand: 06. September 2018

	Der Autobahndeckel ist noch nicht planfestgestellt, weswegen es eine hohe Lärmbelastung und Emissionen gibt, was kann man dagegen noch tun?	verfahrens vorgesehene Überdeckung der BAB A7 kann die Lärm- und Luftschadstoffbelastung im Quartier deutlich reduziert werden. Das Planverfahren und die Baumaßnahmen können jedoch leider nicht kurzfristig abgeschlossen werden.
<b>19.</b>	<b>Bürger 19</b>	
19.1	<p><b>Frage nach beschleunigtem Verfahren</b></p> <p>Seite 1: Beschleunigtes Bauverfahren, Kein Umweltbericht erforderlich</p> <p>Wieso ist ein beschleunigtes Verfahren notwendig und warum wird dann auch noch auf einen Umweltbericht verzichtet?</p>	<p><b>Die Frage wird wie folgt beantwortet:</b></p> <p>Die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren sind gegeben und in Ziffer 4 der Begründung dargestellt. Ein beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB ist nicht notwendig, aber möglich. Die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren sind gegeben, da der Bebauungsplan der Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung einer Fläche im Innenbereich dient, die festgesetzte zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der BauNVO weniger als 20.000 qm beträgt, durch den Bebauungsplan keine Vorhaben begründet werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter, also der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes, bestehen.</p> <p>Wenn der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt wird, ist die Erstellung eines Umweltberichts nicht erforderlich. Dennoch sind die Belange von Natur und Umwelt ermittelt und in die Abwägung eingestellt worden.</p>
19.2	<p><b>Frage nach Biotop</b></p> <p>Das Biotop hat keinen Rechtsschutz mehr. Wieso ist dieser Bereich kein rechtlich geschützter Bereich?</p>	<p><b>Die Frage wird wie folgt beantwortet:</b></p> <p>siehe Punkt 2.10</p>
19.3	<p><b>Verschattung</b></p> <p>Für mich ist es nicht nachvollziehbar, dass bei den Bauvorschriften für das Gewerbegebiet extra an der Nord- und Ostseite eine niedrigere Höhe vorgesehen war und nun bei der Wohnbebauung diese mit bis zu 9 m überschritten wird. Sollte eine Gewerbebebauung nicht dichter sein als eine Wohnbebauung? Besonderes Augenmerk sollte darauf gelegt werden, dass die so zu erwartende Verschattungswirkung auf angrenzende Gebäude dazu führt, dass die Werte der DIN 5034-1 (Tageslicht in Innenräumen) teilweise nicht eingehalten werden. Die Abwägung dieser Nachteile mit den Rechten und Interessen der Nachbarn ist aus meiner Sicht nur unzureichend erfolgt und lässt die wesentlichen Nachteile unter den Tisch fallen.</p>	<p><b>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</b></p> <p>siehe Punkt 3.7</p> <p><u>zusätzlich:</u></p> <p>Für die Bewertung von Verschattung ist zunächst die DIN-Norm 5034-1 von 2011 heranzuziehen, die im Hinblick auf Aufenthaltsräume folgende Aussagen trifft: „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 sicher gestellt sein, sollte die mögliche Besonnungsdauer am 17. Januar mindestens 1 h betragen. Als Nachweisort gilt die Fenstermitte in Fassaden-</p>

**Bebauungsplan Othmarschen 46**

Vorlage zum Arbeitskreis II – Stand: 06. September 2018

		<p>ebene.“</p> <p>Bereits der Wortlaut des Normtextes impliziert, dass die hier formulierten Werte der Abwägung grundsätzlich zugänglich sind, und dass sie daher – wie teilweise im konkreten Fall - auch unterschritten werden können, wenn weiteren städtebaulichen Gründen ein größeres Gewicht zugesprochen wird.</p>
19.4	<p><b>Frage nach Berücksichtigung der Umleitungsstrecke in Gutachten zu Luftschadstoffen</b></p> <p>Luftschadstoffgutachten: wurde auch die Nutzung während des Deckelbaus als Ausweichstraße berücksichtigt? Was ist mit einem früheren Gutachten, in dem eine Wohnbebauung ausgeschlossen wurde? Was hat sich dazu geändert?</p> <p>(...)</p> <p>Was ist mit der Luftschadstoffbelastung bis 2025?</p>	<p><b>Die Frage wird wie folgt beantwortet:</b></p> <p>Das Gutachten zur Luftschadstoffbelastung für die geplante Wohnnutzung geht von dem ungünstigsten Szenario aus. Dies entspricht der BAB A7 Bauphase, während der der lokale Verkehr in der Baurstraße sehr stark erhöht wird. Die Untersuchung hat ergeben, dass im Plangebiet und der näheren Umgebung auch während dieser Phase nicht mit Überschreitungen der Grenzwerte zu rechnen ist.</p>
19.5	<p><b>Kritik an der Geschossigkeit</b></p> <p>Achtgeschossigkeit:</p> <p>Eine so hohe Bebauung ist aus meiner Sicht nicht städtebaulich notwendig und sollte somit eher zum zukünftigen Deckel und zum Park abfallen und nicht noch weiter steigen.</p> <p>Ich bin absolut dafür, die Fläche mit Wohnungen zu bebauen. Dennoch sehe ich gerade mit den überzogenen Plänen eine Fehlentwicklung, die verhindert werden soll. Wie soll denn eine zukünftige Begründung für die Autobahnmeisterei aussehen? 9-stöckig plus Staffel, da ja in der Baurstraße schon so hoch gebaut wird! Gegenüber die 2-3 stöckige Bebauung wird ignoriert. Die Höhe zum zukünftigen Deckel muss abfallen!! Oder wollen wir so etwas wie beim Central Park?</p>	<p><b>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</b></p> <p>siehe Punkt 3.1, 1. Absatz</p> <p><u>zusätzlich:</u></p> <p>Die Gebäudehöhe an der westlichen und nördlichen Blockkante ist erforderlich, um für den Blockinnenbereich einen möglichst optimalen Lärmschutz vor dem von der BAB A7 und der Baurstraße sowie der Bahntrasse ausgehenden Verkehrslärmimmissionen zu erreichen.</p>
19.6	<p><b>Kritik an der Nutzung der Parkanlage durch die Kita</b></p> <p>Kindertagesstätte wird berücksichtigt, keine ausreichende Außenflächen</p> <p>Wieso kann dort keine Außenfläche für die Kindertagesstätte bereitgestellt werden. Der Innenhof ist doch sehr groß? Ich habe viel mehr den Eindruck, die Fläche fehlt, da man sonst nicht die geforderten Kinderspielflächen erreicht. Somit ist wohl eher die Dichte der Bebauung als das Fehlen der Fläche der Fall. Dem im Ausschuss genannten Argument, man solle sich nicht so anstellen und im nördlichen Teil gäbe es genügend Grünfläche setze ich entgegen, dass wohl bei fast allen Plänen auf dieses Gebiet verwiesen wurde. Pläne von Haus 14 sagen dies auf jeden Fall aus. Hinzu kommt, dass es nach meinem Verständnis</p>	<p><b>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</b></p> <p>siehe Punkt 13.1</p>

**Bebauungsplan Othmarschen 46**

Vorlage zum Arbeitskreis II – Stand: 06. September 2018

	nicht sein kann, dass ein privater Anbieter, da er keine Flächen bereitstellen kann, diese einfach auf Gemeinschaftsflächen „nachweist“ bzw. nutzen will. Darüber hinaus, sind Teile des Spielplatzes von einzelnen Wohngemeinschaften bezahlt und werden mit Geldern aus den WEGs betrieben. Für mich ist das vergleichbar damit, dass ein Supermarkt aufmacht und sagt, ich habe keine Stellfläche. Lasst uns mal die privaten Stellplätze der Anwohner nutzen. Das kann es nicht sein! Nach Amtsaussagen weichen die Elementarkinder auf umliegende Parks und Spielplätze aus!	
19.7	<p><b>Frage nach Betreiber bestimmter Wohnungen</b></p> <p>Seite 12: Wer ist der soziale Dienstleister der geförderten Wohnungen? Wie sieht die Zwischennutzung aus?</p>	<p><b>Die Fragen werden wir folgt beantwortet:</b></p> <p>Die für die öffentlich-rechtliche Unterbringung vorgesehenen Wohnungen werden von fördern + Wohnen betrieben. Die anderen mit öffentlichen Mitteln geförderten Wohnungen verbleiben in der Verwaltung des Vorhabenträgers bzw. dessen Rechtsnachfolgers.</p> <p>Es sind acht Wohneinheiten für eine Zwischennutzung vorgesehen. Sie können erst nach Fertigstellung des Deckels als Wohnung genutzt werden. Bis dahin dienen sie der Fremdbeherbergung.</p>
19.8	<p><b>Zu hohe bauliche Dichte, Ausnahmeregelung für Dachaufbauten und Frage nach GFZ</b></p> <p>Seite 13: Technische Anlagen bis zu 2 m die Höhe überschreiten, GRZ von 0,4 diese kann aber bis 0,8 überschritten werden, Qualitative hochwertiges Freiraumkonzept -&gt; wie sieht das aus?</p> <p>Vom Amt wurde mir mitgeteilt, dass die GFZ bei 2,4 liegt. Einen genauen Nachweis der Flächen habe ich noch nicht erhalten und meine Erwartung ist, dass zur Berechnung nur die ursprüngliche Fläche herangezogen wurde und nicht wie in anderen Objekten wie z.B. des Westparks anliegende Grünflächen, um so die Zahl künstlich zu drücken. Sollte diese höher sein als 2,4 steht das nicht im Verhältnis zur sonstigen Wohnbebauung. Wieso überzieht man die GFZ um 50% zur Nachbarbebauung. Dies erscheint mir unverhältnismäßig. In der Begründung Othmarschen 40 wird auf Seite 53ff eine GFZ von 1,6 für die bestehende Nachbarbebauung angegeben. (die Begründung von Othmarschen 19/ Ottensen 51 besagt . . . Das vorliegende städtebauliche Konzept ist in seiner baulichen Dichte mit einem Baukonzept mit konventionellen Staffelgeschossen, das einer GFZ von etwa 1,6 entsprechen würde, vergleichbar, wie die nachfolgende Berechnung verdeutlicht.(Seite 53). . . ein städtebaulich unangemessenes Dichtegefälle zu benachbarten Wohnsiedlungen (z.B. Johann-Mohr- Weg im Norden) zu</p>	<p><b>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</b></p> <p>Siehe Punkt 3.1</p> <p><u>zusätzlich:</u></p> <p>Im Plangebiet kann eine Geschossflächenzahl von 2,4 verwirklicht werden. Für die Ermittlung der Geschossflächenzahl ist nur die Fläche des Baugrundstücks herangezogen worden.</p> <p>Die Festsetzung in § 2 Nummer 3 der Verordnung zur Überschreitung der Gebäudehöhe ist erforderlich, um erforderliche Dachaufbauten wie zum Beispiel Fahrstuhlüberfahrten zu ermöglichen.</p> <p>Damit die festgesetzte Gebäudehöhe nicht durch eine übermäßige Anzahl an Dachaufbauten außer Kraft gesetzt wird und die Aufbauten keine städtebauliche Wirkung entfalten, sind lediglich 2 m hohe Überschreitungen auf höchstens einem Drittel der Dachflächen zulässig. Die durch den Bebauungsplan ermöglichte Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhen für Dachzugänge und technische Anlagen ist durch ein konkretes, durch den Vorhaben- und Erschließungsplan und den Durchführungsvertrag gesichertes Baukonzept im Hinblick auf die städtebauliche Wirkung überprüft und für verträglich befunden worden.</p> <p>Inwiefern die bauliche Entwicklung außerhalb des Plangebiets planrechtskonform erfolgt ist, ist für die Abwägung der Planinhalte dieses Bebauungsplans ohne Belang.</p>

**Bebauungsplan Othmarschen 46**

Vorlage zum Arbeitskreis II – Stand: 06. September 2018

	<p>vermeiden)</p> <p>Das Überschreiten der Höhe durch technische Anlagen um 2m überzeugt mit der entsprechenden Begründung nicht (Fahrstuhlüberfahrten o.ä.), da dies auf bis zu einem Drittel der Dachfläche gestattet ist. Ein derart großer Anteil der Dachfläche ist für den genannten Zweck nicht annähernd erforderlich. Diesbezüglich ist eine Neugewichtung des Erfordernisses im Rahmen der Abwägung mit Nachteilen der Nachbarn (Verschattung) dringend notwendig.</p> <p>(...)</p> <p>Geringfügige bis keine Beeinträchtigungen der benachbarten Bebauung, Überschreitungen der Baugrenzen zugelassen</p> <p>Es ist aus meiner Sicht unverhältnismäßig, dass eine Kita keine Außenfläche hat und sich bei der Bauhöhe am höchsten Punkt des Nachbargesbietes orientiert wird. Im Westpark wurden schon Ausnahmen mit erhöhter Bebauung und einer GFZ von 3,99 erlaubt. Das Argument hier, es werden ja 51% Gewerbe auf diesem MK erstellt. Dabei sollten auf einem MK nur in Ausnahmefällen Wohnungen entstehen. Beim dem 51%igen Gewerbeanteil handelt es sich faktisch aber um Wohnen. (Senioren- und Studentenwohnheim). Hier wurden die Regeln schon bis zum äußersten gebogen. Mal ganz von dem Gebiet neben dem UCI abgesehen, das fast ausschließlich mit Wohnungen bebaut wurde und auch als Kerngebiet ausgezeichnet ist/war!</p>	
19.9	<p><b>mangelnde Infrastruktur</b></p> <p>Hohe Dichte, überdurchschnittliche gut erschlossene Infrastruktur</p> <p>Welche Infrastruktur ist damit gemeint? Herr Gerdemann hat während der Podiumsdiskussion am 10.4. bestätigt, dass man in der Vergangenheit so wie in den Othmarscher Höfen dem Aspekt, dass die Infrastruktur mit den Wohnungen wachsen muss, kaum Beachtung geschenkt hat. Dies ist eines der letzten Grundstücke, auf denen Infrastruktur für das Gebiet bereitgestellt werden kann. Das Vorhandensein guter Infrastruktur ist laut Begründung aber gerade eines der tragenden Argumente im Rahmen der Abwägung für die Errichtung von Wohnbebauung an diesem Standort. Da diese Infrastruktur jedoch augenscheinlich nicht vorhanden ist bzw. zumindest nicht ansatzweise dem Bedarf eines derart großen Wohngebiets entspricht, liegt ein offensichtlicher Abwägungsfehler vor. In diesem speziellen Gebiet steigt der Verkehr mit jedem Projekt zusehends. Beim Parkplatzbedarf ist das auch so. Für die Anwohner gibt es auch trotz des Sportparks kein zusätzliches Sport-</p>	<p><b>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</b></p> <p>siehe Punkte 2.1 zur Infrastrukturellen Versorgung des Quartiers, siehe Punkt 3.2, 2. und 3. Absatz zur Versorgung des Quartiers mit Kita- und Grundschulplätzen, Ziffer 2.3 zur Versorgung des Quartiers mit Parkplätzen.</p> <p><u>zusätzlich:</u></p> <p>Da die neuen Sportplätze als Kunstrasenplätze ausgestaltet sind, können sie intensiver als die Sportplätze genutzt werden, die sie ersetzen, so dass es durchaus zu einer Kapazitätsausweitung gekommen ist.</p>

**Bebauungsplan Othmarschen 46**

Vorlage zum Arbeitskreis II – Stand: 06. September 2018

	angebot, da die Plätze nur verlegt, aber keine neuen Kapazitäten geschaffen werden. Dafür steigt das Verkehrsaufkommen und der Parkplatzbedarf, da auf dem Sportgelände nur die minimal notwendigen Parkplätze vorgesehen werden. Beim Wohnungsbau wird geklotzt und bei der Infrastruktur gekleckert. Wie kommt man also zu der Aussage überdurchschnittlich gut erschlossene Infrastruktur?	
19.10	<b>Frage nach Verzicht auf GFZ-Festsetzung</b> Wieso kann man auf eine Festsetzung der Geschossflächenzahl verzichten?	<b>Die Frage wird wie folgt beantwortet:</b> In einem Bebauungsplan muss die Geschossflächenzahl nicht zwingend festgesetzt werden. Dies ist im konkreten Fall auch nicht erforderlich, da das mögliche Maß der baulichen Nutzung durch die festgesetzte Grundflächenzahl, die Ausweisung der überbaubaren Fläche und die als Festsetzung der als Höchstmaß zulässigen Gebäudehöhe abschließend und eindeutig definiert ist.
19.11	<b>Frage nach Ortsnetzstation</b> Flächenbedarf für Energieversorgung von 50m <sup>2</sup> außerhalb -> Wo soll das sein? Sicher auf dem Grundstück.	<b>Die Frage wird wie folgt beantwortet.</b> Am Nordrand innerhalb des Vorhabengebiets ist für die Energieversorgung der neuen Wohngebäude eine Ortsnetzstation vorgesehen.
19.12	<b>Mangel an Parkplätzen</b> 10 Parkplätze für Besucher sollen vorgesehen werden. -> (die Begründung von Othmarschen 19/ Otten- sen 51 besagt...die Unterbringung des ruhenden Verkehrs in Tiefgaragen, wodurch ein hochwertiges, vom Pkw-Verkehr weitgehend freigehaltenes Wohnumfeld geschaffen werden kann und) Die Straße steht jetzt schon voll und die Parksituation ist sehr chaotisch. Das kann ich durch unzählige Fotos belegen und der Fußballbetrieb hat noch nicht einmal begonnen. Schon jetzt mangelt es an Parkplätzen und es wird wild geparkt. Ich kann mir nicht vorstellen, dass sich ein Nachbar im Wohngebiet findet, der Ihre Behauptung eines überdurchschnittlichen Angebots an Besucherparkplätzen bestätigt. Jeder der hier zustimmt entscheidet sich bewusst für Verkehrschaos und verstärktes wild Parken. Die Gefahren für die Nachbarn, aber im Besonderen für die Kinder wird stark zunehmen.	<b>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</b> siehe Punkt 2.3 <u>zusätzlich:</u> Im Plangebiet sollen die privaten Grundstücksflächen von PKW-Stellplätzen freigehalten werden. Der öffentliche Straßenraum hingegen soll PKW-Parkplätze bereithalten.
19.13	<b>Verschattung des Parks</b> Besonnung des Parks nur geringe Mehrverschattung. Im südlichen Abschnitt ist mit einer vollständigen Verschattung bis zum 20. März zu rechnen. Wie schon ausgeführt ist es nicht nachvollziehbar, dass eine Wohnbebauung die weniger dicht sein soll dazu führt, dass sie die Verschattung des damaligen Plans für die Gewerbebebauung übertrifft. Dazu kommt noch,	<b>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</b> siehe Punkt 18.3 <u>zusätzlich:</u> Die zulässigen Dachaufbauten müssen 2 m von der Traufkante abgerückt werden. Daher wird die durch sie verursachte Mehrverschattung sich nicht wesentlich auswirken.

**Bebauungsplan Othmarschen 46**

Vorlage zum Arbeitskreis II – Stand: 06. September 2018

	dass die technischen Anlagen bis zu 2 m über die festgesetzte Gebäudehöhe errichtet werden dürfen.	
19.14	<p><b>hohes Verkehrsaufkommen in der Jürgen-Töpfer-Straße zu befürchten</b></p> <p>Verkehrsaufkommen ist als gering einzustufen, Umleitung über die Baurstraße hat Einfluss auf die Immissionsbelastung -&gt; Wie will man das durch Koordination ändern? Bezogen auf das geplante Gebäude mag das Verkehrsaufkommen nur gering zunehmen. Dies ist aber im Kontext des Sportparks zu prüfen. Die Zunahme des Verkehrs über die Jürgen-Töpfer-Straße wird merklich zunehmen, solange es keinen Linksabbieger in der Baurstraße gibt, da dieser Verkehr komplett über die Jürgen-Töpfer-Straße geht.</p>	<p><b>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</b></p> <p>Die aus dem Sportpark Baurstraße resultierende Verkehrsbelastung ist im Rahmen des für diese Anlage erfolgten Bebauungsplanverfahrens ermittelt und in die Abwägung eingestellt worden.</p> <p>zur Verkehrsbelastung siehe auch Punkt 2.2, zum Thema Luftschadstoffe siehe auch Punkt 2.9, 2. Absatz.</p>
19.15	<p><b>Bis 2025 mit höheren Immissionspegel zu rechnen</b></p> <p>Bis 2025 ist mit einem höheren Immissionspegel zu rechnen, Grenzwerte werden überschritten. Wieso wird dies in Kauf genommen, wo es aktuell gar keine Notwendigkeit gibt, dieses Gebiet zu bebauen. Stattdessen wird ein beschleunigtes Verfahren gewählt und die Belastung neuer Nachbarn in Kauf genommen.</p>	<p><b>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</b></p> <p>Vor den Hintergrund der weiterhin starken Nachfrage nach Wohnraum in Hamburg insbesondere in relativ zentralen Lagen besteht durchaus die Notwendigkeit, das Plangebiet baulich zu nutzen und möglichst zeitnah durch Intensivierung des Wohnungsneubaus wieder einen ausgeglichenen Wohnungsmarkt herbeizuführen. Aus diesem Grund ist das Planverfahren eingeleitet und sich für die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren entschieden worden. Die bis zum Abschluss der Bauarbeiten auf der BAB A7 erhöhten Lärmimmissionen sind im Rahmen der Abwägung hinzunehmen, soweit nicht die Schwelle der Gesundheitsgefährdung überschritten wird. Dies ist jedoch für die Zeit während der Bauphase nur für acht Wohneinheiten der Fall. In der Verordnung zum Bebauungsplan ist daher in § 2 Nr. 10 der Verordnung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan geregelt, dass die Wohnnutzung in diesen Wohnungen erst dann zulässig ist, wenn die Umleitung und die Verkehrsführung über die Baurstraße im Zuge der Bauarbeiten der Überdeckung der Bundesautobahn A7 im Abschnitt Altona eingestellt ist.</p>
19.16	<p><b>Mangel an Kita- und Schulplätzen</b></p> <p>Als weiteren Punkt möchte ich den durch die Presse gehenden Mangel an Schul- und Kita-plätzen anführen, der natürlich durch weitere Wohnbebauung nicht entschärft wird. Diese Knappheit wurde auch von Amt Seiten bestätigt, da die Planungen darauf beruhten, dass viele Familien in die Außenbezirke ziehen. Diese Annahme hat sich aber die letzten Jahre nicht bestätigt.</p>	<p><b>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</b></p> <p>siehe Punkt 3.2, 2. und 3. Absatz,</p>
19.17	<p><b>zu hohe Immissionsbelastung</b></p> <p>Immissionsschutzmaßnahmen sind erforderlich aufgrund des Verkehrslärms, nächtlicher</p>	<p><b>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</b></p> <p>Wie im Rahmen einer fachtechnischen Untersuchung ermittelt werden konnte, sind die auf</p>

**Bebauungsplan Othmarschen 46**

Vorlage zum Arbeitskreis II – Stand: 06. September 2018

<p>Lärm ist so hoch, dass selbst mit geeigneten baulichen Schallschutzmaßnahmen noch mit bis zu 30 dB am Ohr des Schlafers zu rechnen ist.</p> <p>Zu den Immissionen kommt dann auch noch erhöhter Lärm. Passt ins Bild. (Siehe auch Lärmgutachten vom 18.11.13- Das Gebiet ist für eine öffentliche Unterbringung nicht geeignet. Laut Abwägungsergebnis können „gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt werden“. In diesem Zusammenhang wird nicht mehr erwähnt oder berücksichtigt, dass – wie ausdrücklich aus der schalltechnischen Untersuchung hervorgeht – gerade selbst nach Fertigstellung des Autobahndeckels die Immissionsgrenzwerte noch deutlich überschritten werden. Die Abwägung ist in diesem Punkt offensichtlich fehlerhaft. Der drittletzte Absatz auf S. 24 der Begründung arbeitet sogar bewusst mit der Suggestion, dass sich die Situation nach Fertigstellung des Autobahndeckels grundlegend ändern wird, was ausweislich der schalltechnischen Untersuchung nicht der Fall sein dürfte. Darauf hätte an dieser Stelle zwingend hingewiesen werden müssen, um keine für die zu beteiligende Öffentlichkeit falschen Eindrücke entstehen zu lassen.</p>	<p>das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärmimmissionen nicht so hoch, dass auf dem Grundstück eine Wohnnutzung ausgeschlossen werden müsste, sofern einige Maßnahmen zum Immissionsschutz berücksichtigt werden. Zu diesen Maßnahmen gehören insbesondere die möglichst lärmabgewandte Anordnung der Schlafräume, was soweit wie möglich berücksichtigt wurde, sowie die Sicherung einer ausreichenden Nachtruhe bei teilgeöffnetem Fenster durch besondere Fensterkonstruktionen und der Schutz des Außenwohnbereichs an den Fassadenabschnitten, wo die tägliche Lärmbelastung mehr als 65 dB(A) beträgt.</p> <p>Der in der Festsetzung in § 2 Nummer 8 fixierte Zielwert von 30 dB(A) nachts leitet sich aus den Erkenntnissen der Lärmwirkungsforschung ab. Demnach ist bei einem Innenraumpegel von kleiner 30 dB(A) nachts am Ohr des Schlafers ein gesunder Schlaf ohne Risiko einer lärmbedingten Herz-Kreislauf-Erkrankung möglich. Diese Vorgehensweise zur Konfliktlösung ist deshalb gerechtfertigt, da die Festlegung von nächtlichen Außenpegeln in den Vorschriften, hier hilfswise herangezogen die 16. BImSchV, einen ausreichend niedrigen Innenraumpegel für den gesunden Schlaf ermöglichen sollen. Dieses Schutzziel für die Nacht wird also entsprechend festgesetzt.</p> <p>Anders als in der Stellungnahme suggeriert wird, wird sich die Verkehrslärmbelastung im Plangebiet nach Fertigstellung des Deckels deutlich verringern. Die sich dennoch ergebenden Überschreitungen der zur Orientierung bzw. Einordnung der Mittelungspegel herangezogenen Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV werden nach Abschluss der Bauarbeiten an der BAB A7 im Wesentlichen durch den Schienenverkehr ausgelöst.</p> <p>Vor Abschluss der Bauarbeiten an der BAB A7 sind die Verkehrslärmimmissionen an der maßgeblich von dieser Lärmquelle betroffenen West- und Nordfassade tagsüber um bis zu 4 dB(A) und nachts um bis zu 5 dB(A) höher. Diese Lärmpegeldifferenz wird von den späteren Bewohnern wahrnehmbar sein, zumal sich die Lärmbelastung, die von der S-Bahn ausgeht und die nach Überdeckung der Autobahn prägend sein wird, von der Lärmbelastung, die von der Autobahn ausgeht, maßgeblich unterscheidet. Während von dem Kfz-Verkehr auf der Autobahn ein gleichmäßiger „Lärmteppich“ ausgeht, ist der Bahnlärm von einem Wechsel von Phasen ganz ohne störende Geräusche und von Phasen mit Lärmimmissionen durch eine vorbeifahrende S-Bahn geprägt. Letzteres kann zwar zu rechnerisch hohen Mittelungspegeln führen, wird jedoch in der Regel als weniger störend wahrgenommen.</p>
---	---

**Bebauungsplan Othmarschen 46**

Vorlage zum Arbeitskreis II – Stand: 06. September 2018

19.18	<p><b>Kritik an Kinderspielflächen</b></p> <p>Der Plan, der mir bezüglich der Ausweisung der Kinderspielflächen vorliegt, zeigt den gesamten Innenhof und auch einen Teil an der Straße. Ich bezweifle, dass die Eingangsbereiche, sowie die Fahrradabstellflächen oder die Flächen um die Mülltonnen als Kinderspielfläche geeignet sind. Gleiches gilt für den Streifen an der Baurstraße. Hier sehe ich das Kindeswohl aufgrund des Autoverkehrs in Gefahr.</p>	<p><b>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</b></p> <p>Die bauordnungsrechtlich geforderte Größe von 1.590 qm Kinderspielflächen können im Blockinnenbereich und westlich des geplanten Gebäudekörpers nachgewiesen werden, ohne dass Abstellflächen für Fahrräder und Mülltonnen einbezogen werden müssen. Bei den berücksichtigten Kinderspielflächen handelt es sich ausnahmslos um solche Flächen, die auch „bespielbar“ sind.</p> <p>Die am Westrand des Baugebiets im Vorgartenbereich vorgesehenen Kinderspielflächen sind vom Zuschnitt her groß genug, um zweckmäßig als Spielfläche hergerichtet und genutzt werden zu können.</p> <p>Die Kinderspielfläche wird durch einen Knick von der Fahrbahn abgetrennt, so dass Kinder nicht direkt von der Spielfläche auf die Straße laufen können. Ferner ist davon auszugehen, dass die Kinderspielfläche eingezäunt wird.</p>
19.19	<p><b>Plangebiet sollte zum Ausgleich der Infrastrukturdefizite genutzt werden</b></p> <p>Bei der Baurstraße handelt es sich um das letzte zu bebauende Grundstück des Bebauungsplans. Ich komme nochmal auf die Aussage von Hr. Gerdemann zurück (Punkt14) wieso versucht man die mangelnde Infrastruktur nicht auf diesem Grundstück wenigstens etwas auszubauen, um den entstandenen Schiefstand zu korrigieren? Wurden in diesem Zusammenhang die Vorschläge der Bürger (15. Juni 17) aus dem Bürgerdialog, sowie der IMO aus anderen Veranstaltungen bewertet und versucht zu berücksichtigen?</p> <p>Folgend nur ein paar dieser Vorschläge. Es sollen aber alle gesondert geprüft und bewertet werden. Unterlagen liegen dem Amt vor.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Mehr Mobilität, z.B. in Form von EAUTO Ladestationen oder EBikes oder Stadtradstationen auch zur besseren Erreichbarkeit des Sportparks</li> <li>• Weitere Sportangebote und nicht nur Fußball Anlagen</li> <li>• 30iger Zone</li> <li>• Parkstände in Längsaufstellung</li> <li>• Anwohnerparken frei, sonst Parkkosten in der Höhe der Parkhausgebühren</li> <li>• Packstation</li> <li>• Integration eines Ärztehauses statt immer zur Notaufnahme im AKA</li> <li>• Geschosshöhe der neuen Bauvorhaben nicht über 5 Etagen</li> <li>• Kletterpark-/Wand als Lärmschutz</li> <li>• Integration einer Bücherei: Vorlesen für Kinder, Treffpunkt, Bücherstöbern (Bü-</li> </ul>	<p><b>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</b></p> <p>siehe Punkt 11.3</p>

**Bebauungsplan Othmarschen 46**

Vorlage zum Arbeitskreis II – Stand: 06. September 2018

	<p>cherhalle)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Zusätzliche Gastronomie wie z.B. Ladenflächen für ein Café</li> </ul> <p>Falls ja, was spricht dagegen, die Anmerkungen und Wünsche aus dem Bürgerdialog/ von der IMO bei dieser Planung zu berücksichtigen.</p>	
19.20	<p><b>Zweifel an Vermarktbarkeit von Eigentumswohnungen</b></p> <p>Was passiert, sollten die Eigentumswohnungen nicht verkauft werden? Um einen Drittelmix zu gewährleisten muss es hier doch Sicherungsmechanismen geben.</p>	<p><b>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</b></p> <p>siehe Punkt 10.2</p>
19.21	<p><b>Frage nach Dachgärten</b></p> <p>Wieso soll es nur auf diesem Teil, nur für Geflüchtete einen Dachgarten geben? Nach meinem Gefühl finde ich das diskriminierend.</p> <p>(...)</p> <p>Wieso gibt es nur einen Dachgarten beim Gebäude Fördern und Wohnen? Kann das nicht auf allen Dachflächen gemacht werden oder dieser Bereich allen zugänglich gemacht werden.</p>	<p><b>Die Frage wird wie folgt beantwortet.</b></p> <p>Dachgärten sind im Plangebiet nicht vorgesehen.</p>
19.22	<p><b>Salzstock unter Plangebiet</b></p> <p>Nach meinen Informationen von einem ehemaligen Mitglied der Bahrenfelder MargarineUnion, befindet sich unter diesem Flurstück ein Salzstock (war ein Grund, weshalb die MargarineUnion seinerzeit dort nicht gebaut hatte). Welchen Einfluss hat das auf das Gebäude? Risiken durch anhaltende Subrosionsvorgänge können laut Baugrundbeurteilung nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden.</p>	<p><b>Die Frage wird wie folgt beantwortet:</b></p> <p>siehe Punkt 2.11</p>
19.23	<p><b>Kritik an Flüchtlingsunterbringung</b></p> <p>Aus meiner Sicht bricht die Planung zur Unterbringung von Geflüchteten in dem Objekt in verschiedenen Punkten den Vertrag zwischen Senat und der Initiative für gute Integration aus dem Juni 2016. Bei der Verteilung der Geflüchteten soll ein angemessener Abstand zwischen den Unterkünften bestehen, so dass diese nicht dann in den integrativen Maßnahmen doch wieder geballt an einer Stelle sind. Im Ursprungstext war die Rede von 1000 m, was eine Vorstellung hinter der Idee aufzeigt. Nun ist aber mit der Sibeliusstraße eine Unterkunft mit ca. 230 Flüchtlingen in ca. 150m Abstand zur geplanten Unterbringung. Darüber hinaus ist die Unterkunft von Holmbrook mit ca. 200 Geflüchteten in ca. 800 m Abstand. Dies widerspricht der 300er Vereinbarung.</p> <p>Später wurde mit dem beschlossenen Verteilungsschlüssel pro statistischem Gebiet eine Zahl an Geflüchteten aufgrund von vorher</p>	<p><b>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</b></p> <p>Der Orientierungs- und Verteilungsschlüssel soll eine Orientierung bieten für den relevanten Sozialraum. Betrachtet man die vier Stadtteile Bahrenfeld, Groß Flottbek, Othmarschen und Ottensen zusammen, ergibt sich – gerade durch die begrenzten Nutzungen, die in den Bürgerverträgen vereinbart wurden – eine starke Reduzierung von Plätzen von 1.365 Plätzen der öffentlich-rechtlichen Unterbringung Ende 2017 auf 894 Plätze Ende 2020.</p> <p>siehe auch Punkt 2.14 und Punkt 14.8.</p>

**Bebauungsplan Othmarschen 46**

Vorlage zum Arbeitskreis II – Stand: 06. September 2018

	<p>abgestimmten Kriterien erstellt. Im Gebiet 25011 sollten es 70 statt 230 sein. Im Gebiet 27008 sollten es 17 statt 200 sein und nun soll auch im anliegenden Gebiet 27003 statt 38 Personen 250 Personen untergebracht werden und das obwohl die anliegenden Gebiete schon viel mehr Geflüchtete beherbergen. Ich widerspreche dieser weiteren Ballung und fordere die schon umliegenden Gebiete zu berücksichtigen.</p> <p>Das oft angeführte Argument, dass der Bau schon vorher geplant gewesen sei, ist aus meiner Sicht nicht richtig, da dieses Gebiet bisher nur für Gewerbebebauung genutzt werden konnte und nun mit der Wohnbebauung ein neuer Plan erstellt wurde.</p>	
<b>20.</b>	<b>Bürger 20</b>	
20.1	<p><b>Lärmquelle Parkhaus</b></p> <p>Wie wird eine Lärmbelastung (z.B.: Motorengeräusche, quietschende Reifen) durch das gegenüberliegende Parkhaus verhindert? Das Parkhaus strahlt direkt in den Innenhof des geplanten Komplexes.</p> <p>Können Sie die Belastung aus Frage 1 und 2 aufzeigen bzw. wurde diese für die zukünftigen Bewohner berücksichtigt?</p>	<p><b>Die Frage wird wie folgt beantwortet:</b></p> <p>Die Ergebnisse der lärmtechnischen Untersuchung zeigen, dass durch das Parkhaus nur vor wenigen Immissionspunkten (Fenster vor schutzbedürftigen Räumen) die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete nicht eingehalten werden können. Vor diesen Immissionspunkten sind gemäß der textlichen Festsetzung in § 2 Nr. 11 der Verordnung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan seitliche Schallschutzelemente anzubringen, damit die Lärmimmissionen soweit reduziert werden, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten werden können.</p> <p>Geräusche, die durch undiszipliniertes Verhalten der Autofahrer entstehen, können durch Regelungen des Bebauungsplans nicht verhindert werden. Ihnen kann nur ordnungsbehördlich begegnet werden.</p>
20.2	<p><b>Frage nach Verhinderung durch vom Parkhaus ausgehenden Lichtimmissionen</b></p> <p>Wie wird eine Lichtbelastung durch das gegenüberliegende Parkhaus verhindert? Die Autos parken mit den Scheinwerfern voraus in die Parklücken und strahlen direkt in den Innenhof.</p> <p>Können Sie die Belastung aus Frage 1 und 2 aufzeigen bzw. wurde diese für die zukünftigen Bewohner berücksichtigt?</p>	<p><b>Die Frage wird wie folgt beantwortet:</b></p> <p>Von dem südlich des geplanten Wohnbauvorhabens vorhandenen Parkhaus gehen keine für die geplante Wohnnutzung unzumutbaren Lichtimmissionen aus, sofern der bereits im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Othmarschen 40 geplante Blendschutz angebracht wird. Zudem ist die Begrünung der Nordfassade des Parkhauses durch Kletterpflanzen vorgesehen. Die Umsetzung dieser Fassadenbegrünung wird durch eine Festsetzung im Bebauungsplan und im Rahmen des Durchführungsvertrags öffentlich-rechtlich gesichert. Der Vorhabenträger hat sich privatrechtlich die Möglichkeit zur Durchführung dieser Begrünungsmaßnahme an dem nicht in seinem Besitz befindlichen Parkhaus gesichert.</p>

**Bebauungsplan Othmarschen 46**

Vorlage zum Arbeitskreis II – Stand: 06. September 2018

20.3	<p><b>Verkehrserzeugung durch Plangebiet zu gering angenommen; Mangel an Parkmöglichkeiten</b></p> <p>Wie soll das Verkehrskonzept für die zukünftigen Bewohner aussehen? In Ihrer Berechnung gehen Sie rechnerisch von 70 Fahrzeugen aus. Diese Berechnung ist doch niemals korrekt. Ich habe bereits in mehreren urbanen Stadtteilen von Hamburg gewohnt und dort gab es gar keine Stellplätze zum Gebäude. Laut Ihrer Annahme würden die meisten Bewohner in Ottensen oder Eimsbüttel gar kein Auto haben. Somit vordere ich ein realistische Berechnung der Verkehrsbelastung. Hierzu gehört für mich ein Autobesitzer Schlüssel, welcher sich nicht an den Tiefgaragenstellplätzen orientiert. Die Leute die nämlich keinen Platz bekommen, werden fleißig Ihre runden drehen und Parkplätze suchen. Für mich zählen hierzu auch Lieferservice, Paketzusteller, Hausmeisterservice, Müllentsorgung und Besucher. Bitte zeigen Sie an Hand meiner Aufzählung eine wirklichkeitsnahe Berechnung bei geplanten 166 Parteien auf, die auch ohne Autobesitzer zu sein, Besuche erhalten können und Verkehr produzieren?</p> <p>Wie wollen Sie sicherstellen, dass die geringe Anzahl an Besucherparkplätzen für das Gebäude, auch nur von den Bewohnern bzw. Besuchern genutzt wird? Selbst heute sind dort ohne die Sportanlage und das geplante Gebäude bereits alle Parkplätze entlang der Baurstraße belegt. Ich spreche hier auch nicht von Stoßzeiten des Kinos, sondern von ganz normalen Wochentagen. Bitte weisen Sie die aktuelle Verkehrsbelastung des ruhenden Verkehrs nach, bevor willkürliche Annahmen gemacht werden. Die Besucherparkplätze am westlichen Ende der Jürgen-Töpfer-Straße sind bis heute für niemanden geöffnet, obwohl dies damals auch Bestandteil der Verträge war.</p> <p>Wenn Sie auf Frage 5 und 6 eingehen und auf das Parkhaus verweisen, bitte zeigen Sie auch auf, wie viele Parkplätze im Parkhaus für den Othmarschen Park dort vorgehalten werden müssen. Bitte beachten Sie auch, dass die Sportanlage mit fünf Fußballfeldern nur mit knapp 70 Parkplätzen geplant ist. Wie sollen diese erhöhte Verkehrsaufkommen und der Parkplatzbedarf bewältigt werden?</p>	<p><b>Die Frage wird wie folgt beantwortet:</b></p> <p>Der unmittelbar vom Plangebiet ausgehende Verkehr kann nur von der Tiefgaragenkapazität abhängen. Dies schließt jedoch nicht aus, dass Bewohner des geplanten Vorhabens über einen Pkw verfügen, ohne einen Tiefgaragenstellplatz gemietet zu haben. Zudem erzeugen die zukünftigen Bewohner Besucher- und Lieferverkehr. Angesichts der geringen Größe des Vorhabens von nur 159 Wohnungen wird der durch das Vorhaben erzeugte Mehrverkehr im Quartier jedoch nicht maßgeblich sein.</p> <p>Es ist nicht auszuschließen, dass in Folge der Planung der Parkdruck im Quartier zunehmen wird. Die Parkplätze im öffentlichen Raum stehen jedem Verkehrsteilnehmer gleichermaßen zur Verfügung, egal ob er Anwohner oder Besucher ist. Daher kann auch nicht verhindert werden, dass öffentliche Parkplätze nicht ausschließlich von Besuchern der Anwohner genutzt werden.</p> <p>Es liegt in der Natur der Sache, dass zusätzlicher Wohnraum in einem Quartier auch zusätzlichen Parkdruck mit sich bringt, wenn aus Gründen der Flächenknappheit der öffentliche Straßenraum nicht mehr entsprechend aufgeweitet und zusätzlicher Parkraum geschaffen werden kann.</p> <p>Im Rahmen der Abwägung hat sich der Plangeber dafür entschieden, der Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum Vorrang einzuräumen gegenüber den Erhalt der bestehenden Parkplatzquote.</p> <p>Zudem kann in einer durch Flächenknappheit geprägten Metropole nicht davon ausgegangen werden, immer und überall ausreichend Parkplätze vorzufinden, zumal das Plangebiet gut mit Verkehrsmitteln des ÖPNV erreicht werden kann.</p> <p>zur Versorgung des Quartiers mit Parkplätzen siehe auch Punkt 2.3</p>
20.4	<p><b>Frage, ob Elemente eines Mobilitätskonzepts vorgesehen sind</b></p> <p>Gibt es ein Konzept für E-Autos, Carsharing oder ähnliches, da ja nur mit 70 TG-Plätzen geplant wird? Die Ecke rund um das Planungsgebiet, wird immer als autobahnnah und verkehrs- technisch günstig gesehen. Wie soll</p>	<p><b>Die Frage wird wie folgt beantwortet:</b></p> <p>Für das Plangebiet ist aufgrund der geringen Größe und der dadurch bedingten geringen Verkehrserzeugung kein Mobilitätskonzept erarbeitet worden, in dessen Rahmen bestimmte Infrastrukturen für E-Autos und Carsharingkonzepte vorgesehen sind, die über das übli-</p>

**Bebauungsplan Othmarschen 46**

Vorlage zum Arbeitskreis II – Stand: 06. September 2018

	<p>Mobilität für nicht Autobesitzer sicher gestellt werden? Wie für Autobesitzer ohne Garagenbesitz?</p> <p>(...)</p> <p>Wie passt das Konzept der Stellplätze, zu einer Welt, bei der immer mehr Mobilität im Alltag gefordert wird?</p>	<p>che, freiwillig durch Bauherrn realisierte Angebote (z.B. eine nachfrageorientiertes Angebot an Ladestationen in der Tiefgarage) hinausgehen.</p> <p>Bewohnerinnen und Bewohner, die nicht über ein Kraftfahrzeug verfügen, können auf ÖPNV-Angebote zurückgreifen. Die S-Bahnhaltestelle Bahrenfeld kann vom Plangebiet aus in etwa zehn Gehminuten erreicht werden. Ferner wird das Plangebiet durch die Buslinien 1, 150 und 250 über die Haltestelle an der Behringstraße (AK Altona) erschlossen, die nur etwa 4 Gehminuten entfernt liegt.</p> <p>Autobesitzer ohne Zugriff auf einen Tiefgaragenstellplatz müssen insofern Komforteinbußen hinnehmen, als dass sie nicht darauf vertrauen können, im unmittelbaren Wohnumfeld einen freien Parkplatz im öffentlichen Straßenraum zu finden.</p> <p>siehe auch Punkt 20.3, Absatz 5</p>
20.5	<p><b>Frage nach Aufteilung der Stellplätze</b></p> <p>Wem werden die 70 Stellplätze bei einem 1/3 Mix in der Wohnanlage und bei 166 Einheiten zugeteilt?</p>	<p><b>Die Frage wird wie folgt beantwortet:</b></p> <p>(siehe Punkt 12.7)</p>
20.6	<p><b>Verkehrsbelastung im Quartier</b></p> <p>Wie erklären Sie die ständige erhöhte Verkehrsbelastung der Othmarscher Höfe, obwohl das ganze Gebiet damals als Autofrei beworben wurde?</p>	<p><b>Die Frage wird wie folgt beantwortet:</b></p> <p>Im Quartier sollten die privaten Grundstücksflächen von PKW-Stellplätzen freigehalten werden. Der öffentliche Straßenraum hingegen sollte stets dem Kraftfahrzeugverkehr zur Verfügung stehen.</p>
20.7	<p><b>Frage nach Linksabbieger von der Baurstraße in die Behringstraße</b></p> <p>Was ist für die Einrichtung eines mittlerweile dringend notwendigen Linksabbieger von der Baurstraße in die Behringstraße zu tun? Das Argument des Rückstaus ist nicht haltbar. In beide Richtungen gibt es eine gesonderte Spur. Ein Rückstau, der durch die Abfahrt Othmarschen entsteht mündet in einer eigenen Spur und endet bei der Ampel zum AKA Altona. Wie fließt dies in die Planung ein?</p>	<p><b>Die Frage wird wie folgt beantwortet:</b></p> <p>Im Rahmen einer verkehrlichen Stellungnahme wurde die Abwickelbarkeit der prognostizierten Verkehre im umliegenden Straßennetz untersucht. Nach den Berechnungen des Gutachters hat die Planung keine relevanten Auswirkungen auf das umliegende Straßennetz.</p> <p>Die Umgestaltung des Knotenpunktes ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans.</p>
20.8	<p><b>Gewerbe statt Wohnen im Plangebiet</b></p> <p>Warum wird im Plangebiet kein Gewerbe geschaffen, die Bewohner im Stadtgebiet müssen letztendlich irgendwo beschäftigt werden? Die Urbanisierung in Hamburg nimmt nachweislich zu. Mehr Wohnungen bedeuten nicht günstigeren Lebensraum, sondern mehr Menschen, die entsprechend Arbeiten, Leben und versorgt werden möchten.</p>	<p><b>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</b></p> <p>Die geplante Wellnessanlage ist entgegen der ursprünglichen Planungsabsicht nicht verwirklicht worden. Ebenso hat sich keine andere geeignete gewerbliche Nutzung an diesem Standort angesiedelt.</p> <p>Zudem haben sich für das Plangebiet die Rahmenbedingungen zu Gunsten einer Wohnnutzung geändert. Diese Teilfläche des Plangebiets des bisherigen Bebauungsplans Othmarschen 40 schien aufgrund der von der Autobahn ausgehenden Verkehrslärmimmission weniger gut für eine Wohnnutzung geeignet. Aufgrund des in Hamburg nach wie vor großen</p>

**Bebauungsplan Othmarschen 46**

Vorlage zum Arbeitskreis II – Stand: 06. September 2018

		Wohnraumbedarfs einerseits und der absehbaren Reduzierung der auf das Plangebiet einwirkenden Lärmbelastung durch die Überdeckung der BAB 7 auch in dem Abschnitt westlich des Plangebiets stellte sich die Frage nach der planerischen Zielsetzung für das Plangebiet neu. Im Plangebiet soll nunmehr durch eine Wohnnutzung das östlich angrenzende Wohnquartier ergänzt werden.
20.9	<b>Verschattung der Kinderspielfläche im Innenhof</b> Der Innenhof wird als Kinderspielfläche ausgewiesen. Ist es tragbar, dass dieser einen Großteil des Jahres durch das Parkhaus verschattet ist? Ist das im Sinne der Kinder?	<b>Die Frage wird wie folgt beantwortet:</b> Aus der für das Plangebiet vorliegenden Verschattungssimulation geht hervor, dass ab dem 20. März eines Jahres etwa zwei Drittel des Innenhofbereichs zumindest für zwei Stunden besonnt wird.
20.10	<b>Verschattung der Parkanlage</b> Der Schatten, den das Gebäude in die von allen Bauvorhaben genannte und beworbenen (Grünstreifen) Parkanlage wirft, reicht bis zu den Bahngleisen. Somit gibt es dort im Frühling, Herbst und Winter keine sonnigen Plätze, welche gerade bei kälteren Tagen wichtig ist. Wie wurde dies berücksichtigt, da ja selbst die hauseigene Kita dorthin Ihr Außengelände bekommen soll?	<b>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</b> siehe Punkt 18.3
20.11	<b>Kritik an der Nutzung der Parkanlage durch die Kita</b> Wie kann auf einem solch riesigen Neubaugebiet eine Kitaplanung genehmigt werden, ohne eigenes Außengelände? Außenanlagen und Parks werden als Genehmigungsaufgabe vorausgesetzt.	<b>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</b> siehe Punkt 13.1
20.12	<b>Frage nach Erfahrungen mit Drittmix</b> Gibt es bereits ein Projekt in Hamburg, wo der drittel Mix in einer Wohnanlage umgesetzt wurde? Wenn Ja, wo und wie sind die Erfahrungen? Was spricht für das Konzept?	<b>Die Frage wird wie folgt beantwortet:</b> Mit dem im Jahr 2011 geschlossenen Vertrag für Hamburg ist vereinbart worden, bei Wohnungsbauprojekten 30 % der Wohnungen als mit öffentlichen Mitteln geförderte Mietwohnungen zu errichten. Da von Vorhabenträger in der Regel durch vertragliche Vereinbarungen abverlangt wird, auch die übrigen 70% der Wohnungen teilweise als Mietwohnungen und nicht nur als Eigentumswohnungen zu vermarkten, hat sich der Begriff „Drittmix“ eingebürgert, der jedoch die getroffenen Vereinbarungen mathematisch nicht ganz korrekt wiedergibt. Die sog. „Drittmix“-Regelung soll sicherstellen, dass es im Quartier nicht zu einer einseitigen Zusammensetzung der Bevölkerung kommt und eine Segregation der Stadtgesellschaft verhindert wird. Mittlerweile sind einige Wohnquartiere mit entsprechender Aufteilung des Wohnungsangebots errichtet worden bzw. befinden sich in der Realisierung. Da dieses Modell erst seit wenigen Jahren

**Bebauungsplan Othmarschen 46**

Vorlage zum Arbeitskreis II – Stand: 06. September 2018

		praktiziert wird, liegen noch keine Evaluations- ergebnisse vor.
20.13	<b>Frage nach Bildung von Teileigentum</b> Wie soll die Teilungserklärungen aussehen? Wie wird gewährleistet, dass der eine Eigen- tümer bei der Eigentümerversammlung seine Interessen am Gemeinschaftseigentum realis- tisch anbringen und durchsetzen kann? Wenn 1/3 einem Investor und 1/3 gefördert ist, wie sollen Eigentümer-Rechten und Verantwor- tung gestärkt werden? Kann so ein System gerecht sein?	<b>Die Frage wird wie folgt beantwortet:</b> Das Vorhaben setzt sich aus verschiedenen Gebäuden zusammen. In den Gebäuden, wo Eigentumswohnungen vermarktet werden sol- len, wird es keine frei oder mit öffentlichen Mit- teln finanzierten Wohnungen geben.
20.14	<b>Zweifel an Vermarktbarkeit von Eigen- tumswohnungen</b> Was passiert, wenn die Eigentumswohnungen nicht auf dem freien Markt angenommen wer- den? Wie ist das geregelt? Wer darf diese Wohnungen übernehmen bzw. was passiert damit?	<b>Die Frage wird wie folgt beantwortet:</b> siehe Punkt 10.2
20.15	<b>Frage nach Berücksichtigung der Baupha- se</b> Wie ist die Belastung des Gebietes durch den anstehenden Deckelbau und die angedachte provisorische Brücke für den Autobahnverkehr berücksichtigt? (...) Welche Belastung durch Lärm und Abgase durch die A7, solange der Deckel noch nicht fertig gebaut ist, wurden eingeplant? Wie wird die Belastung während der Bauphase des Deckel eingeschätzt?	<b>Die Frage wird wie folgt beantwortet:</b> Die Bauphase, in der die Baurstraße als Umlei- tungsstrecke dient, ist sowohl im Rahmen der lärmetechnischen Untersuchung als auch bei der Ermittlung der auf das Plangebiet ein- wirkenden Luftschadstoffbelastung berücksich- tigt worden.  zur Lärmbelastung während der Bauphase siehe auch Punkt 19.17, zur Luftschadstoffbe- lastung siehe auch Punkt 19.4
20.16	<b>Linksabbieger in die Behringstraße</b> Auch hier wäre ein Linksabbieger in die Beh- ringstraße notwendig.	<b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b> siehe Punkt 20.7
20.17	<b>Frage nach sozial-gesundheitlichen Ver- träglichkeit durch Baudichte</b> Welche Berechnungen oder Analysen zur sozial-gesundheitlichen Verträglichkeit einer entsprechende engen Bebauungen wurden vorgenommen?	<b>Die Frage wird wie folgt beantwortet:</b> Die im Plangebiet ermöglichte bauliche Dichte ist in urbanen Quartieren keinesfalls untypisch, sondern üblich. Sie entspricht etwa der Bebau- ungsdichte, wie sie bereits gegen Ende des 19. Jahrhunderts in den sog. Gründerzeitquartieren realisiert worden ist. Somit liegen auch hinrei- chend Erfahrungen mit derartigen Bebauungs- dichten vor. Diese Quartiere weisen keine so- zial-gesundheitlichen Auffälligkeiten auf.
20.18	<b>Frage nach Anpassung der Infrastruktur</b> Wie soll die Infrastruktur (Orte der zur Frei- zeitgestaltung, Räume für Treffen, Kita-Plätze, Schulangebote...) zeitnah mitentwickelt wer- den, um die zusätzlich angesiedelten Perso- nen zu integrieren?	<b>Die Frage wird wie folgt beantwortet:</b> siehe Punkt 3.2, zur sonstigen infrastrukturellen Ausstattung des Quartiers siehe Punkt 2.1, 1. und 2. Absatz
20.19	<b>Kritik an Flüchtlingsunterbringung</b> Warum werden die Bürgerverträge zur 300er	<b>Die Frage wird wie folgt beantwortet:</b> siehe Punkt 2.14

**Bebauungsplan Othmarschen 46**

Vorlage zum Arbeitskreis II – Stand: 06. September 2018

	Regelung, welche durch die Einigung mit der Volksinitiative durch die Hamburger Bürgerschaft mit dem Beschluss der Drucksache 21/5231 vollendet wurden, nicht berücksichtigt?	
20.20	<p><b>Bitte um Prüfung aller Fragen während der ÖPD</b></p> <p>Bitte prüfen Sie alle Fragen, welche schon bei der ÖPD vom 05.04.2017 an den Planungsausschuss bzw. BAA gestellt wurden. Einige dieser Fragen wurden sehr fragwürdig oder teilweise schwammig bis unwahr beantwortet. Dies schafft für alle Bürger eine Rechtssicherheit und zeigt die Vorgehensweise auf. Hat es die zweite Veranstaltung am 15.06.2017 gegeben?</p>	<p><b>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</b></p> <p>Die während der ÖPD aufgeworfenen Fragen und Anmerkungen wurden protokolliert und in die Abwägung eingestellt. Sie sind zudem im Stadtplanungsausschuss am 03.05.2017 erörtert und ausgewertet worden. Bei dem Termin am 15.06.2017 war weniger die Entwicklung des Plangebiets, sondern die Gesamtentwicklung des Quartiers bzw. dessen infrastrukturelle Versorgung Gegenstand der Erörterung.</p>
<b>21.</b>	<b>Bürger 21, Jürgen-Töpfer-Straße 12</b>	
21.1	<p><b>Mangel an Besucherparkplätzen</b></p> <p>Ich lebe und arbeite seit drei Jahren in diesem neu entstandenen Wohngebiet. Die öffentliche PKW-STP Situation ist unbefriedigend. Nach Beendigung der derzeitigen Baumaßnahmen werden wahrscheinlich die Sportplatzflächen nutzbar sein, sodass die entfallenden Halteverbote die zunehmenden Parkplatzsuchenden nicht auffangen können. Für einen lebendigen Stadtteil sollten mehr öffentliche PKW-Stellplätze für Besucher geschaffen werden.</p>	<p><b>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</b></p> <p>siehe Punkt 2.3</p>
<b>22.</b>	<b>Bürger 22, Baron-Voght-Str. 5</b>	
22.1	<p><b>Konflikt Kinderspielflächen vs. Feuerwehrflächen</b></p> <p>Falls, und wenn ja in welchem Umfang werden Feuerwehrezufahrten und Rettungswege als Kinderspiel- und Außenflächen ausgewiesen?</p>	<p><b>Die Frage wird wie folgt beantwortet:</b></p> <p>Die durch Kinder bespielbaren Flächen dienen im Brandfall teilweise auch als Feuerwehrezufahrt. Diese Doppelbelegung ist durchaus üblich. Rechtliche Regelungen stehen dem nicht entgegen. Im Brandfall muss dort aus der Natur der Sache heraus nicht mit spielenden Kindern gerechnet werden.</p>
22.2	<p><b>Frage nach Kitaspieleflächen</b></p> <p>In welchem Umfang werden gesonderte Außenbereiche der KITA ausgewiesen bzw. berücksichtigt?</p>	<p><b>Die Frage wird wie folgt beantwortet:</b></p> <p>siehe Punkt 13.1</p>
22.3	<p><b>Frage nach Stellplätzen mit Ladestationen</b></p> <p>Ist es vorgesehen, und wenn ja in welchem Anteil TG-Parkplätze mit Ladestation für Elektro-PKW auszustatten?</p>	<p><b>Die Frage wird wie folgt beantwortet:</b></p> <p>Es werden mindestens 10 der KFZ-Stellplätze mit gängigen Ladevorrichtungen für Elektrofahrzeuge ausgestattet. Für alle anderen Stellplätze in der Tiefgarage sollen ausreichende Vorkehrungen für weitere Ladestationen getroffen werden.</p>
22.4	<p><b>Frage nach Parkraumüberwachung</b></p> <p>Wie wird, bei bereits derzeit von vermutlichen Kino- und Freizeitbesuchern zugewiesenen</p>	<p><b>Die Frage wird wie folgt beantwortet:</b></p> <p>Die Parkplätze im öffentlichen Straßenraum stehen jedem Verkehrsteilnehmer gleichermaßen</p>

**Bebauungsplan Othmarschen 46**

Vorlage zum Arbeitskreis II – Stand: 06. September 2018

	Baurstraße sichergestellt, dass die ausgewiesenen Besucherparkplätze den tatsächlichen Besuchern zur Verfügung stehen?	ßen zur Verfügung, egal ob er Anwohner oder Besucher ist. Durch Regelungen des Bebauungsplans kann daher auch nicht verhindert werden, dass öffentliche Parkplätze nicht ausschließlich von Besuchern der Anwohner genutzt werden.
22.5	<b>Fledermaus-Population</b> Ist dennoch geprüft worden, ob und falls ja in welcher Form das Bauvorhaben, die möglichen Fledermaus-Population in den, oberhalb der im Norden-Osten angrenzenden KITA angebrachten Nistkästen, hinsichtlich z.B. Einflugschneise beeinträchtigen könnte?	<b>Die Frage wird wie folgt beantwortet:</b> Das geplante Bauvorhaben bringt für die außerhalb des Plangebiets befindliche Fledermauspopulation keine Beeinträchtigung mit sich.
22.6	<b>Frage nach Ortsnetzstation</b> Wo wird die mit 50 m <sup>2</sup> Flächenbedarf ausgewiesene Energieversorgung außerhalb geplant?	<b>Die Frage wird wie folgt beantwortet:</b> siehe Punkt 19.11
<b>23.</b>	<b>Bürger 23, Jürgen-Töpfer-Straße 45</b>	
23.1	<b>Frage nach beschleunigten Verfahren</b> Es ist aus der Begründung nicht nachvollziehbar, weshalb ein beschleunigtes Verfahren durchgeführt wird. (...) Es ist aus der Begründung nicht nachvollziehbar, weshalb auf einen Umweltbericht verzichtet wird.	<b>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</b> siehe Punkt 19.1
23.2	<b>Unzureichende Berücksichtigung der Umweltaspekte</b> Umweltaspekte werden bei diesem Bauvorhaben nicht ausreichend berücksichtigt.	<b>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</b> Mit der Umsetzung der Planung sind insgesamt eher geringe Auswirkungen auf den Naturhaushalt verbunden. Das Plangebiet verfügt nicht über einen prägenden Baumbestand. Darüber hinaus weist die derzeitige Brachfläche keine wesentlichen Lebensräume für Tiere und Pflanzen auf. Durch die Neuschaffung von Gründächern können jedoch Flächen für Stadtvögel geschaffen werden. Unter Beachtung der Schutzbestimmungen für die Fällung von Bäumen und Gehölzen wird gegen keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG für betroffene Brutvögel verstoßen.
23.3	<b>Frage nach Biotop</b> Es ist aus der Begründung nicht nachvollziehbar, weshalb das Biotop kein rechtlich geschützter Bereich mehr ist.	<b>Die Frage wird wie folgt beantwortet:</b> siehe Punkt 2.10
23.4	<b>Zu hohe Lärmbelastung für neue Bewohner während Bauphase</b> Es ist nicht nachvollziehbar, weshalb die zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohner dieses geplanten Gebäudes bis zur Fertigstellung des Deckels einer solch hohen Lärm- und Schadstoffbelastung direkt neben der Auto-	<b>Die Frage wird wie folgt beantwortet:</b> siehe Punkt 19.15

**Bebauungsplan Othmarschen 46**

Vorlage zum Arbeitskreis II – Stand: 06. September 2018

	bahn ausgesetzt werden, insbesondere auch während und aufgrund der Baumaßnahmen am Deckel. Dies mag leider rein rechtlich gesehen möglich sein, ist aber mit einer umsichtigen Wohnbauplanung und Allgemeinwohl nicht vereinbar.	
23.5	<p><b>Luftschadstoffbelastung während Bauphase nicht berücksichtigt</b></p> <p>Im Hinblick auf Luftschadstoffe scheint auf die Berücksichtigung des Schadstoffausstoßes während der Verwendung der Baurstraße als Umleitungsstrecke vergessen worden zu sein. Dies muss Berücksichtigung finden.</p>	<p><b>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</b></p> <p>siehe Punkt 19.4</p>
23.6	<p><b>Zu hohe Baudichte und Gebäudehöhe</b></p> <p>Die Lebensqualität der Anwohner wird aufgrund der unangemessenen Höhe des geplanten Wohnblocks und der sehr dichten Bauweise deutlich verschlechtert.</p>	<p><b>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</b></p> <p>siehe Punkt 3.1</p> <p><u>zusätzlich:</u></p> <p>Auf Grundlage des bestehenden Planrechts war eine Bebauung mit höherer Baumasse und somit größerer Massivität zulässig, als dies in Folge der Neuaufstellung des Bebauungsplans der Fall ist. Auch konnte mit 44 m über NHN eine annähernd gleiche Gebäudehöhe zugelassen werden, wie im Vorhabengebiet (hier sollen 45,5 m über NHN zugelassen werden) geplant ist.</p> <p>Zudem können durch den geplanten Wohnungsneubau anstelle der gewerblichen Nutzung die Immissionsbelastungen für die östlich angrenzenden Wohngebäude gemindert werden, indem ein guter Schutz vor den Verkehrslärmimmissionen aus Richtung Nordwesten bzw. Westen erreicht werden kann, ohne dass die Wohnnutzung selbst eine relevante Lärmquelle darstellen kann, wie dies bei einer gewerblichen Nutzung der Fall gewesen wäre.</p>
23.7	<p><b>Verschattung der Parkanlage</b></p> <p>Das einzige nennenswerte Grün (der „Park“) mit Kinderspielplatz, welches den Anwohnern bis zur Fertigstellung des Deckels bleibt, wird durch die Höhe des geplanten Gebäudes massiv verschattet, gerade eben in der Nord-Ost Ecke, in welcher das Gebäude bis zu 9 Meter höher werden soll als es die Gewerbebebauung erlaubte. Dies ist nicht nachvollziehbar und nicht mit einer umsichtigen Planung zum Wohl der Allgemeinheit vereinbar.</p> <p>(...)</p> <p>Nun wird dieses kleine Stück Grün mit Kinderspielplatz aufgrund der unverhältnismäßig hohen Bauhöhe des geplanten Gebäudes zusätzlich sehr stark verschattet, was den Kindern seltene Sonnenstunden v.a. in den kälteren Monaten nehmen wird, in welchen die direkte Sonneneinstrahlung für angenehme bzw. aushaltbare Temperaturen dringend be-</p>	<p><b>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</b></p> <p>siehe Punkt 18.3</p>

**Bebauungsplan Othmarschen 46**

Vorlage zum Arbeitskreis II – Stand: 06. September 2018

	nötigt wird.	
23.8	<p><b>Strukturbruch zur Einfamilienhausbebauung westlich des Deckels</b></p> <p>Das geplante Gebäude wird einen krassen Kontrast zu den Einfamilienhäusern auf der gegenüberliegenden Seite des Deckels bilden. Aus städtebaulichen Aspekten müsste die Gebäudehöhe Richtung Deckel abfallen und nicht noch weiter ansteigen. In seiner jetzigen Ausführung wird dieses Gebäude in der nahen Zukunft u.a. auch deshalb als markante Bausünde wahrgenommen werden.</p>	<p><b>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</b></p> <p>Die Bebauung westlich des Deckels befindet sich zu weit vom Plangebiet entfernt, als dass noch ein baulicher Zusammenhang mit dem Plangebiet besteht. Die auf dem Deckel geplanten Grünflächen werden eine deutliche stadträumliche Zäsur darstellen.</p>
23.9	<p><b>Mangel an Kinderspielflächen im Quartier</b></p> <p>Es ist offensichtlich, dass im gesamten Quartier geeigneten Kinderspielflächen fehlen. Die KiTa hat keine ausreichenden Außenflächen. Auf den kleinen „Park“ wird in vielen Bauplänen der bereits realisierten Gebäude der Nachbarschaft verwiesen. Damit der Mangel an Kinderspielflächen mit Müh und Not kaschiert und ist dennoch allzu deutlich sichtbar (Garageneinfahrt und Feuerwehruzufahrten als Kinderspielflächen, etc.).</p>	<p><b>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</b></p> <p>siehe Punkte 7.2</p>
23.10	<p><b>Mangelnde Infrastruktur</b></p> <p>Die in der Begründung angeführte „überdurchschnittliche gut erschlossene Infrastruktur“ ist für uns als Bewohner des betroffenen Gebiets absolut nicht nachvollziehbar: In der näheren Umgebung gibt es</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Kaum Arztpraxen. Die Kinderärzte sind übertoll und können keine weiteren Kinder mehr aufnehmen.</li> <li>▪ Einen Mangel an KiTa-Plätzen.</li> <li>▪ In Zukunft insbesondere auch einen starken Mangel an Schulplätzen.</li> <li>▪ Kaum Restaurants, Cafés, etc.</li> <li>▪ Kein Treffpunkt, keine Bibliothek, etc.</li> <li>▪ Kaum Sportanlagen (abgesehen von Fußballplätzen).</li> <li>▪ Faktisch keine Mobilitätsangebote wie StadtRAD, Flinkster, E-mobil, switchh oder einen Mietverleih</li> <li>▪ Keine Ladestationen oder einen Mietwagenverleih</li> <li>▪ Keine Paketstation</li> <li>▪ Kaum kleinere Einzelhandelsbetriebe</li> </ul>	<p><b>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</b></p> <p>siehe Punkt 2.1, 1. und 2. Absatz</p>
23.11	<p><b>Mangel an Besucherparkplätzen</b></p> <p>Kaum Besucherparkplätze: Hier ist der Begründung ganz klar zu widersprechen. In den letzten drei Jahren konnten unsere Besucher kein einziges Mal einen freien Besucherparkplatz finden. Auch aufgrund des Kinos ist dies schier unmöglich. Der neue Sportplatz wird zu</p>	<p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>siehe Punkt 2.3</p>

**Bebauungsplan Othmarschen 46**

Vorlage zum Arbeitskreis II – Stand: 06. September 2018

	einer weiteren Verschärfung der Parkplatznot führen. Schon jetzt parken Falschparker dauernd die Straßen und Behindertenparkplätze zu. Die Stadt hat die Situation nicht im Griff.	
23.12	<p><b>Plangebiet sollte zum Ausgleich der Infrastrukturdefizite genutzt werden</b></p> <p>Diese Grundfläche ist eine der letzten bzw. die letzte große dieses Quartiers auf dem zumindest ein Teil der in (3.4) angeführten, fehlenden Infrastruktur realisiert werden kann. Deshalb soll sie nicht ausschließlich für den Wohnungsbau verwendet werden.</p>	<p><b>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</b></p> <p>siehe Punkt 11.3</p>
23.13	<p><b>Salzstock unter Plangebiet</b></p> <p>Welche Konsequenzen ergeben sich für den Bau des Gebäudes aufgrund des Salzstockes, der unseres Wissens nach unter diesem Flurstück liegt?</p>	<p><b>Die Frage wird wie folgt beantwortet:</b></p> <p>siehe Punkt 2.11</p>
<b>24.</b>	<b>Bürger 24, Adickesstraße 43</b>	
24.1	<p>Im hier zu Rede stehenden Gebäude ist die Unterbringung von bis zu 220 oder mehr Flüchtlingen in 55 Wohnungen geplant. Natürlich brauchen Flüchtlinge eine Unterkunft. In unmittelbarer Nachbarschaft gibt es aber bereits die Unterkunft in der Sibeliusstraße mit offiziell 232 Menschen (tatsächlich wohl deutlich mehr), am Holmbrook mit 208 Menschen und in der Behringstraße mit rund 50 Menschen mit einem anderen Status, die aber auch erst noch in unsere Gesellschaft integriert werden müssen. Die in sieben verschiedenen fremden Sprachen erläuterte Mülltrennung zeigt, dass zumindest sprachlich noch nicht passiert ist. Und ohne Sprache keine Integration. Des halb sind sie im Sinne des mit der „Initiative für gute Integration“ (IFI) ausgehandelten Bürgervertrag mitzuzählen.</p> <p>In diesem Bürgervertrag ist fest vereinbart, dass an keinem Standort mehr als 300 Menschen untergebracht werden sollen. Hier haben wir aber in der Summe mindestens 740 Menschen. Insofern würde eine Unterbringung von Flüchtlingen in diesem zu bauenden Gebäude in der Baurstraße einen Verstoß gegen den Bürgervertrag darstellen. Bitte sehen Sie deshalb davon ab. Oder erläutern Sie bitte, warum Menschen, die weniger als 200 Meter voneinander leben, nicht als an einem Standort lebend betrachtet werden sollen. Und wie diese Maßnahme mit dem Bürgervertrag in Einklang zu bringen ist.</p> <p>In der Anlage sende ich Ihnen eine bekannte Grafik zur Darstellung des Sachverhalts.</p>	<p><b>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</b></p> <p>siehe Punkt 14.2</p>

**Bebauungsplan Othmarschen 46**

Vorlage zum Arbeitskreis II – Stand: 06. September 2018

25.	Vorhabenträger	
25.1	<p><b>Lärmimmissionen und schalltechnische Untersuchung</b></p> <p>Der öffentlich ausgelegte Bebauungsplanentwurf Othmarschen 46 trifft zum Schutz vor Gewerbelärm, der von dem südlich an das Plangebiet angrenzenden Parkhaus und von dem südöstlich angrenzenden Parkplatz ausgeht, die folgende Festsetzung § 2 Nummer 11:</p> <p><i>„An den mit „(C)“ gekennzeichneten Fassadenabschnitten ist durch mindestens 0,55 Meter tiefe Vorbauten vor zu öffnenden Fenstern von Aufenthaltsräumen ein ausreichender Schutz vor Gewerbelärmkonflikten herzustellen. An den mit „(D)“ gekennzeichneten Fassaden ist an den Südseiten der Außenwohnbereiche eines jeden Geschosses ein mindestens 0,8 Meter tiefes und mindestens 2,3 Meter hohes Schallschutzelement vorzusehen. Dieses muss ein bewertetes Baumindestschalldämm-Maß <math>R'_{w}</math> von 10 dB aufweisen.“</i></p> <p>Bei der letztmaligen Überprüfung der Umsetzung dieser Festsetzung wurde jedoch festgestellt, dass nicht vor jedem dieser von der Festsetzung betroffenen Aufenthaltsräume, Balkone geplant sind, an denen die o.g. Schallschutzelemente angebracht werden könnten. Die hierdurch angestoßene erneute Überprüfung der Schalltechnischen Untersuchung ergab dann, dass diese außerdem drei wesentliche Rahmenbedingungen bisher nicht berücksichtigt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bisher war in der Schalltechnischen Untersuchung noch nicht eingearbeitet, dass die Geschosshöhe des östlichen Gebäuderiegels bereits vor einiger Zeit um ein Vollgeschoss reduziert wurde.</li> <li>- Ferner wurde der südöstlich angrenzende Parkplatz in der Berechnung der Gewerbelärmimmissionen als Stellplatzanlage für die Anwohner der Gebäude berücksichtigt. Tatsächlich handelt es sich hier, wie auch in der Begründung zum Bebauungsplan Othmarschen 40 dokumentiert, jedoch um einen Besucherparkplatz mit entsprechend reduzierten Fahrzeugbewegungen.</li> <li>- Die in die Berechnung der Gewerbelärmimmissionen zum Parkhaus eingeflossenen emissionsbestimmenden Eingangsdaten zu den Fahrzeugbewegungen des Parkhauses Baurstraße waren zudem nicht konkret genug. So dokumentierten diese zwar die jeweilige Belegung mit KFZs in jeder vollen Stunde, jedoch nicht die für die Berechnung der Schallpegel erforderlichen getrennt dargestellten maximalen Zu- und Ausfahrten in der</li> </ul>	<p><b>Der Stellungnahme wird gefolgt.</b></p> <p>Die der Stellungnahme zu Grunde liegende überarbeitete schalltechnischen Untersuchung (STU) zeigt, dass die o.g. Festsetzung ein <u>Übermaß</u> darstellt. Mit der vorgeschlagenen Überarbeitung der Verordnung kann der gleiche Regelungszweck mit geringerem baulichem Aufwand erreicht werden.</p> <p>Im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung ist von der Hansewerk Natur (siehe unten, Punkt 26.) auf die von einem Heizwerk ausgehenden Lärmimmissionen hingewiesen worden, die bislang auch in der aktualisierten STU, die der Stellungnahme zu Grunde liegt, unberücksichtigt geblieben sind. Die STU ist zwischenzeitlich aktualisiert worden.</p> <p>Gemäß der erneut aktualisierten Berechnung der Gewerbelärmimmissionen sind Maßnahmen zum Immissionsschutz zwar nicht in dem Maße erforderlich, wie in der Fassung des Bebauungsplans mit Stand zur ersten öffentlichen Auslegung. Es sind jedoch Maßnahmen erforderlich, die etwas über die Anforderungen hinausgehen, die in der Stellungnahme dargestellt sind.</p> <p>Die Begründung, Verordnung, Planzeichnung und der Vorhaben- und Erschließungsplan zum Bebauungsplan Othmarschen 46 sind bereits in Folge der Stellungnahme des Vorhabenträgers überarbeitet worden. Der Bebauungsplan wurde daher erneut ausgelegt. Die Planunterlagen sind in Folge der Kenntnis über die zusätzlich einwirkende Lärmquelle erneut angepasst worden. Von dieser erneuten Änderung des Bebauungsplans ist (neben den von der Planänderung berührten behördlichen Dienststellen, die im Rahmen des Arbeitskreises II über die Planänderung informiert werden) allein der Vorhabenträger selbst und der Betreiber des Heizwerkes betroffen. Die erforderlichen Änderungen am Vorhaben selbst sind so unwesentlich, dass sie stadtgestalterisch keinen relevanten Einfluss haben und für die allgemeine Öffentlichkeit ohne Belang sind.</p>

**Bebauungsplan Othmarschen 46**

Vorlage zum Arbeitskreis II – Stand: 06. September 2018

	<p>Stunde.</p> <p>Darauffin wurde die Abfrage aktueller und detaillierter Daten des Parkhausbetreibers sowie eine Überarbeitung der Schalltechnischen Untersuchung inklusive eines neuen Festsetzungsvorschlages zum Umgang mit den Gewerbelärmemissionen beauftragt, deren Ergebnis jedoch nicht mehr rechtzeitig vor der öffentlichen Auslegung abgestimmt und in die Bebauungsplanunterlagen eingearbeitet werden konnte.</p> <p>Die abgestimmte, überarbeitete Schalltechnische Untersuchung liegt nun jedoch vor, mit dem Ergebnis, dass die o.g. Festsetzung ein <u>Übermaß</u> darstellt.</p> <p>Denn gem. der aktualisierten Berechnung der Gewerbelärmimmissionen ist die o.g. Festsetzung für die mit „(D)“ gekennzeichneten Fassadenabschnitte nur noch an zwei Fassadenabschnitten und dort ausschließlich im jeweils obersten Geschoss erforderlich. Hier werden die Grenzwerte der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete im Nachtzeitraum mit 43 dB(A) an der Ostseite des Westflügels und mit 41 dB(A) an der Westseite des Ostflügels überschritten.</p> <p>Ebenso hat die aktualisierte Berechnung ergeben, dass auch die o.g. Festsetzung für die mit „(C)“ gekennzeichneten Fassadenabschnitte nicht auf der ganzen Fassadenlänge erforderlich ist, sondern sich nur im 6. und 7. Obergeschoss der Südseite des Westflügels und im 5. Obergeschoss der Südseite des Ostflügels Überschreitungen der Grenzwerte der TA Lärm im Nachtzeitraum von 42 dB(A) und 45 dB(A) ergeben.</p> <p>Gem. des öffentlich ausgelegten Bebauungsplanentwurfs müssten hingegen auf den gesamten Fassadenlängen der mit „(C)“ und „(D)“ gekennzeichneten Fassadenbereiche entsprechende Schallschutzelemente angebracht werden, die angesichts der Immissionsbelastung jedoch nicht erforderlich sind.</p> <p>Die o.g. Festsetzung zum Schutz vor Gewerbelärm sollte daher geschossweise geregelt werden. Ferner sollte in die Festsetzung aufgenommen werden, dass an der Südseite der Außenwohnbereiche ein mindestens 1,5 Meter tiefes und mindestens 2,3 Meter hohes Schallschutzelement vorzusehen ist. So kann sichergestellt werden, dass auch für Aufenthaltsräume mit zwei Fenstern ein ausreichender Schutz vor Gewerbelärm für das nördliche der beiden Fenster gegeben ist.</p> <p>Wir regen daher an, die Festsetzung § 2 Nummer 11 gem. der überarbeiteten Schalltechnischen Untersuchung und Stellungnahme zur Änderung des Baukörpers sowie Än-</p>	
--	--	--

**Bebauungsplan Othmarschen 46**

Vorlage zum Arbeitskreis II – Stand: 06. September 2018

	<p>derung der gewerblichen Lärmbelastung wie folgt zu konkretisieren. Der materiell-rechtliche Regelungsgehalt der Festsetzung wird durch die Konkretisierung nicht berührt.</p> <p><i>„An den mit „(C)“ gekennzeichneten Fassadenabschnitten ist in den Obergeschossen 5, 6 und 7 durch mindestens 0,55 Meter tiefe Vorbauten vor zu öffnenden Fenstern von Aufenthaltsräumen ein ausreichender Schutz vor Gewerbelärmkonflikten herzustellen. An der mit „(D)“ gekennzeichneten Fassade ist im 7. Obergeschoss auf der Südseite des südlichsten Fensters vor Aufenthaltsräumen ein mindestens 1,5 Meter tiefes und mindestens 2,3 Meter hohes Schallschutzelement vorzusehen. Dieses muss ein bewertetes Baumindestschalldämm-Maß R'w von 10 dB aufweisen. An der mit „(E)“ gekennzeichneten Fassade ist im 5. Obergeschoss auf der Südseite des südlichsten Fensters von Aufenthaltsräumen ein mindestens 1,5 Meter tiefes und mindestens 2,3 Meter hohes Schallschutzelement vorzusehen. Dieses muss ein bewertetes Mindestbauschalldämm-Maß R'w von 10 dB aufweisen. Auf die Umsetzung der zuvor genannten Festsetzung zum Schutz vor Gewerbelärmkonflikten kann verzichtet werden, wenn die Einhaltung des Richtwertes von 40 dB(A) in der lautesten Nachtstunde 0,5 m vor einem zu öffnenden Fenster eines Aufenthaltsraumes durch Einzelnachweis sicher gestellt ist.“</i></p> <p>Die Begründung, Verordnung, Planzeichnung und der Vorhaben- und Erschließungsplan zum Bebauungsplan Othmarschen 46 sind entsprechend anzupassen.</p>	
<b>26.</b>	<b>Hansewerk Natur (während erneuter öffentlicher Auslegung eingegangen)</b>	
26.1	<p><b>Lärmimmissionen durch Heizwerk bislang nicht berücksichtigt.</b></p> <p>Unser Unternehmen betreibt im Keller des benachbarten Parkhauses ein Heizwerk zur Nahwärmeversorgung umliegender Bebauung.</p> <p>Hinsichtlich der zweiten öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes Othmarschen 46 (Entwurf) weise ich auf folgende Situation hin:</p> <p>1. Die im B-Plan 46 an den Fassaden der geplanten Wohnbebauung nördlich des Heizkraftwerkes vorgesehene Festsetzungen zum Schutz vor Gewerbelärm werden abgeschwächt (gestrichelte Linie -&gt; D entfällt).</p> <p>Auszug der Verordnung zur ersten öffentlichen Auslegung: "An den mit „(C)“ gekennzeichneten Fassadenabschnitten ist durch mindestens 0,55 Meter tiefe Vorbauten vor zu öffnenden Fenstern von Aufenthaltsräumen ein ausreichender Schutz vor Gewerbelärmkonflikten herzustellen. An den mit „(D)“ gekennzeichne-</p>	<p><b>Der Stellungnahme wird gefolgt.</b></p> <p>siehe Punkt 25.1</p>

**Bebauungsplan Othmarschen 46**

Vorlage zum Arbeitskreis II – Stand: 06. September 2018

	<p>ten Fassaden ist an den Südseiten der Außenwohnbereiche eines jeden Geschosses ein mindestens 0,8 Meter tiefes und mindestens 2,3 Meter hohes Schallschutzelement vorzusehen. Dieses muss ein bewertetes Baumindestschalldämm-Maß <math>R'w</math> von 10 dB aufweisen."</p> <p>Die schalltechnische Untersuchung (Lärmkontor LK 2017.034.5, Stand 02.07.2018) zur zweiten öffentlichen Auslegung stellt in Anlage 3 deutlich niedrigere gewerbliche Fassadenpegel an der geplanten Wohnbebauung fest, als die schalltechnische Untersuchung (Lärmkontor LK 2017.034.2, Stand 23.05.2017) zur ersten öffentlichen Auslegung. Das bestehende Heizwerk im Keller des benachbarten Parkhauses ist hierbei weitestgehend unberücksichtigt.</p> <p>2. Die schalltechnische Untersuchung (Lärmkontor LK 2017.034.5, Stand 02.07.2018) berücksichtigt die Geräusche des Heizwerkes ungenügend.</p> <p>Es ist hier als einzige Schallquelle eine „Luftanlage“ des Parkhauses (vgl. S.13) benannt, mit einem Schalldruckpegel von 47 dB(A)/m<sup>2</sup> und einer Ausdehnung von 5x2m (Kasematte mit Einbringöffnung). Dies ergibt rechnerisch einen Schalleistungspegel von 57 dB(A). Messungen durch die TÜV Nord Umweltschutz GmbH &amp; Co. KG weisen für den Volllastbetrieb des bestehenden Kessels einen Schalldruckpegel von 61 dB(A)/m<sup>2</sup> bei einer Fläche von 6,3 x 2,8m für die Luftführung über die Kasematte (oben auf Gitterrost) aus. Daraus resultiert ein deutlich höherer Schalleistungspegel von 74 dB(A).</p> <p>Das Schornsteinmündungsgeräusch des bestehenden Kessels im Keller des benachbarten Parkhauses wurde bisher nicht berücksichtigt. Der bestehende Kessel hat nach Messungen durch die TÜV Nord Umweltschutz GmbH &amp; Co. KG an der Schornsteinmündung einen Schalleistungspegel von 85 dB(A) im Volllastbetrieb. Diese Schallquellen liegen in einem Abstand von 10 m – 20 m zur geplanten Wohnbebauung und leisten somit einen relevanten Geräuschbeitrag, auch im Nachtzeitraum.</p> <p>4. Für den rechtsgültigen Bebauungsplan Othmarschen 40 sind in den Flächen GEe1 und GEe2 Emissionskontingente nach DIN 45691 festgesetzt. Eine Aussage zu dieser Kontingentierung mit Bezug zur geplanten Wohnbebauung im B-Plan 46 ist in der schalltechnischen Untersuchung (Lärmkontor LK 2017.034.5, Stand 02.07.2018) nicht vorhanden.</p>	
--	--	--

**Bebauungsplan Othmarschen 46**

Vorlage zum Arbeitskreis II – Stand: 06. September 2018

Träger öffentlicher Belange		Stellungnahme vom	gefolgt	teilw. ge- folgt	nicht ge- folgt	Hinweise	Nummer
BUE-Amt für Immissionsschutz und Betriebe		29.Dezember 2017; 23. Januar 2018	X		X		1
Gasnetz Hamburg (während erneuter Kenntnisnahmeverschickung eingegangen)		21. August 2018; 27. August 2018				X	2
Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung					
<b>1.</b>	<b>BUE – Amt für Immissionsschutz und Betriebe, IB</b>						
1.1	<u>Stellungnahme vom 29. Dezember 2017:</u> Mit e-mail vom 15.09.2017 an das Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung im Rahmen des Stellungnahmeverfahrens, hatte ich darauf hingewiesen, dass die LTU nicht vorliegt. Nunmehr befindet sich das Verfahren vor der öffentlichen Auslegung und die LTU steht nach wie vor nicht zur Verfügung. Somit ist eine Stellungnahme von BUE/IB 21 nicht möglich. Hiermit bitte ich um Bereitstellung der LTU.	<b>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</b> Die schalltechnische Untersuchung wurde im Rahmen der Kenntnisnahmeverschickung über BOP bereitgestellt.					
1.2	<u>Stellungnahme vom 23. Januar 2018:</u> <b>Entwässerungskonzept</b> Laut Erläuterungsbericht weist das Gelände ein Gefälle zur Baurstraße auf, sodass Überflutungsflächen dort nicht ausgebildet werden können. Gleichzeitig soll das Oberflächenwasser auf die Tiefgaragendecke geleitet werden, die unterhalb der Rückstauenebene liegt. Gemäße DIN 1986-100:2016-12 ist grundsätzlich im Freigefälle zu entwässern. Eine Abweichung von diesem Grundsatz ist nur zulässig, wenn sich das Grundstück unterhalb der Rückstauenebene befindet oder kein ausreichendes Gefälle zur Vorflut realisiert werden kann. Der ausgewiesene Rückhalteraum ist mit 35 m <sup>3</sup> für die Gesamtfläche von 5489 m <sup>2</sup> bei einem Drosselabfluss von 44l/s deutlich zu gering bemessen. Für die Bemessung sind die oberen Werte des DWD Kostra-Atlas (Rasterfeld: Spalte 34, Zeile 22) anzusetzen. Das Entwässerungskonzept ist entsprechend zu überarbeiten.	<b>Der Stellungnahme ist bereits gefolgt worden.</b> Das Entwässerungskonzept ist entsprechend überarbeitet worden.					
<b>2.</b>	<b>Gasnetz Hamburg (während erneuter Kenntnisnahmeverschickung eingegangen)</b>						
2.1	<u>Stellungnahme vom 21. August 2018:</u>	<b>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</b>					

**Bebauungsplan Othmarschen 46**

Vorlage zum Arbeitskreis II – Stand: 06. September 2018

	<p>Im Bereich der geplanten Maßnahme betreiben wir Versorgungsanlagen, die der öffentlichen Gasversorgung dienen. Bauliche Einwirkungen einschließlich des Errichtens von Bauwerken, sowie das Anpflanzen von Bäumen im Bereich der Gasversorgungsanlagen sind nicht gestattet. Annäherungen bedürfen einer vorherigen Absprache und Zustimmung der Gasnetz Hamburg GmbH.</p> <p>Die Lagerung von Material, der Auf- und Abtrag von Boden, sowie geplante Baustraßen im Bereich unserer Gasversorgungsanlagen sind im Vorfeld mit Gasnetz Hamburg abzustimmen. Der Vorhabenträger hat wirksame Maßnahmen vorzuschlagen und einzusetzen, sodass unsere Anlagen durch den Bau und den Betrieb nicht gefährdet und nachhaltig beeinflusst werden. Zwecks Voruntersuchung bitten wir um Zusendung detaillierter Informationen bezüglich der Ausführung der geplanten Baumaßnahme mit den dazugehörigen Planunterlagen (Querschnitte, Höhenprofile, Bauzeitenpläne).</p> <p>Informationen über den Umgang mit unseren Gasversorgungsanlagen finden Sie auf unserer Homepage unter dem unten genannten Link.</p> <p>Zusätzliche Hinweise:</p> <p>Sofern uns Kosten durch die Baumaßnahme entstehen, sind diese durch den Vorhabenträger beziehungsweise Verursacher zu tragen. Bitte informieren Sie uns über den Fortgang des Verfahrens, insbesondere über Planungsänderungen im Bereich der Gasversorgungsanlagen. Wir weisen Sie vorsorglich darauf hin, dass die von Ihnen beauftragten Bauunternehmen spätestens 10 Werkzeuge vor Baubeginn die aktuellen Planunterlagen zur Bauausführung über unsere Homepage Anfordern müssen: <a href="http://www.gasnetz-hamburg.de/planerundbauherren">www.gasnetz-hamburg.de/planerundbauherren</a></p>	<p>Der Vorhabenträger wird über die Hinweise informiert.</p>
2.2	<p><u>Stellungnahme vom 27. August 2018:</u></p> <p>In dem von Ihnen angegebenen Bereich befinden sich Versorgungsanlagen aus dem Verantwortungsbereich der Gasnetz Hamburg GmbH.</p> <p>Mit diesem Schreiben erhalten Sie Planauszüge aus denen die Lage der Versorgungsanlagen im Verantwortungsbereich der Gasnetz Hamburg GmbH im o.a. Bereich ersichtlich ist.</p> <p>Die Planauszüge dienen nur zu Planungszwecken und dürfen nicht an Dritte weitergegeben werden.</p> <p>Die in den Leitungsplänen enthaltenen Angaben und Maßzahlen sind hinsichtlich der Lage und Verlegungstiefe unverbindlich; Abweichungen sind möglich.</p>	<p><b>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Die genannte Gasleitung befindet sich im öffentlichen Straßenraum. Von ihr zweigt zum Vorhabengrundstück eine Hausanschlussleitung ab. Diese Leitungen bedürfen im Bebauungsplan keiner Kennzeichnung.</p>

**Bebauungsplan Othmarschen 46**

Vorlage zum Arbeitskreis II – Stand: 06. September 2018

	<p>Bei einer Bauausführung sind durch die ausführende Firma aktuelle Planauszüge rechtzeitig vor Baubeginn anzufordern.</p> <p>Das Merkblatt "Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten" ist bei den Planungen zu beachten.</p>	
--	---	--