Arbeitskreis II – Vermerk zum Arbeitskreis II nach Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs 2 BauGB

Vorbemerkung Im Bebauungsplanverfahren Bahrenfeld 78 hat die Beteiligung Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der Zeit vom 27.10.2025 bis zum 26.11.2025 stattgefunden. Zu den eingegangenen Stellungnahmen hat das Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung des Bezirksamtes Altona Abwägungsvorschläge in Form eines **Arbeitskreis II-Vermerks zum Arbeitskreis II** erarbeitet, die im Folgenden einzeln aufgelistet werden. Zudem werden Abwägungsvorschläge für zwei Stellungnahmen erarbeitet, die im Vorfeld zur Öffentlichkeitsbeteiligung eingegangen sind.

Die Stellungnahmen wurden thematisch sortiert. Des Weiteren wurden redaktionelle und allgemeine Hinweise in die Abwägungssynopse aufgenommen.

Anmerkung In dieser Abwägungstabelle werden keine A- und B-Punkte unterschieden.

Gliederung:

Keine Priorisierung 2
Gesamtstellungnahme 2
Im Vorfeld zur Öffentlichkeitsbeteiligung eigegangene Stellungnahmen 8

Keine Priorisierung

Gesamtstellungnahme

	Angaben zur Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
ID: M1137 Eingereicht am: 26.11.2025	Verfahrensname: Bahrenfeld78 Verfahrensschritt: Öffentlichkeitsbeteiligung Eingereicht von: Privatperson, Marienplatz Planunterlage: Gesamtstellungnahme Datei: Angehängte Dateien	
	In vorbezeichneter Angelegenheit zeigen wir zunächst an, dass wir die Institutional Investment Partners GmbH — Eigentümerin des Grundstücks in der Stresemannstr. 300, Hamburg (Fl.Nrn. XXXX, XXXX, Gemarkung Ottensen) anwaltlich vertreten. Eine auf uns lautende Vollmacht ist in beglaubigter Kopie beigefügt. Namens und im Auftrag unserer Mandantin tragen wir zum Bebauungsplanentwurf Bahrenfeld 78 „Taşköprüstraße“ vom 18.09.2025 im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß & 3 Abs. 2 BauGB folgende Bedenken und Anregungen vor: Die dem Bebauungsplanentwurf zugrundeliegende gutachterliche Einschätzung zum Thema „Blendung durch KFZ-Scheinwerfer und künstlicher Beleuchtung“ vom 30.12.2024 des Büros [redacted] Verschattungsgutachten beruht auf teilweise unvollständigen bzw. unzutreffenden Annahmen. Eine gutachterliche Überprüfung der von dem Gewerbebetrieb unserer Mandantin ausgehenden Lichtemissionen durch die Lärmkontor GmbH hat ergeben, dass wesentliche Beeinträchtigungen infolge von KFZ-Scheinwerfern aufgrund des nach Süden - in Richtung des geplanten Bauvorhabens - orientierten Parkhauses unserer Mandantin nicht ausgeschlossen werden können. Auszugsweise wird aus der Stellungnahme der Lärmkontor GmbH zitiert (kursiv):	**Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.** Die eingereichte Stellungnahme zur möglichen Blendwirkung und Raumaufhellung durch das nördlich an das Plangebiet angrenzende Parkhaus wurde sorgfältig geprüft. Auf Grundlage der vorliegenden Unterlagen ergibt sich jedoch kein Erfordernis, den Bebauungsplanentwurf anzupassen. Der Plangeber ist seiner Pflicht aus § 1 Abs. 7 BauGB, die erheblichen Belange zu ermitteln, zu bewerten und gegeneinander abzuwägen, in ausreichendem Maße nachgekommen. Die gutachterlichen Einschätzung vom Büro [redacted] vom 30.12.2024 sowie die ergänzende Stellungnahme vom 27.11.2025 untersuchen genau die zu Grunde liegenden Fragestellungen, die auch im Anwaltsschreiben aufgegriffen werden. Beide fachgutachterlichen Einschätzungen kommen übereinstimmend zu dem Ergebnis, dass keine erheblichen oder unzumutbaren Blendwirkungen durch Fahrzeuge oder stationäre Beleuchtung zu erwarten sind. Die wesentlichen Argumente hierfür sind: • Die Rampen des Parkhauses verlaufen parallel zum Plangebiet, sodass ein direkter Kernstrahl in Richtung der geplanten Wohnfassaden bau- und betriebsbedingt nicht auftreten kann. Rechtskurven werden nur bei der Abfahrt

	Angaben zur Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	1. Lichtimmissionen aus dem Rampenbereich => „An den jeweiligen Enden der Rampe bestehen Fahrkurven, so dass bei einer Rechtskurve die Lichtverleilung der Scheinwerfer durch die vertikale Aufhellung über die Brüstung strahlt. Eine kurzzeitige Blendung an den Fenstern Nordfassade ist zu erwarten." Die hier prognostizierte immer wieder auftretende kurzzeitige Blendwirkung betrifft die Nordfassade der geplanten Wohnbebauung über mehrere Geschosse. 2. Lichtimmissionen vom obersten Parkdeck => „Eine Sichtbarkeit insbesondere im Ausfahrtbereich (Zufahrt Rampe, kurzfristige Orientierung der Scheinwerfer nach Süden) ist nicht ausgeschlossen." Auch hier bestehen erhebliche Blendrisiken, die im Gutachten [redacted] weder untersucht noch bewertet wurden. 3. Lichtimmissionen mittlere Parkdecks => „Eine Sichtbarkeit ist nicht ausgeschlossen, jedoch durch die Überdachung deutlich unwahrscheinlicher als auf dem obersten Parkdeck bzw. nur räumlich begrenzt." Auch für die mittleren Parkdecks stellt die Lärmkontor GmbH fest, dass Scheinwerferlichter wahrnehmbar sein können. Es besteht eine räumlich begrenzte, nicht auszuschließende Blendwirkung in Richtung des Plangebiets. 4. Unberücksichtigte Lichtimmissionen durch die Parkhausbeleuchtung => „Im Gutachten von [redacted] nicht messtechnisch oder rechnerisch erfasst wurde die mögliche Blendung oder Raumaufhellung durch die Parkhausbeleuchtung selbst. Messergebnisse an Parkhäusern zeigen,	gefahren, und das Abblendlicht ist grundsätzlich nach unten gerichtet. • Die Brüstungen der Parkdecks weisen Höhen von ca. 1,10–1,20 m auf und liegen damit auf bzw. über Scheinwerferhöhe der Fahrzeuge. Vorliegende Fotos belegen, dass der Lichtkegel in sämtlichen Decks zuverlässig abgeschirmt ist. • Die Entfernung zwischen Mittelachse Rampenbereich und Wohnbebauung beträgt rund 23 m, zwischen Parkdeck und Wohnbebauung ca. 27 m. Aufgrund der vorhandenen Brüstungen und Wandabschirmungen wird der direkte Kernstrahl der Scheinwerfer bereits an der Quelle unterbunden, sodass an der geplanten Wohnfassade keine relevanten Beleuchtungsstärken auftreten. Zu den im Anwaltsschreiben auszugsweise wiedergegebenen Einwänden der Lärmkontor GmbH ist festzuhalten, dass kein Gegengutachten vorliegt. Die dort getroffenen Aussagen bleiben daher pauschal und sind methodisch nicht geeignet, die fundierten, mehrfach vor Ort verifizierten Feststellungen der gutachterlichen Einschätzungen des Büro [redacted] zu widerlegen. Der Plangeber hat im Rahmen der fachlich gebotenen Ermittlungstiefe ausreichende Erkenntnisse gewonnen, um die Tragweite möglicher Lichtimmissionen bewerten zu können. Auf Grundlage der vom OVG Koblenz entwickelten Grundsätze (Urteil v. 15.11.2011 – 8 C 10906/11.OVG) ist der Umfang der erforderlichen Ermittlungen abhängig von der Wahrscheinlichkeit und dem Ausmaß der zu erwartenden Beeinträchtigungen. Maßgeblich ist, dass sich der Plangeber „in einer Weise mit den zu erwartenden Beeinträchtigungen vertraut macht, die es ihm ermöglicht, hieraus entstehende Konflikte umfassend in ihrer Tragweite zu erkennen". Dies ist vorliegend gegeben. Die gutachterlichen Untersuchungen – wenn auch ohne Simulationen – haben eindeutig gezeigt, dass der Kernstrahl der

	Angaben zur Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	dass eine Raumaufhellung bis >1 lx in etwa 25-50 m Entfernung möglich ist.“ Hier weist das Gutachten [redacted] eine wesentliche Untersuchungs- und Bewertungslücke auf, zumal es aufgrund der Distanz zur Wohnbebauung zu einer relevanten Raumaufhellung kommen kann. Die bloße Feststellung auf der letzten Seite des Gutachtens [redacted], dass durch die stationäre Beleuchtung keine erhebliche Abstrahlung nach Süden entfaltet wird, ist nicht ausreichend, zumal der maßgebliche Immissionsort, von dem eine etwaige Blendung aus zu beurteilen wäre, auf Höhe der geplanten Wohnbebauung (Nordfassade) erfolgen muss und nicht - wie augenscheinlich erfolgt — im Westen des Plangebiets von der Taşköprüstraße aus. Nach & 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen - die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind zu berücksichtigen (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB). Das in die gerechte Abwägung einzubringende Gebot der planerischen Konfliktbewältigung besagt, dass grundsätzlich die von der Planung aufgeworfenen Konflikte durch die Planung selbst zu lösen sind. Das ist vorliegend nicht erfolgt. Lichtimmissionskonflikte sind durch die Planung entsprechend der obigen Ausführungen keinesfalls ausgeschlossen, wurden nicht ausreichend gutachterlich untersucht und führen zu erheblichen Beeinträchtigungen insbesondere der geplanten Wohnnutzung. Solange der Bebauungsplan keine planerischen Vorkehrungen zum Schutz vor Lichtemissionen trifft (vgl. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB), ist die Planung abwägungsfehlerhaft. Wir bitten daher um Berücksichtigung der vorstehenden Einwendungen im weiteren Verfahren und um entsprechende Überarbeitung des Bebauungsplanentwurfs.	Scheinwerfer an keiner Stelle die Brüstung überragt und eine unzumutbare direkte Blendwirkung gegenüber der geplanten Wohnbebauung ausgeschlossen werden kann. Auch im Hinblick auf die stationäre Beleuchtung des Parkhauses ergibt sich kein abwägungsrelevanter Konflikt. Nach Art, Anzahl und Ausrichtung der Leuchtkörper handelt es sich um eine innerstädtisch ortsübliche Beleuchtung, die nicht nach Süden, sondern überwiegend in den Parkhausinnenraum wirkt. Die beleuchteten Schilder (Kaufland, Fitness First) sind auf die Stresemannstraße bzw. den Eingangsbereich ausgerichtet. Eine nennenswerte Raumaufhellung südlich in Richtung der geplanten Wohnbebauung ist daher nicht zu erwarten. Angesichts der Entfernung, der Abschirmwirkung der Brüstungen sowie der Positionierung der Leuchtquellen ist davon auszugehen, dass die Lichtemissionen im Bereich des sozial Adäquaten verbleiben. Sie sind im Rahme dessen, was im städtischen Kontext zu erwarten ist, ortsüblich ist und werden nach Erkenntnissen der Ortsbesichtigung als zumutbar bewertet. Zusätzliche Untersuchungen sind nicht erforderlich; eine argumentativ gestützte Einordnung in der Begründung zum Bebauungsplan ist ausreichend. Zu berücksichtigen ist außerdem, dass die geplante Wohnbebauung über Loggien an der Nordfassade verfügt, die bereits architektonisch für eine zusätzliche Abschirmung sorgen und die Relevanz geringfügiger Aufhellungen weiter mindern würden. In der Gesamtabwägung überwiegen die städtebaulichen Ziele der Innenentwicklung und Wohnraumversorgung. Die vorliegenden Erkenntnisse zeigen, dass weder erhebliche Blendwirkungen noch unzumutbare Raumaufhellungen zu erwarten sind. Die planerische Konfliktbewältigung ist damit gewährleistet. Weitere Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind nicht erforderlich. Eine Änderung des Bebauungsplans auf Grundlage der Stellungnahme ist daher nicht angezeigt.

	Angaben zur Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
ID: 1136 Eingereicht am: 17.11.2025	Verfahrensname: Bahrenfeld78 Verfahrensschritt: Öffentlichkeitsbeteiligung Eingereicht von: Privatperson, Kühnehöfe Planunterlage: Gesamtstellungnahme	
	Warum orientiert sich die Gebäudehöhe (Baufelder Nord und Süd) nicht an der direkten Nachbarschaft? Die geplanten Gebäude überragen die Bestandsgebäude um einige Meter, wodurch die bestehenden Gebäude zukünftig hinter einer Mauer stehen würden. Die Verschattungsstudie lässt die Parallelstraßen außer Acht und berücksichtigt nicht, dass diese Mauer den gesamten Osten verbaut, d.h. keine Fernsicht mehr, keine Morgensonne, keine Bäume. Dies bedeutet eine erhebliche Einschränkung der Wohnqualität und eine Wertminderung unserer Wohnung. Ein weiterer Punkt ist die Parksituation. Schon jetzt sind seit der Eröffnung des Moxy Hotels die Parkplätze auf den Straßen rundherum immer belegt, so dass es für Besucher oder Handwerker nicht mehr möglich ist, einen Parkplatz zu finden. Die neuen Gebäude sollen mit reduzierten Parkmöglichkeiten ausgestattet werden, so dass die Situation sich weiter verschärfen wird. Sind Anwohnerparken oder eine andere Bewirtschaftung des Parkraumes geplant?	**Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.** Die Festsetzung von sieben Vollgeschossen bei einer Gebäudehöhe von ca. 46 bis 46,5 m üNHN entspricht den städtebaulichen Zielsetzungen der innerstädtischen Nachverdichtung am Standort Taşköprüstraße. Der Plangeber verfolgt die Leitbilder „Hamburger Maß – Leitlinien zur lebenswerten kompakten Stadt“, „Vertrag für Hamburg“ sowie das „Wohnungsbauprogramm Altona 2024“, wodurch der vormals durch einen großflächigen Einzelhandel geprägte Standort städtebaulich qualifiziert und einer deutlich effizienteren und flächensparenden Nutzung zugeführt wird. Trotz der angestrebten Nachverdichtung verbleibt die festgesetzte Geschossflächenzahl (GFZ) unterhalb des in § 17 Baunutzungsverordnung (BauNVO) enthaltenen Orientierungswertes für Urbane Gebiete (MU). Außerdem werden die Abstandsflächen im Wesentlichen eingehalten. Daher ist nicht davon auszugehen, dass es zu städtebaulichen Missständen im und um das Plangebiet kommt. Um den Lärmschutz gegenüber den angrenzenden Verkehrsachsen sicherzustellen und gleichzeitig eine räumliche Fassung des Straßenraums zu schaffen, wurde als städtebauliche Figur ein kompakter, lärmrobuster Blockrand gewählt. Die umliegenden Gebäude mit fünf bis sechs Vollgeschossen wurden im Rahmen der Abwägung berücksichtigt. Die geplante Höhe führt jedoch zu keinen unzumutbaren städtebaulichen Beeinträchtigungen. Eine Verschattungsstudie hat die in Folge der Planung zu erwartende zusätzliche Verschattung für die unmittelbar angrenzenden, von einer Verschattung des Vorhabens betroffenen Gebäude fachgutachterlich ermittelt. Gebäude der sogenannten „zweiten Reihe“ wurden in diesem

	Angaben zur Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		Fall nicht einbezogen, da diese aufgrund ihrer Lage und der abschirmenden Wirkung der Bestandsgebäude entlang der Taşköprüstraße keine zusätzlichen relevanten Verschattungen durch das Vorhaben erfahren. Anhand von Verschattungssimulationen (Schattenwürfe) wurde der Untersuchungsumfang bestimmt. Bei den Gebäuden entlang der Straße Kühnehöfe wurden keine relevanten Verschattungen beobachtet (siehe Abschnitt „F“ der Anlage zum Verschattungsgutachten vom März 2025 (Ziffer A9.3 in der Umweltakte) mit Abbildungen zu den Schattenwürfen). Eine Sicherstellung von „Fernblicken“ oder dauerhafter Weitsicht ist im innerstädtischen Kontext kein schützenswerter Belang. Es kann in einem innerstädtisch gelegenen urban geprägten Quartier nicht darauf vertraut werden, dass bislang bauliche untergenutzte Grundstücke nicht nachverdichtet werden. Die Befürchtungen hinsichtlich der Minderung des Immobilienwertes sind spekulativ. Durch den Bebauungsplan werden die Nutzungsmöglichkeiten der benachbarten Grundstücke nicht eingeschränkt; sie können im bisherigen Umfang weitergenutzt werden. Eine evtl. Wertminderung kann angesichts fehlender, unmittelbarer Beeinträchtigungen nicht als erheblicher Belang in die Abwägung einbezogen werden. Die Auswirkungen eines Bebauungsplans auf den Verkehrswert mögen zwar zum Abwägungsmaterial gehören, soweit sie das überplante Grundstück selbst betreffen (etwa Festsetzung einer Grünfläche, Herabsetzung des Maßes der Nutzung, vgl. §§ 40, 42 Baugesetzbuch (BauGB)). Etwas anderes gilt jedoch für nur mittelbare Auswirkungen auf den Verkehrswert. Die Frage der Wesentlichkeit der Auswirkungen einer Planung auf Nachbargrundstücke beurteilt sich grundsätzlich nicht nach dem Umfang einer möglichen Verkehrswertminderung, sondern nach dem Grad der faktischen und unmittelbaren, sozusagen "in natura"

	Angaben zur Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		gegebenen Beeinträchtigungen, die durch den Bebauungsplan zugelassen werden. Der Verkehrswert ist nur ein Indikator für die gegebenen und erwarteten Nutzungsmöglichkeiten eines Grundstücks. Er hängt von vielen Faktoren, insbesondere auch der Nutzung der umliegenden Grundstücke, ab. Der den Verkehrswert bestimmende Grundstücksmarkt berücksichtigt auch solche Umstände, die vom plangebenden Bezirk nicht im Rahmen der städtebaulichen Belange berücksichtigt werden können oder müssen. In die Abwägung sind deshalb in solchen Fällen nicht die potentiellen Wertveränderungen von Grundstücken einzustellen, sondern nur die Auswirkungen, die von der geplanten Bebauung faktisch ausgehen. Nur wenn diese tatsächlichen Auswirkungen einen Grad erreichen, der ihre planerische Bewältigung im Rahmen der Abwägung erfordert, liegt auch ein Nachteil im Sinne von § 47 Abs. 2 Verwaltungsgerichtsordnung (VwGO) vor. Eine Grundstückswertminderung stellt daher im vorliegenden Fall keinen eigenständigen Abwägungsposten dar. Davon abgesehen ist fraglich, ob die Neubebauung des Plangebiets, die gemessen an der Bestandssituation eine Aufwertung des Quartiers zur Folge hat, tatsächlich zu einem Wertverlust der Immobilie führt. Selbst wenn dies der Fall wäre, überwiegt hier das öffentliche Interesse an der Umsetzung der Planung. Sämtliche Wohnungen im Plangebiet werden öffentlich gefördert wodurch ein erheblicher Beitrag zur Versorgung mit preisgünstigem Wohnraum geleistet werden kann. Die geplante städtebauliche Verdichtung ist zudem ein wesentlicher Beitrag zur Innenentwicklung gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauGB. Auch die vorgetragenen Bedenken zur Stellplatzsituation führen zu keiner Anpassung des Planentwurfs. Aufgrund der guten ÖPNV-Anbindung des Standorts sowie der vollständigen Ausrichtung auf öffentlich geförderten Wohnungsbau ist ein reduzierter Stellplatzschlüssel von 0,1 je Wohneinheit angemessen und fachlich begründbar. Die Tiefgarage stellt für die Wohnnutzung sämtliche erforderlichen Stellplätze bereit. In der Umfahrt werden zudem alle erforderlichen Stellplätze für die gewerblichen Nutzungen inkl.

	Angaben zur Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		Stellplätze für Lieferfahrzeuge hergestellt, die ergänzt werden durch Ladezonen an drei Fassadenseiten des Baukörpers. Gleichzeitig können in der Umfahrt ebenfalls zweimal je drei Carsharingstellplätze bereitgestellt werden. Dies dient der Funktionsfähigkeit des Gebietes und reduziert innerstädtischen Parksuchverkehr. Ein Anwohnerparken oder ein Parkraummanagement ist derzeit nicht vorgesehen. Diese Themen sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens, sondern werden – sofern zukünftig erforderlich – im Rahmen straßenverkehrsrechtlicher Prüfungen durch die zuständigen Dienststellen entschieden und auch bei zukünftigem Bedarf vorgenommen. In der Gesamtabwägung überwiegen die städtebaulichen Gründe zu Gunsten der geplante Höhe, Dichte und Stellplatzregelung.

Im Vorfeld zur Öffentlichkeitsbeteiligung eigegangene Stellungnahmen

	Angaben zur Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
ID: M1138 Eingereicht am: 28.11.2024	Verfahrensname: Bahrenfeld78 Verfahrensschritt: Bearbeitung 1 Eingereicht von: Privatperson Planunterlage: Gesamtstellungnahme	
	Laut Planung ist hier eine Bauhöhe von 7 Stockwerken vorgesehen. Wieso wird als Referenz ein Baugebiet herangezogen, das Hunderte Meter entfernt hinter den Gleisen liegt und nicht die Höhe (5 Stockwerke) direkt auf der anderen Straßenseite?	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen** Die umliegende Bebauung mit fünf bis sechs Vollgeschossen wurde in der Abwägung berücksichtigt, stellt jedoch keinen verbindlichen Maßstab für die zulässige bauliche Entwicklung dar. Ihre Geschossigkeit basiert auf älteren Planungsansätzen und entspricht nicht den heutigen

	Angaben zur Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		Zielsetzungen einer flächensparenden, innerstädtischen Nachverdichtung. Die Festsetzung von sieben Vollgeschossen bei einer Gebäudehöhe von ca. 46 bis 46,5 m üNHN folgt den Leitbildern „Hamburger Maß – Leitlinien zur lebenswerten kompakten Stadt“, „Vertrag für Hamburg“ sowie dem „Wohnungsbauprogramm Altona 2024“. Der vormals durch einen großflächigen Einzelhandel genutzte Standort soll städtebaulich qualifiziert und effizient weiterentwickelt werden. Die festgesetzte GFZ bleibt unterhalb der Orientierungswerte des § 17 BauNVO für Urbane Gebiete (MU); auch die Abstandsflächen werden im Wesentlichen eingehalten. Städtebauliche Missstände sind daher nicht zu erwarten. Die Heranziehung der Mitte Altona als städtebauliche Referenz ist sachgerecht. Trotz der trennenden Gleisanlagen besteht ein funktionaler und struktureller Zusammenhang, der denselben übergeordneten städtebaulichen Leitbildern unterliegt. Auch dort wurden bis zu sieben und mehr Vollgeschosse festgesetzt, was die angestrebte urbane Dichte im Entwicklungsraum bestätigt. Zudem wurde die geplante Gebäudehöhe des Vorhabens mittels Gutachten untersucht. Aus den Gutachten ist zu entnehmen, dass es durch die Planung nicht zu einer unzumutbaren städtebaulichen Beeinträchtigungen kommt. Eine Verschattungsstudie hat z.B. die in Folge der Planung zu erwartende zusätzliche Verschattung für die unmittelbar angrenzenden, von einer relevanten Verschattung betroffenen Gebäude fachgutachterlich ermittelt und festgestellt, dass die Besonnung im Quartier sowie in der Umgebung auch im Planvollzug den gängigen Richtwerten entspricht und die Planung damit keine unzumutbaren Festsetzungen trifft. Vor diesem Hintergrund ergeben sich weder aus der niedrigeren Geschossigkeit der Bestandsbebauung noch aus der Kritik an der Referenzbildung städtebauliche oder rechtliche Gründe für eine Anpassung der Gebäudehöhe.

	Angaben zur Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
ID: M1139 Eingereicht am: 20.11.2024	Verfahrensname: Bahrenfeld78 Verfahrensschritt: Bearbeitung 1 Eingereicht von: Privatperson, Bahrenfelder Steindamm Planunterlage: Gesamtstellungnahme	
	Wirklich begrüßenswert ist die Schaffung von gefördertem Wohnraum statt des Großmarktes.	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen**
	Kritisch sehe ich jedoch die Anordnung der neuen Baukörper als Blockrandbebauung. Das gewünschte Planungsziel eines begrünten Innenhofs lässt sich bei der Gebäudehöhe von 7 Vollgeschossen zuzüglich Staffel als Nichtvollgeschoß kaum erreichen. Ich möchte bitten darüber nachzudenken, ob nicht durch eine Zeilenbebauung oder durch die Reduzierung der Anzahl der Vollgeschosse auf der Ost und Südseite eine günstigere Wohn- und Aufenthaltsqualität erreicht werden kann. Um eine gleiche Bruttogeschoßfläche zu erhalten, wird es meiner Auffassung nach weniger störend sein, den West- und Nordflügel des Blockrandes höher zu bebauen. Ich teile die mehrmals von Anwohnern vorgetragenen Bedenken, dass der Stadtteil mit sehr wenig Grünflächen ausgestattet ist. Eine gute Aufenthaltsqualität in dem Innenhof tatsächlich zu erreichen sollte unbedingt angestrebt werden. Ein weiterer Innenhof, der aufgrund der Verschattung lediglich eine Abstandfläche darstellt soll vermieden werden. Eine Durchlässigkeit in den Innenhof in Anlehnung an die Höfe im Pergolenquartier würde ich ebenfalls begrüßen.	**Der Stellungnahme wird nicht gefolgt** Die Anregung, anstelle einer Blockrandbebauung eine Zeilenstruktur zu wählen oder die Gebäudehöhe an der Ost- und Südseite zu reduzieren, wurde im Verfahren aufgrund der umgebenden Bebauungsstruktur sowie der auf das Gebiet einwirkenden Lärmpegel nicht verfolgt. Das städtebauliche Konzept sieht eine geschlossene Blockrandbebauung vor, die für den Standort zwingend erforderlich ist, um gesunde Wohnverhältnisse gegenüber den erheblichen Schienenverkehrslärmimmissionen sicherzustellen. Die lärmtechnische Untersuchung zeigt, dass an den Ostfassaden sowie Teilen der Nord- und Südfassaden Beurteilungspegel bis zu 71 dB(A) tags und 65 dB(A) nachts auftreten und damit die Immissionsgrenzwerte überschritten werden. Zudem sind Immissionspegel erreicht, ab denen eine Gesundheitsgefährdung nicht mehr ausgeschlossen werden kann, so dass auf den Schutz vor Lärm ein besonderes Augenmerk zu legen ist und eine Bebauungsstruktur, die darauf reagiert, im Rahmen der Abwägung bevorzugt zu berücksichtigen ist. Ein offenes oder zeilenartiges Bebauungskonzept würde zu einer deutlich stärkeren direkten Lärmeinwirkung auf Wohnräume an mehreren Fassaden führen. Der geschlossene Blockrand dient somit als lärmabschirmende bauliche Maßnahme. Zugleich ermöglicht er – trotz der innerstädtisch typischen Geschossigkeit – die Ausbildung eines geschützten Innenhofs, in dem alle maßgeblichen Grenzwerte eingehalten werden. Dies wird durch die

	Angaben zur Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		lärmtechnischen Ergebnisse bestätigt: An den zum Innenhof orientierten Fassaden werden sämtliche Immissionsgrenzwerte deutlich unterschritten, sodass eine gute Aufenthaltsqualität gewährleistet ist. Diese Aufenthaltsqualität wird zusätzlich durch Vorgaben des Vorhaben- und Erschließungsplans (VEP) gestützt sowie im dazugehörigen Freiflächenplan über den Durchführungsvertrag (DV) zum Verfahren gesichert. Durch eine gezielte Freiraumplanung und Bepflanzung kann der Hof trotz der Gebäudetiefen und Geschossigkeit qualitätsvoll gestaltet werden. Die angeregte Durchlässigkeit wie im Pergolenquartier ist aufgrund der städtebaulichen Rahmenbedingungen (Lage Grundstück sowie Umfeld des geplanten Baukörpers) nicht übertragbar. Vor diesem Hintergrund ergeben sich weder städtebauliche noch lärmfachliche Gründe für eine Abkehr vom Blockrandkonzept oder für eine Reduzierung der Gebäudehöhen. In der Gesamtabwägung überwiegen die städtebaulichen Gründe zu Gunsten der geplante Höhe, und Dichte.
	Sie teilten mit, dass der Neubau durch „Hafencityfenster“ und ähnliche Baumaßnahmen gegen den Umgebungslärm geschützt werden kann. Sind im Rahmen der Nachverdichtung auch Maßnahmen an den bestehenden Gebäude vorgesehen? Es ist ja schön, wenn die Neubauten an das urbane Umfeld angepasst werden. Die Bestandsgebäude, wie beispielsweise die Gründerzeit und 20iger Jahre Gebäude im Umfeld des S-Bahn Haltepunkts „Ottensen“ verfügen über keine Anpassung an das urbane Umfeld, dass durch die fortschreitende Nachverdichtung entstanden ist. Werden hier von ihnen Förderprogramme aufgelegt, dass diese Gebäude an die neue Umgebung angepasst werden können? Die S- Bahn verursacht bei jedem Halt und bei der Abfahrt Geräusche von 62 dB (A). Schutzmaßnahmen zur Reduzierung dieses Schallpegels sind nicht vorhanden.	Hinsichtlich der Frage zu Lärmschutzmaßnahmen an den direkt angrenzenden Bestandsgebäuden ist klarzustellen, dass der Bebauungsplan nur Regelungen enthalten kann, die sich auf seinen Geltungsbereich beziehen. Maßnahmen zum Schutz bestehender Wohngebäude außerhalb des Plangebiets können daher nicht Gegenstand des Bebauungsplans sein. Im Rahmen der Abwägung sind jedoch solche Immissionen zu berücksichtigen, die durch das Vorhaben ausgelöst oder verändert werden. Für die Abwägung gilt, dass Pegelzunahmen ab 2,1 dB(A) grundsätzlich relevant sind, wenn die Immissionsgrenzwerte der 16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchV) bereits überschritten werden. Werden die Beurteilungspegel von 70 dB(A) tags bzw. 60 dB(A) nachts erreicht oder überschritten, ist bereits eine Pegelzunahme ab 0,1 dB(A) an den betreffenden Bestandsgebäuden abwägungsrelevant.

	Angaben zur Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		Durch die Planung kommt es sowohl zu Pegelabnahmen als auch zu Pegelzunahmen. Die Pegelzunahmen liegen nahezu durchgängig unterhalb von 2,1 dB(A). Lediglich in einem Erdgeschossbereich werden nachts Zunahmen von 2,1 bzw. 2,2 dB(A) festgestellt (ca. Baukörper Höhe Taşköprüstraße 1). Da sich dort ausschließlich gewerbliche Nutzungen befinden, entstehen dadurch keine Immissionskonflikte. Förderprogramme zur Modernisierung und zum Lärmschutz an Bestandsgebäuden bestehen in der Freien und Hansestadt Hamburg unabhängig vom Bebauungsplanverfahren. Das Bezirksamt kann hierzu beratend unterstützen. Die von den Stellungnehmenden genannten Lärmwerte der S-Bahn entsprechen den im Gutachten ermittelten Größenordnungen. Für die neue Wohnbebauung werden jedoch geeignete passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt, um in Schlafräumen die Einhaltung von nächtlichen Immissionspegeln von maximal 30 dB(A) sicherzustellen. Die bestehenden Gebäude außerhalb des Plangebiets sind von dieser Regelung nicht betroffen.