

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

„Uhlenhorst 4 – Mundsburger Damm“

Auswertung der öffentlichen
Auslegung und Zustimmungsempfehlung zur Feststellung an die Bezirksversammlung



(Foto: clausen-seggelke stadtplaner)

Bebauungsplanverfahren „Uhlenhorst 4 – Mundsburger Damm“

LAGE DES PLANGEBIETES



Mundsburger Damm



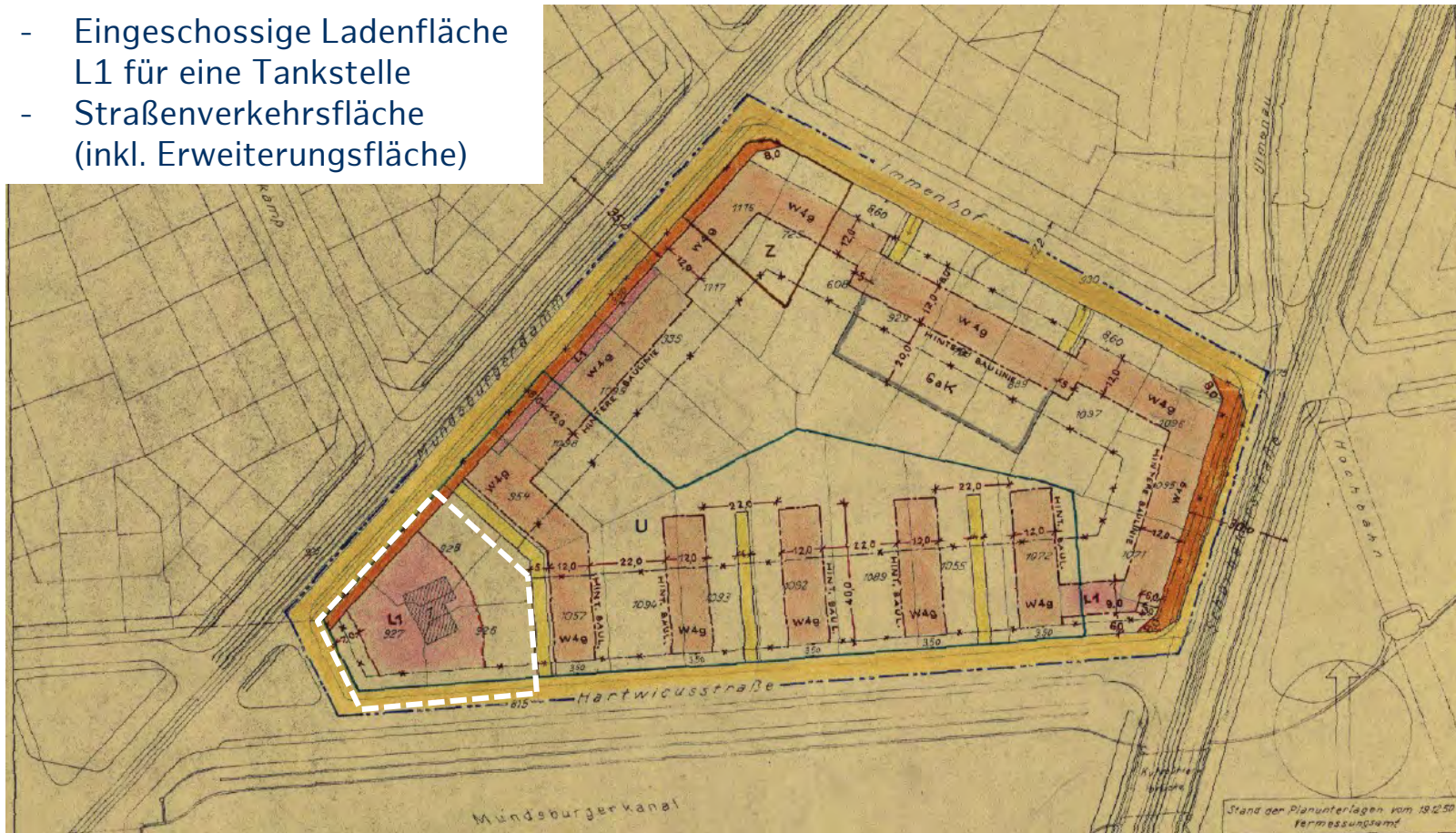
Hartwicusstraße

(Fotos: clausen-seggelke stadtplaner)

GELTENDES PLANUNGSRECHT

DURCHFÜHRUNGSPLAN D22 DER HANSESTADT HAMBURG VOM 08.07.1952

- Eingeschossige Ladenfläche L1 für eine Tankstelle
- Straßenverkehrsfläche (inkl. Erweiterungsfläche)











BEBAUUNGSPLAN-ENTWURF

(Stand Öffentliche Auslegung, September 2023)






Vorhabenbezogener Bebauungsplan-Entwurf Uhlenhorst 4

Festsetzungen

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
-  **MU** Urbanes Gebiet
- VI** Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
- GRZ 0,8** Grundflächenzahl, als Höchstmaß
-  Baugrenze
-  Straßenverkehrsfläche
-  Straßenbegrenzungslinie
-  Flächen für Tiefgaragen und ihre Zufahrten
-  z.B. (B) besondere Festsetzungen (siehe § 2)
-  Anpflanzung von Einzelbäumen
-  Anpflanzung von Hecken

Kennzeichnungen

-  Vorhandene Gebäude
-  Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans
-  Begrenzung der unverbindlichen Vorsetzung


Hinweise

Das Plangebiet liegt innerhalb des Risikogebiets Sturmfluthochwasser. Zu diesem Bebauungsplan existieren ein Durchführungsvertrag und ein Vorhaben- und Erschließungsplan. Maßgebend ist die Bauutzungsverordnung in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787), zuletzt geändert am 3. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176 S. 1, 6).
Längenmaße und Höhenangaben in Metern.
Der Kartenausschnitt aus dem Amtlichen Liegenschaftsinformationssystem (ALKIS®) entspricht für den Geltungsbereich des Bebauungsplans dem Stand von März 2023.

Übersichtsplan



FREIE UND HANSESTADT HAMBURG



**Vorhabenbezogener
Bebauungsplan-Entwurf
Uhlenhorst 4 - Mundsbürger Damm**

Stand: September 2023 Maßstab 1 : 500 (im Original)

Bezirk Hamburg-Nord Ortsteil 415

Draft: September 2023

BEBAUUNGSPLAN-ENTWURF

(Stand nach öffentlicher Auslegung, März 2024)

Stand: 20. März 2024

Verordnung

über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Uhlenhorst 4

Vom

Auf Grund von § 10 in Verbindung mit § 12 des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3635), zuletzt geändert am 20. Dezember 2023 (BGBl. I Nr. 394, S. 1, 28) in Verbindung mit § 3 Absatz 1 und Absatz 3 sowie § 5 Absatz 1 des Bauleitplanfeststellungsgesetzes in der Fassung vom 30. November 1999 (HmbGVBl. S. 271), zuletzt geändert am 9. Februar 2022 (HmbGVBl. S. 104) § 81 Absatz 2a der Hamburgischen Bauordnung vom 14. Dezember 2005 (HmbGVBl. S. 525, 563), zuletzt geändert am 13. Dezember 2023 (HmbGVBl. S. 443, 455), § 4 Absatz 3 Satz 1 des Hamburgischen Gesetzes zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes vom 11. Mai 2010 (HmbGVBl. S. 350, 402) zuletzt geändert am 24. Januar 2020 (HmbGVBl. S. 92) in Verbindung mit § 9 Absatz 3 Satz 1 Nummer 4 des Bundesnaturschutzgesetzes vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240), sowie § 1, § 2 Absatz 1 und § 3 der Weiterübertragungsverordnung-Bau vom 8. August 2006 (HmbGVBl. S. 481), zuletzt geändert am 13. Dezember 2023 (HmbGVBl. S. 443, 455):

§ 1

- (1) Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Uhlenhorst 4 für das Gebiet zwischen Mundsburger Damm und Hartwicusstraße (Bezirk Hamburg Nord, Ortsteil 415) wird festgelegt.

Das Gebiet wird wie folgt begrenzt:

Mundsburger Damm - Hartwicusstraße - Ostgrenze der Flurstücke 926, 927 und 928 der Gemarkung Hohenfelde.

- (2) Das maßgebliche Stück des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und die ihm beigegebene Begründung werden beim Staatsarchiv zu kostenfreier Einsicht für jedermann niedergelegt.

1

FREIE UND HANSESTADT HAMBURG



Vorhabenbezogener Bebauungsplan

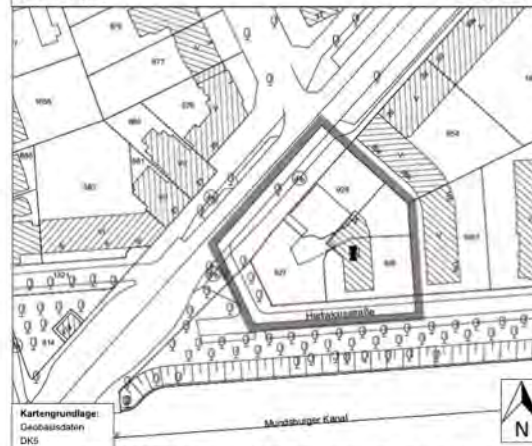
Uhlenhorst 4 Begründung

Bezirk Hamburg-Nord

Ortsteil 415

Übersichtsplan

ohne Maßstab



Kartengrundlage:
GeoBauregister
DK5

Verfahrensstand: Beteiligung Steka nach öffentlicher Auslegung – Stand: 20.03.2024

EINGEGANGENE STELLUNGNAHMEN

Vorhabenbezogener Bebauungsplan-Entwurf – Uhlenhorst 4 - Abwägungstabelle, Stand 19.03.2024
Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung, Abteilung Bebauungsplanung // SL2



Bebauungsplan-Entwurf Uhlenhorst 4

Arbeitsvermerk

- Kenntnisnahmeverschickung vom 11. Mai bis einschl. 25. Mai 2023 Seite 2-9
- Öffentliche Auslegung vom 1. November bis einschl. 1. Dezember 2023 Seite 10-99

§ 13 Baugesetzbuch	
§ 13a Baugesetzbuch	x
§ 12 Baugesetzbuch	x

Im Rahmen der Kenntnisnahmeverschickung vor öffentlicher Auslegung sind zum Bebauungsplanentwurf 9 Stellungnahmen eingegangen. Diese wurden bearbeitet und der Planentwurf entsprechend der erfolgten Abwägung angepasst.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung sind zum Bebauungsplanentwurf 12 Stellungnahmen eingegangen.

Abwägung der Stellungnahmen der Bürgerinnen und Bürger aus der öffentlichen Auslegung und Stellungnahmen von Behörden und Trägern öffentlicher Belange aus der Kenntnisnahmeverschickung vor öffentlicher Auslegung.

Nachfolgend die Stellungnahmen im Einzelnen. Der originale Wortlaut wurde überwiegend beibehalten.

BEBAUUNGSPLAN UHLENHORST 4 „MUNDSBURGER DAMM“ (VORHABENBEZOGEN)

VIELEN DANK FÜR IHRE AUFMERKSAMKEIT!



(Foto: clausen-seggelke stadtplaner)

BEBAUUNGSPLAN UHLENHORST 4
„MUNDSBURGER DAMM“ (VORHABENBEZOGEN)



Bezirksamt Hamburg-Nord
Dezernat Wirtschaft, Bauen und Umwelt
Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung

ENTWURFSGUTACHTEN 2019/2020

■ Neubauvorhaben Mundsburger Damm

Städtebaulich-hochbauliches Entwurfsgutachten

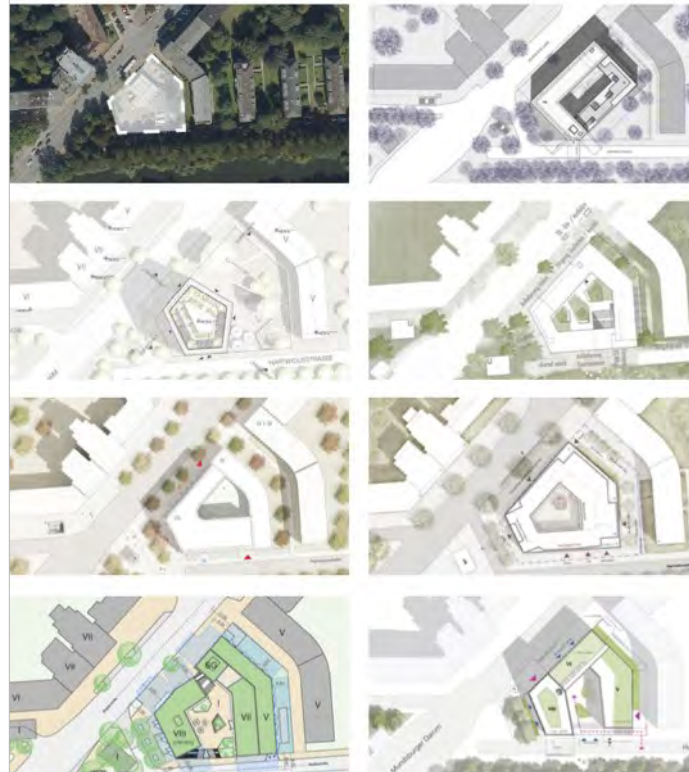
Auslobung



■ Neubauvorhaben Mundsburger Damm

Städtebaulich-hochbauliches Entwurfsgutachten

Vorprüfbericht



ENTWURFSGUTACHTEN 2019/2020



Goetz Castorph Architekten



Störmer Murphy Partners



Wacker Zeiger Architekten



eins zu eins architekten



B99 Architekten



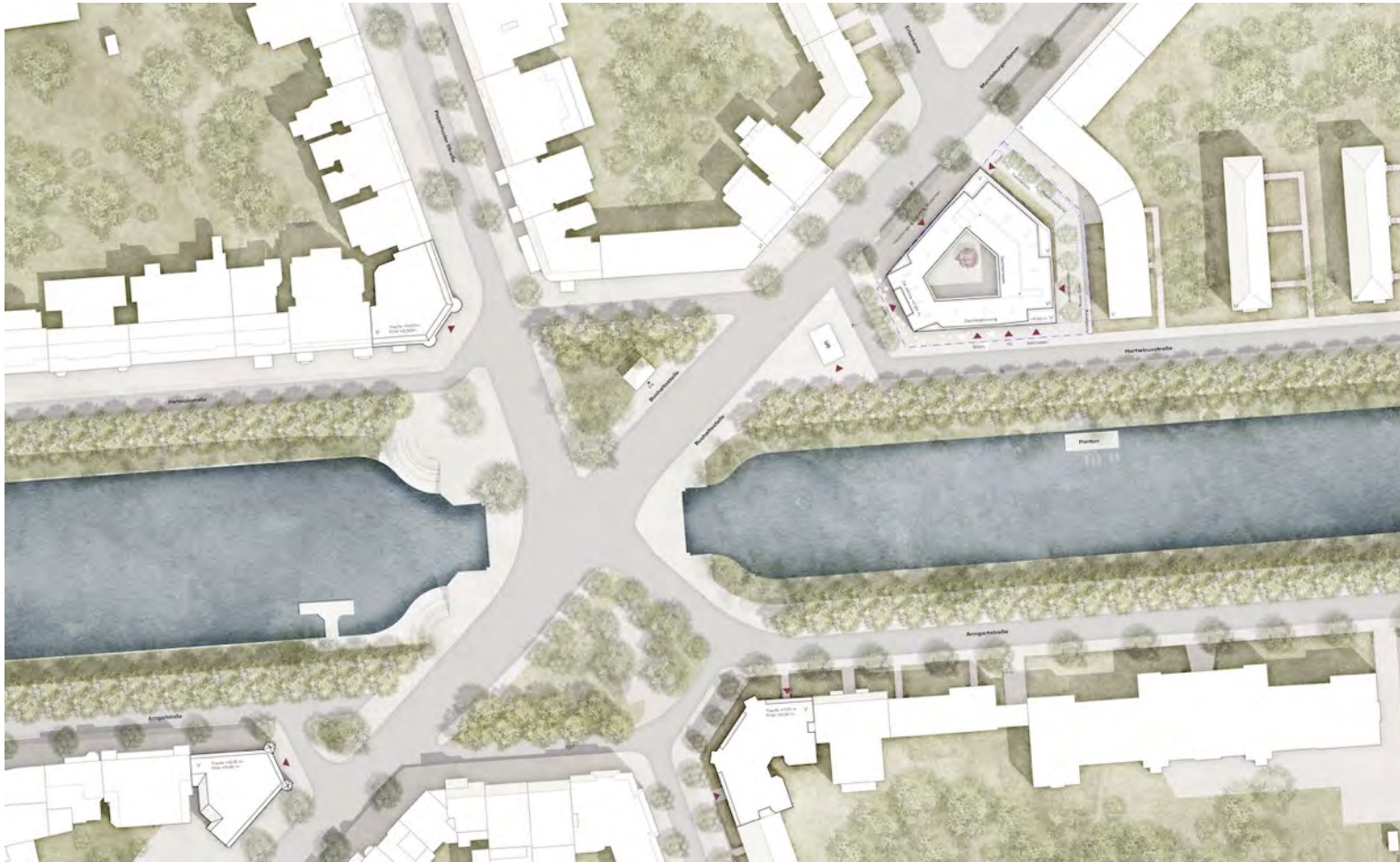
Gibbins Architects



Tim Hupe Partner

ERGEBNIS ENTWURFSGUTACHTEN – 1. PREIS

(B99 Architekten, Stand Februar 2020)



Darstellung: B99 Architekten

BEBAUUNGSPLAN UHLENHORST 4
„MUNDSBURGER DAMM“ (VORHABENBEZOGEN)



Bezirksamt Hamburg-Nord
Dezernat Wirtschaft, Bauen und Umwelt
Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung

HEUTIGE SITUATION

AKTUELLES LUFTBILD, ENTWURFSKONZEPT B99 ARCHITEKTEN



SCHWARZPLAN historisch



SCHWARZPLAN zukünftig

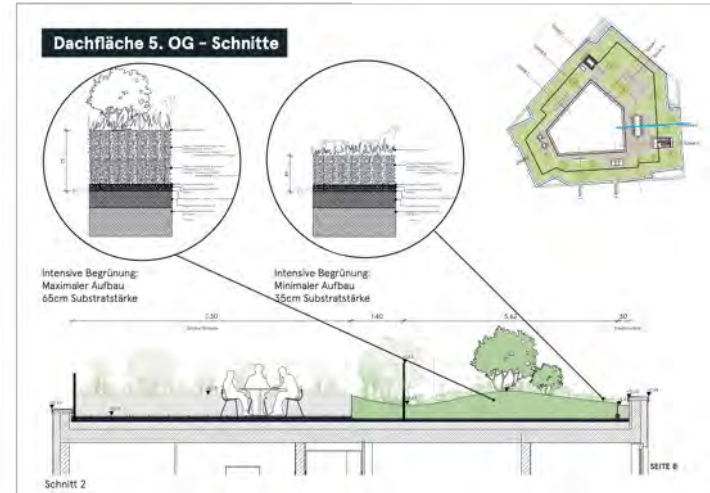
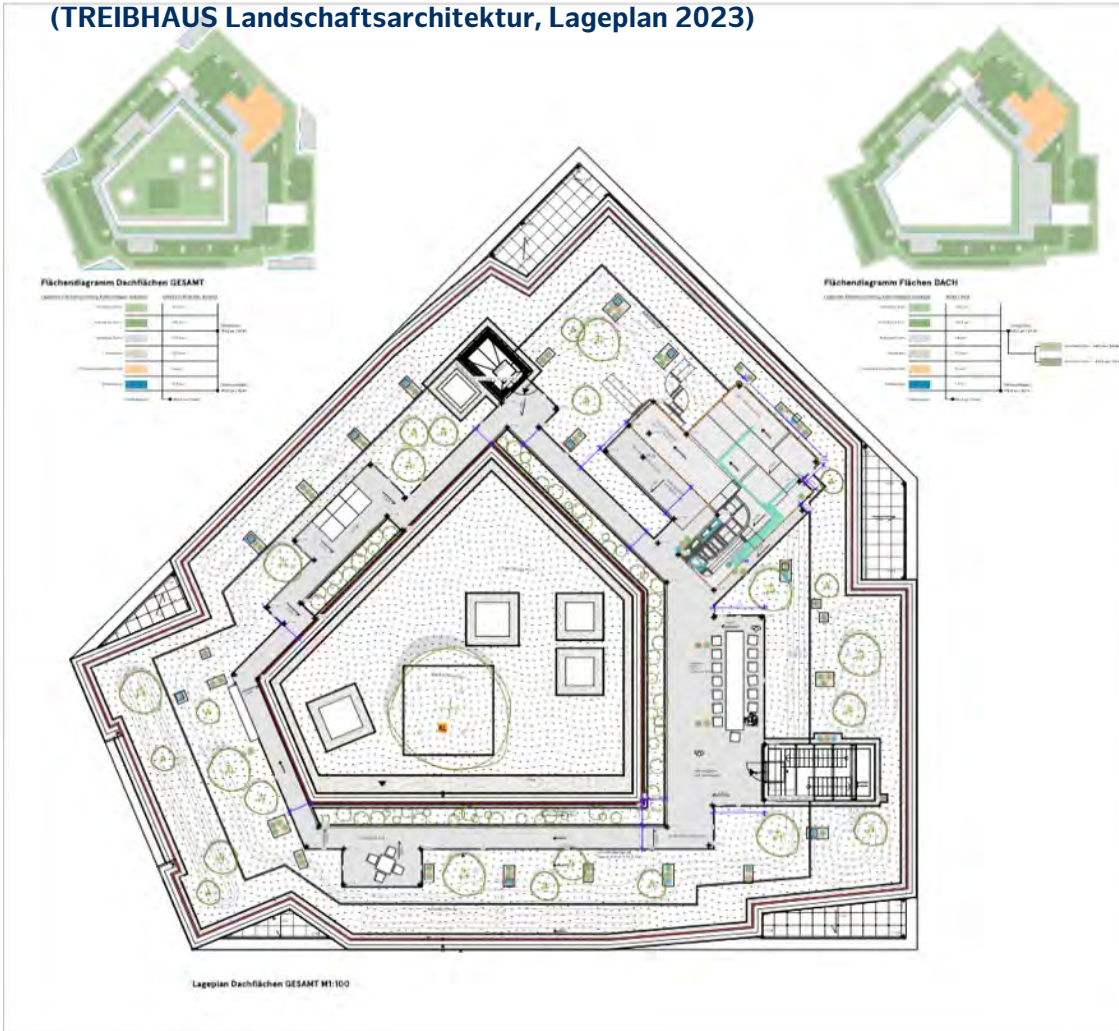
Herleitung der Gestaltung



Darstellung: B99 Architekten
Freie und Hansestadt Hamburg - Atlas

AKTUELLER PLANUNGSSTAND

(TREIBHAUS Landschaftsarchitektur, Lageplan 2023)



Darstellung: TREIBHAUS

AKTUELLER PLANUNGSSTAND

(TREIBHAUS Landschaftsarchitektur, Lageplan 2023)

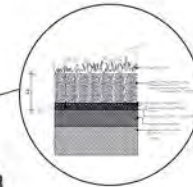
Außenanlagen



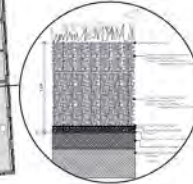
Dachfläche EG - Lageplan

VERBAUCHENE QUADRE INNE MIT OPTISCHER FÄHIGKEIT UND
STÄRKEVERLÄSSIGUNG

FRANKE UND VERBÄNDLICH ALS KÜCHENART



Intensive Begrünung:
Minimale Aufbau
35cm Substratstärke



Intensive Begrünung:
Baumscheibe
100cm Substratstärke

SEITE 14

EG - Leitgehölz

Prunus padus

- Höhe: bis 8-12 (15m)
- Heimische Art
- wertvolles Gehölz für Bienen, Schmetterlinge, und Vögel
- Blühaspekt: weiße duftende Blüten im April



Darstellung: TREIBHAUS

AKTUELLER PLANUNGSSTAND

(B99 Architekten, Visualisierung 2023)



Darstellung: B99 Sven Hidde, Laura Jahnke

BEBAUUNGSPLAN UHLENHORST 4
„MUNDSBURGER DAMM“ (VORHABENBEZOGEN)

BEBAUUNGSPLANVERFAHREN

26.02.2020 Jurysitzung und Auswahl Siegerentwurf

28.05.2020 Vorstellung der Planung im StekA

26.05. - 12.06.2020 Behördliche Grobabstimmung

05.03. - 31.03.2020 Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

18.09. - 16.10.2020 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

03.12.2020 Auswertung frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit im StekA

19.02.2021 Aufstellungsbeschluss

03.11. - 03.12.2021 Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange

11.05. - 25.05.2023 Verzicht auf AKI sowie Kenntnismahmevermittlung

08.06.2023 Kenntnismahme der Unterlagen zur öffentl. Auslegung im StekA

01.11. - 01.12.2023 öffentliche Auslegung und Internetveröffentlichung

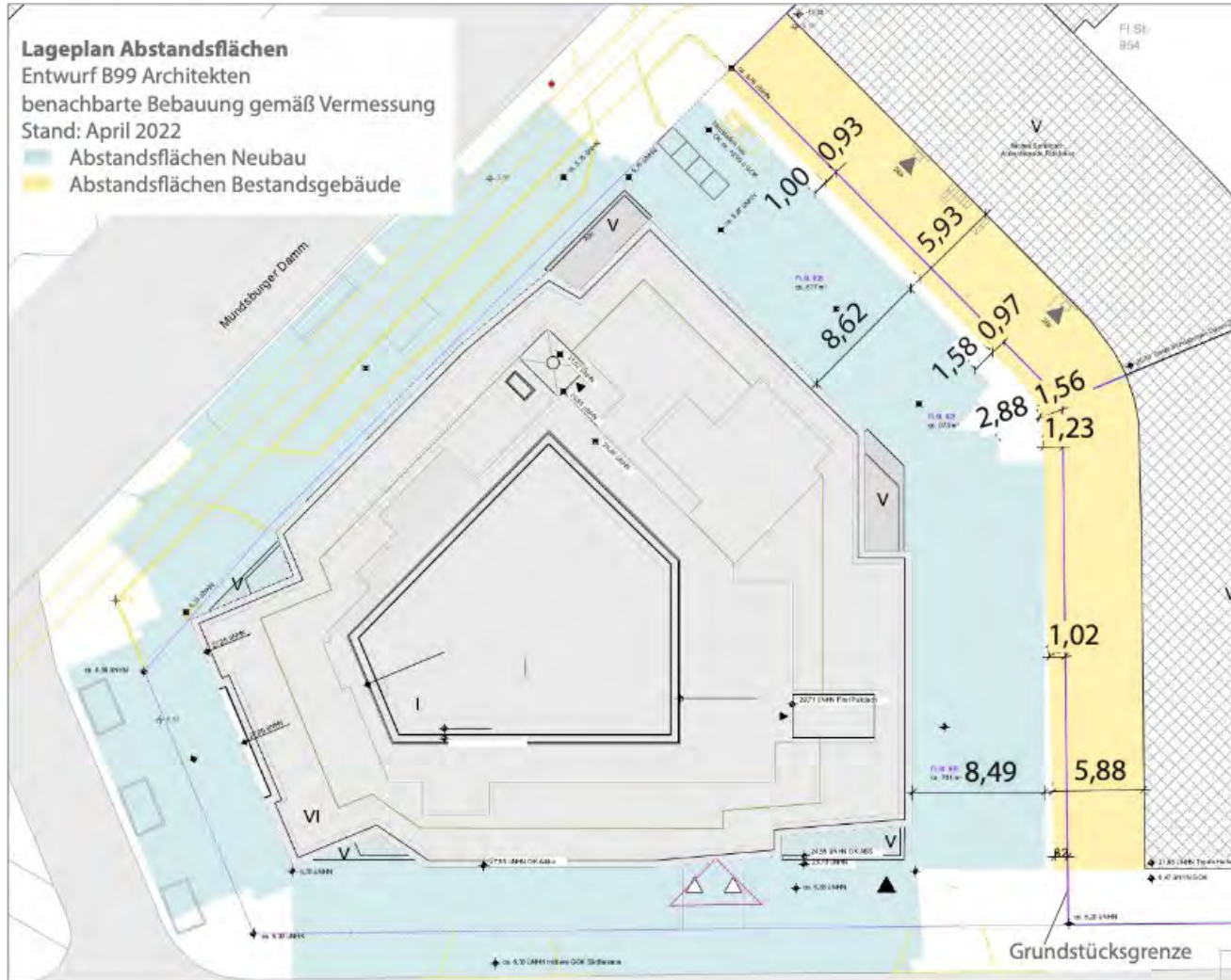
04.03. - 15.03.2024 Verzicht auf AKII

04.04.2024 Auswertung der öffentlichen Auslegung und Zustimmungsempfehlung

ERSTELLTE FACHGUTACHTEN

- Artenschutzfachliche Untersuchung
- Baumgutachten
- Energieversorgungskonzept
- Entwässerungskonzept
- Lärmtechnische Untersuchung
- Luftschadstoffuntersuchung
- Mobilitätskonzept
- Tageslichtuntersuchung
- Verschattungsgutachten
- Umwelttechnische Erkundung

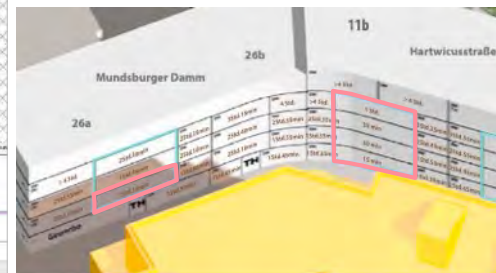
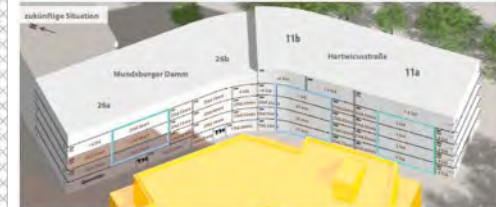
ERGEBNISSE VERSCHATTUNGSUNTERSUCHUNG



Bestehende Situation - Ergebnisse ohne / mit Berücksichtigung Baumbestand

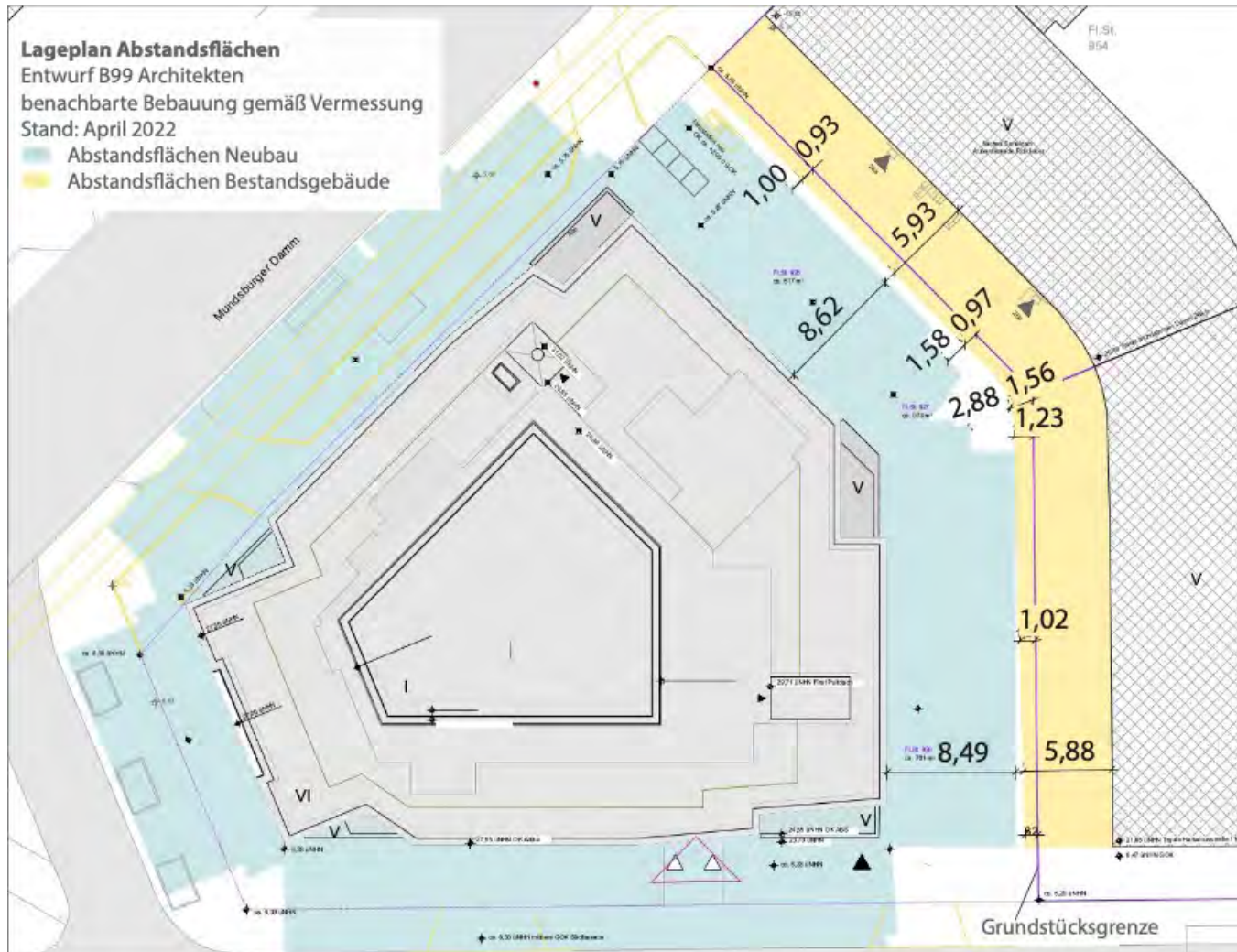


Neuplanung



Darstellung: clausen-seggeike stadtplanner

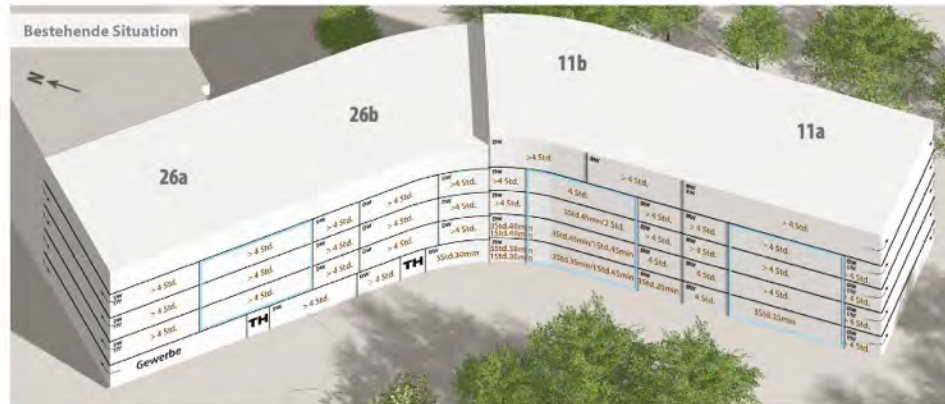
ERGEBNISSE VERSCHATTUNGSUNTERSUCHUNG



Darstellung: clausen-seggelke stadtplaner

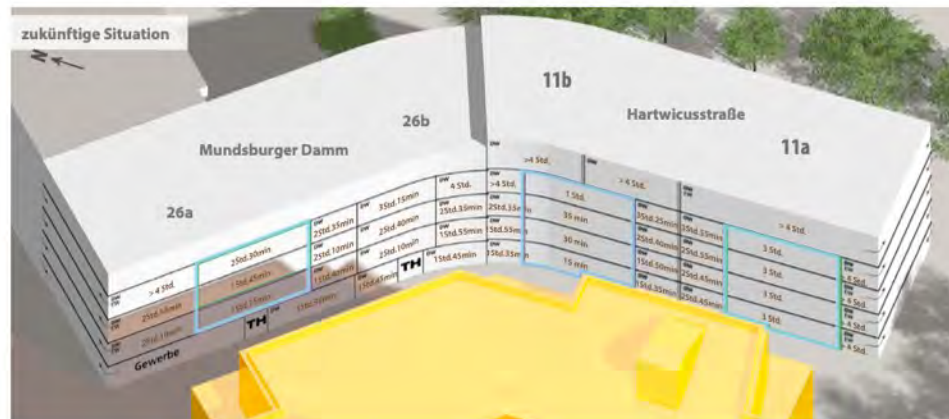
ERGEBNISSE VERSCHATTUNGSUNTERSUCHUNG

Bestehende Situation - Ergebnisse ohne / mit Berücksichtigung Baumbestand



einseitig orientierte Wohneinheiten

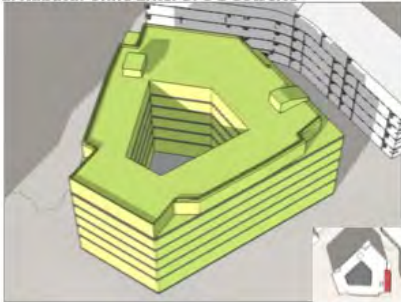
Neuplanung



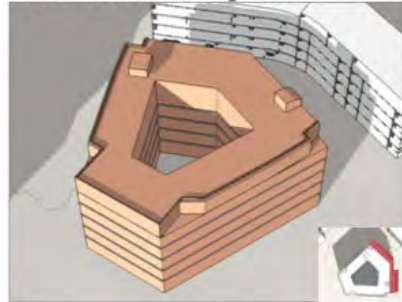
Darstellung: clausen-seggelke stadtplaner

ERGEBNISSE VERSCHATTUNGSUNTERSUCHUNG

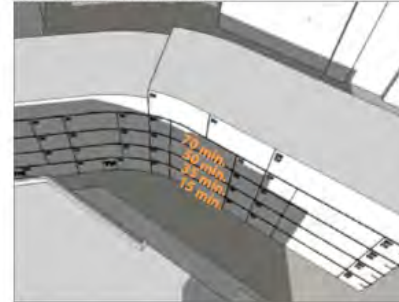
a. Kubatur ohne Erker 5. OG Ostseite



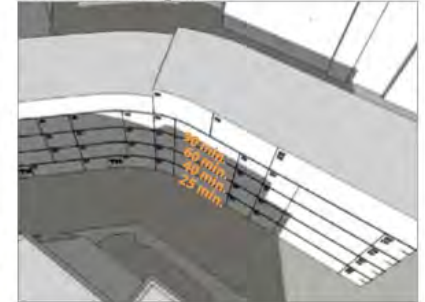
b. Kubatur Ostseite 5 m eingekürzt



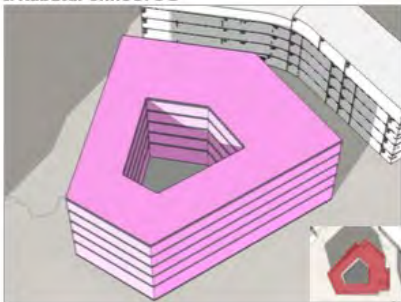
a. Kubatur ohne Erker 5. OG



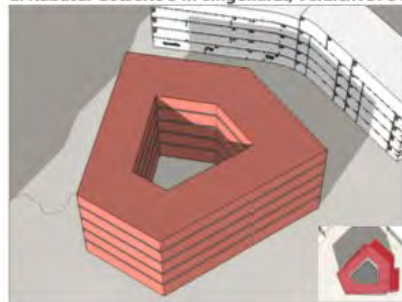
b. Kubatur 5 m eingekürzt



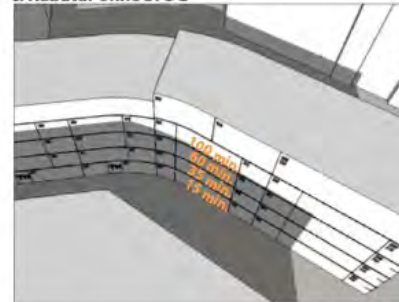
c. Kubatur ohne 5. OG



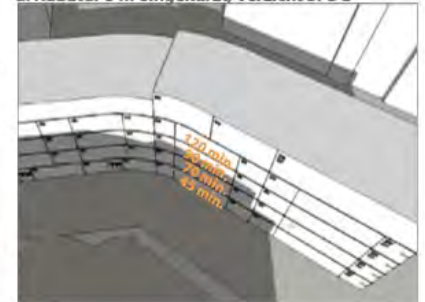
d. Kubatur Ostseite 5 m eingekürzt, Verzicht 5. OG



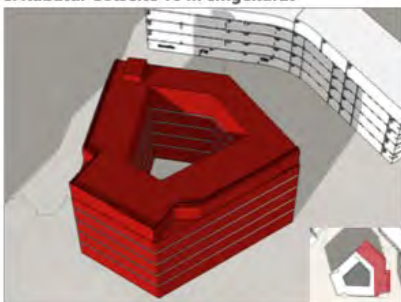
c. Kubatur ohne 5. OG



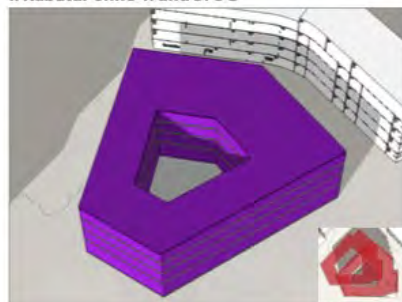
d. Kubatur 5 m eingekürzt, Verzicht 5. OG



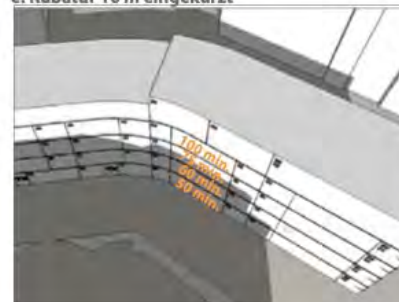
e. Kubatur Ostseite 10 m eingekürzt



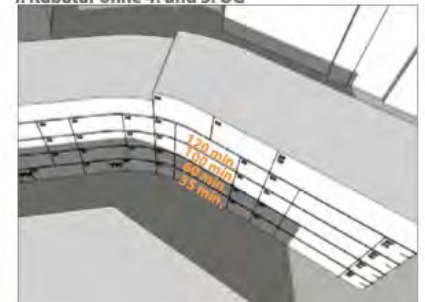
f. Kubatur ohne 4. und 5. OG



e. Kubatur 10 m eingekürzt



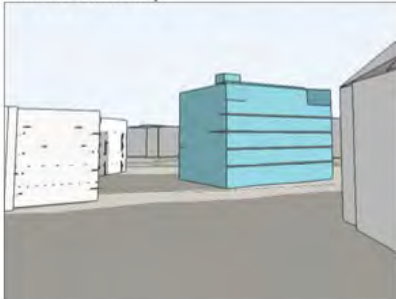
f. Kubatur ohne 4. und 5. OG



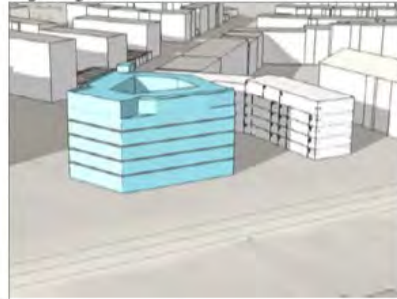
Darstellung: clausen-seggelke stadtplaner

ERGEBNISSE VERSCHATTUNGSUNTERSUCHUNG

Blick aus Erlenkamp



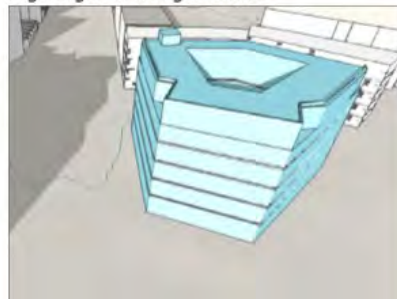
Vogelflug Hartwicusstraße



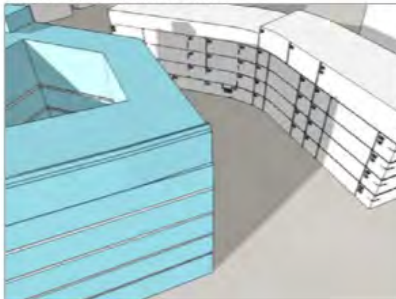
Straßenachse Mundsburger Damm



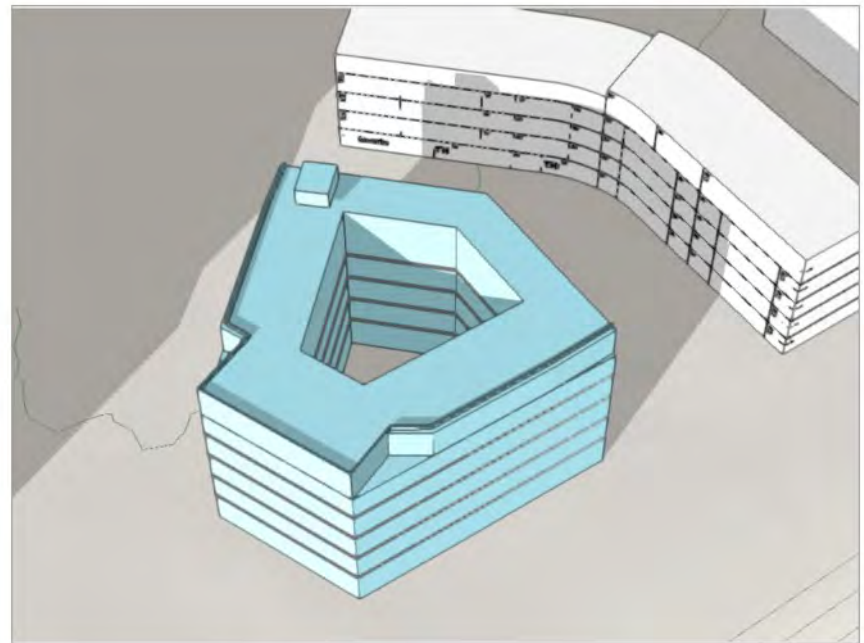
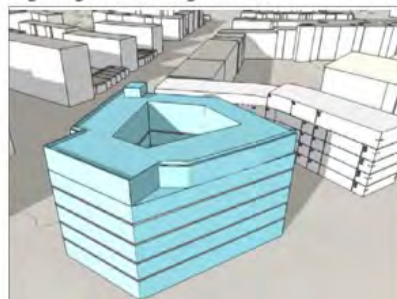
Vogelflug Mundsburger Brücke



Blick in den Zwischenraum



Vogelflug im Bebauungskontext



Darstellung: clausen-seggelke stadtplaner

ERGEBNISSE TAGESLICHTUNTERSUCHUNG



Hartwicusstraße 11 b
OG3, Wohnraum 2

Lichttransmissionsgrad: 0,78
Verschmutzungsfaktor: 0,95
Versprossungsfaktor: 0,71



DIN EN 17037

Ziel-Tageslichtquotient D_T 2.20 DF[%]
Mindestziel-Tageslichtquotient D_{TM} 0.70 DF[%]

$F_{plane} \geq 50\%$ D_T 1.64 DF[%] (228 lux)

Ziel-Tageslichtquotient nicht erreicht

$F_{plane} \geq 95\%$ D_{TM} 1.13 DF[%] (157 lux)

Mindestziel-Tageslichtquotient erreicht

Durchschnitt $D_{Average}$ 2.19 DF[%]

Median D_{Median} 1.64 DF[%]

Minimum D_{Min} 1.03 DF[%]

Maximum D_{Max} 8.55 DF[%]

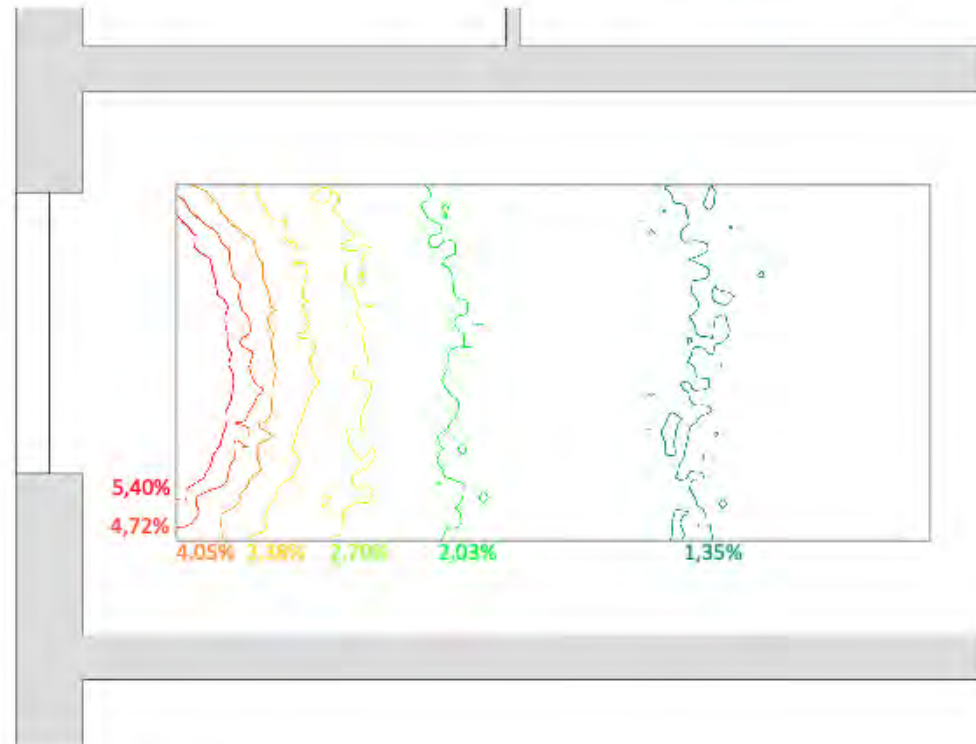


Abb. 26: Grafische Darstellung der Ausbreitung der Helligkeit anhand des Tageslichtquotienten im Wohnraum 2, Hartwicusstraße 11 b, 3. Obergeschoss. Die Ise des erreichten Tageslichtquotienten sind in intervallen von 0,68 (Tageslichtquotient in %) dargestellt. Die Bezugsfläche gemäß DIN EN 17037 ist in der Darstellung grau umrandet. Eigene Darstellung gemäß Bauabteilung - Bauprüfung Bezirksamt Hamburg-Nord. Stand: Februar 2021

Darstellung: KÜSSNER Verschattungsgutachten

ERGEBNISSE TAGESLICHTUNTERSUCHUNG



4.2 Zusammenfassung der Untersuchungsergebnisse

Anhand der Untersuchungsergebnisse zur Tageslichtversorgung nach DIN EN 17037 kann festgestellt werden, dass die Mindestzielwerte der DIN EN 17037 zur Tageslichtversorgung in Teilen nicht eingehalten werden. Lediglich in zwei

Wohnräumen (Hartwicusstraße 11 b, 2.OG und 3.OG WR1) werden beide Mindestwerte D_z und D_{TM} erreicht. Im Detail zeigen sich folgende Ergebnisse:

Hartwicusstraße 11 b					
Wohnraum 1			Wohnraum 2		
Geschoss	Ziel-Tageslichtquotient DT 2,2%	Mindestziel-Tageslichtquotient DTM (0,7%)	Geschoss	Ziel-Tageslichtquotient DT 2,2%	Mindestziel-Tageslichtquotient DTM 0,7%
EG	1,64% (3,23%)	1,24% (2,16%)	EG	1,12% (2,43%)	0,79% (1,34%)
OG1	1,93% (3,25%)	1,41% (2,07%)	OG1	1,28% (2,44%)	0,91% (1,39%)
OG2	2,27% (3,28%)	1,65% (2,13%)	OG2	1,45% (2,45%)	1,02% (1,40%)
OG3	2,98% (2,51%)	2,18% (1,37%)	OG3	1,64% (2,51%)	1,13% (1,41%)

Mundsburger Damm 11 a					
Wohnraum 1			Wohnraum 2		
Geschoss	Ziel-Tageslichtquotient DT 2,2%	Mindestziel-Tageslichtquotient DTM 0,7%	Geschoss	Ziel-Tageslichtquotient DT 2,2%	Mindestziel-Tageslichtquotient DTM 0,7%
OG1	1,70% (2,91%)	1,25% (1,94%)	OG1	1,69% (3,26%)	1,21% (2,02%)

In Klammern: Ziel- und Mindestziel-Tageslichtquotient Bestandssituation (unverbaut)

Darstellung: KÜSSNER Verschattungsgutachten

ERGEBNISSE TAGESLICHTUNTERSUCHUNG

Variante 1: Abstandsvergrößerung Fassade Planung (Nordost) zur Bestandsbebauung (+2m)



Variante 2: Abstaffelung an der Nordost- und Ostfassade um 2,00 bzw. 3,06 m



Variante 3: Reduzierung der Baumasse um das Staffelgeschoss



Variante 4: Abstandsvergrößerung Fassade Planung (Nordost) zur Bestandsbebauung (+6m)



Variante 5: Abstandsvergrößerung Fassade Planung (Nordost) zur Bestandsbebauung (+10m)



Variante 6: Abstandsvergrößerung Fassade Planung (Nordost) zur Bestandsbebauung (+15m)



Darstellung: KÜSSNER Verschattungsgutachten