

Originalstellungnahmen | Billstedt117 | Bauleitplanung Online

Eingangsnummer:

Nr.: 1020

Details

eingereicht am:
19.06.2025

Verfahren:	k.A.
Verfahrensschritt:	Beteiligung TöB
Institution:	Bezirksamt Hamburg-Mitte - VS 3 
Abteilung:	Keine Abteilung
Eingereicht von (Vor- u. Zuname):	
Im öffentlichen Bere- ich anzeigen:	Nein
Planunterlage:	Untersuchung / Erschütterungstechnische Stellungnahme vom 04.05.2022

Stellungnahme

Die Prüfung der Erschütterungstechnischen Stellungnahme der Bonk - Maire - Hoppmann Part-GmbH vom 04.05.2022 hat ergeben, dass bei Abständen ab 50 m mit einer Beeinträchtigung durch Erschütterungen im Sinne der DIN 4150 Teil 2 „Erschütterungen im Bauwesen; Einwirkung auf den Menschen im Gebäude“ nicht zu rechnen ist. Somit sind weitergehende erschütterungstechnische Untersuchungen aus Sicht des Gutachters nicht erforderlich.

Originalstellungnahmen | Billstedt117 | Bauleitplanung Online

Eingangsnummer:

Nr.: 1019

Details

eingereicht am:	Verfahren:	k.A.
19.06.2025	Verfahrensschritt:	Beteiligung TöB
	Institution:	Bezirksamt Hamburg-Mitte - VS 3 
	Abteilung:	Keine Abteilung
	Eingereicht von	
	(Vor- u. Zuname):	
	Im öffentlichen Bere-	Nein
	ich anzeigen:	
	Planunterlage:	Untersuchung / Lärmtechnische Untersuchung vom 04.06.2025

Stellungnahme

Die Prüfung der mir vorliegenden Unterlage hat aus immissionsschutzrechtlicher Sicht keine Beanstandungen ergeben.

Die in der Lärmtechnischen Untersuchung vom 04.06.2025 des Ingenieurbüros Bergann Anhaus (Projekt-Nr. 2303528) zum Bebauungsplan Billstedt 117 zugrunde gelegten immissionsschutzrechtlichen Voraussetzungen und Anforderungen sind verbindlich und bei der weiteren Planung zu beachten und umzusetzen. Unter diesen Voraussetzungen liegen keine Immissionskonflikte bezüglich des Freizeitlärms (Hallen- und Freibad Billstedt), des Sportanlagenlärms (Bolzplatz nördlich Archenholzstraße) sowie durch den vorhandenen Verkehrslärms (Archenholzstraße und U-Bahn-Strecke) vor.

Des Weiteren liegen bezüglich des Gewerbelärms gemäß dem Gutachten nur kleinräumige Richtwert-Überschreitungen vor, die durch die nächtliche Nutzung der Wohnanlagen-Stellplätze verursacht werden. Diese Immissionskonflikte sind zumutbar, ortsüblich und somit als sozialadäquat einzustufen und erfordern keine Festsetzungen zum Schutz vor Gewerbelärm.

Zusammengefasst haben die lärmtechnischen Berechnungen des Gutachtens keine Immissionskonflikte aufgezeigt, die Einschränkungen bezüglich des Freizeitlärms, des Sportanlagenlärms, des Gewerbelärms und des Verkehrslärms erforderlich machen.

Nur für eine Realisierung der Wohnbebauung im südlichen Teil des Plangebietes sind Lärmschutzmaßnahmen an einer Wärmepumpe erforderlich. Diese Maßnahme ist unter Ziffer 3.3.6 des Gutachtens ausführlich dargestellt und ein entsprechender Festsetzungsvorschlag ist im Gutachten dazu formuliert und zu übernehmen.

Originalstellungnahmen | Billstedt117 | Bauleitplanung Online

Eingangsnummer: Nr.: 1024	Details
eingereicht am: 30.06.2025	Verfahren: k.A. Verfahrensschritt: Beteiligung TöB Institution: BUKEA-Energie und Klima Abteilung: E 1 Eingereicht von (Vor- u. Zuname): [REDACTED] Im öffentlichen Bere- Nein ich anzeigen: Planunterlage: Gesamtstellungnahme

Stellungnahme

Sehr geehrte Damen und Herren,
das Referat Kommunale Wärmeplanung der BUKEA nimmt zur TöB-Beteiligung im B-Plan-Verfahren Billstedt 117 (Standortentwicklung Archenholzstraße) - wie folgt - Stellung:

Die Aussage im Begründungsentwurf (Abschnitt 5.9, S. 63), dass ein Anschluss an ein Wärmenetz vorgesehen sei und dieser Anschluss über den zu schließenden städtebaulichen Vertrag abgesichert werde, wird begrüßt.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei neu zu errichtenden Gebäuden gem. § 16 HmbKliSchG i.V.m. der Photovoltaikpflicht-Umsetzungsverordnung (PVUmsVO) mindestens 30 % der Bruttodachfläche für Photovoltaikanlagen genutzt werden müssen.

Es wird darüber hinaus empfohlen, einen möglichst hohen Gebäudeeffizienzstandard (z. B. Effizienzhaus 40) zu errichten, um den Wärmebedarf des Quartieres möglichst niedrig zu halten. Eine Absicherung des Gebäudeeffizienzstandards könnte beispielsweise über den zu schließenden städtebaulichen Vertrag erfolgen.

Für Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]
Freie und Hansestadt Hamburg
Behörde für Umwelt, Klima, Energie und Agrarwirtschaft
Amt Energie und Klima
Abteilung Energierecht und städtische Energiepolitik
Referat Kommunale Wärmeplanung
Neuenfelder Straße 19 – 21109 Hamburg
Telefon: [REDACTED]

Originalstellungnahmen | Billstedt117 | Bauleitplanung Online

Eingangsnummer:

Nr.: 1026

Details

eingereicht am:
01.07.2025

Verfahren: k.A.
Verfahrensschritt: Beteiligung TöB
Institution: Bezirksamt Hamburg-Mitte - BP
Abteilung: Regionen 2, 2, 2, 2, 2

Eingereicht von
(Vor- u. Zuname):

Im öffentlichen Bere-
ich anzeigen: Nein

Planunterlage: Gesamtstellungnahme

Datei: 2025-06-25_Billstedt117_toeb_01_20250526_Funktionsplan_mit_K

Datei: 20205-06-25_Billstedt117_toeb_01_20250506_abstandsflaechen_r

Datei: 2025-06-25_Billstedt117_toeb_01_20250616_planz_mit_Komment

Datei: 2025-06-25_Verordnung_Billstedt117_toeb_01_20250616_vo_mit_

Stellungnahme

Sehr geehrte Damen und Herren,

beigefügt die Dateien des Funktionsplans, Abstandsflächenplans, Planzeichnung und Verordnung
mit diversen jeweils verorteten Kommentaren.

Beste Grüße

M/BP

Tel.:



Kommentarzusammenfassung für 2025-06-25_Billstedt117_toeb_01_20250526_Funktionsplan_ mit_Kommentar_BP50_.pdf

Seite: 1

-  Nummer: 1 Verfasser: [REDACTED] Thema: Kommentar Datum: 25.06.2025 10:44:03 +02'00'
keine Aussage zur Anleiterbarkeit durch Feuerwehrfahrzeuge;
nicht mit Feuerwehrfahrzeug anleiterbar
-  Nummer: 2 Verfasser: [REDACTED] Thema: Abstandslinie Datum: 25.06.2025 10:18:39 +02'00'
85,14 m
-  Nummer: 3 Verfasser: [REDACTED] Thema: Kommentar Datum: 25.06.2025 10:44:24 +02'00'
keine Aussage zur Anleiterbarkeit durch Feuerwehrfahrzeuge;
nicht mit Feuerwehrfahrzeug anleiterbar
-  Nummer: 4 Verfasser: [REDACTED] Thema: Kommentar Datum: 25.06.2025 10:45:01 +02'00'
Paketstation außerhalb des Baufeldes nicht zulässig, da Hauptanlage
-  Nummer: 5 Verfasser: [REDACTED] Thema: Kommentar Datum: 25.06.2025 11:02:05 +02'00'
textlicher Hinweis nicht eindeutig
-  Nummer: 6 Verfasser: [REDACTED] Thema: Abstandslinie Datum: 30.06.2025 15:32:23 +02'00'
25,14 m
-  Nummer: 7 Verfasser: [REDACTED] Thema: Kommentar Datum: 25.06.2025 10:40:14 +02'00'
Durchfahrtshöhe für FW ausreichend?
-  Nummer: 8 Verfasser: [REDACTED] Thema: Kommentar Datum: 25.06.2025 10:59:55 +02'00'
Anleiterbarkeit über den Innenhof nicht geklärt
-  Nummer: 9 Verfasser: [REDACTED] Thema: Linie Datum: 25.06.2025 10:46:58 +02'00'
-  Nummer: 10 Verfasser: [REDACTED] Thema: Kommentar Datum: 01.07.2025 07:38:36 +02'00'
Baufeld mit 33,5m vermaßt, nicht mit 39,0 m. Daher ist das Gebäude und der Balkon zu groß.
Im Abstandsflächenplan ist das Gebäude abweichend mit 39,045m dargestellt.
-  Nummer: 11 Verfasser: [REDACTED] Thema: Kommentar Datum: 25.06.2025 10:46:34 +02'00'
ab hier > 85m vom befahrbaren **öffentlichen** Weg entfernt
Erschließung nach § 4 Abs. 1 HBauO nicht mehr gesichert.
-  Nummer: 12 Verfasser: [REDACTED] Thema: Kommentar Datum: 25.06.2025 11:00:42 +02'00'
keine Anleiterbarkeit Süd-Ost-möglich
-  Nummer: 13 Verfasser: [REDACTED] Thema: Kommentar Datum: 25.06.2025 11:07:48 +02'00'
Teilbereiche des Gebäudes ggf. nicht von außen löschar
-  Nummer: 14 Verfasser: [REDACTED] Thema: Kommentar Datum: 25.06.2025 10:58:00 +02'00'
Die Zulässigkeit der Absperrung ist ungeklärt.
-  Nummer: 15 Verfasser: [REDACTED] Thema: Kommentar Datum: 30.06.2025 15:34:09 +02'00'
Baufeld mit 19,2 vermaßt
-  Nummer: 16 Verfasser: [REDACTED] Thema: Kommentar Datum: 25.06.2025 15:49:28 +02'00'
mittlere Wohnungen durch Hecken nicht von außen durch die Feuerwehr erreichbar
-  Nummer: 17 Verfasser: [REDACTED] Thema: Kommentar Datum: 25.06.2025 16:03:58 +02'00'
TG-Kasematten in Feuerwehraufstellfläche --> Statik???
-  Nummer: 18 Verfasser: [REDACTED] Thema: Kommentar Datum: 25.06.2025 10:39:53 +02'00'
Anleiterstelle nicht ohne Rangierarbeit erreichbar
-  Nummer: 19 Verfasser: [REDACTED] Thema: Kommentar Datum: 25.06.2025 16:03:13 +02'00'

Kommentare von Seite 1 – Fortsetzung auf nächster Seite



85 m zur Straße nicht korrekt.

Korrektur Wert ca. 130 m

nach 7.5.2 des BPD 03/2020 sind auch hier Wendemöglichkeiten vorzusehen, so dass ein maximal mögliches Rückwärtssetzen des Fahrzeuges von 85 m nicht überschritten wird; dazu ist vermutlich auch der Nachweis zu führen, dass die Wendemöglichkeit zwischen Haus 2 und Haus 3 („Kispi 158 m²ⁿ“) auch für aus Süden kommende Fahrzeuge die o.g. Kurvenradien erfüllt.

bis zur nächsten Wendemöglichkeit ca. 110m

 Nummer: 20 Verfasser: [REDACTED] Thema: Kommentar Datum: 25.06.2025 10:50:24 +02'00'

Schutzziel „wirksame Löscharbeiten“ nicht eingehalten

siehe hierzu Stellungnahme der FW:

Für die südlichen Gebäude ist zwar aufgrund der Sicherheitstreppe Räume keine Anleiterbarkeit erforderlich, dennoch müssen auch sie mit Löschfahrzeugen erreichbar sein (Schutzziel „wirksame Löscharbeiten“). Gem. § 5 Abs. 1 und Abs. 4 HBauO sind bei Gebäuden, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von einem öffentlichen Weg entfernt sind, Zufahrten oder Durchfahrten mindestens zur Vorderseite der Gebäude zu schaffen (siehe ggf. auch Erleichterungen für Gebäude der Gebäudeklassen 1 bis 3 gem. BPD 03/2020 (Erschließung von Baugrundstücken)).

 Nummer: 21 Verfasser: [REDACTED] Thema: Kommentar Datum: 25.06.2025 10:48:00 +02'00'

Schmutzwasserhebeanlage den Gewichten der FW-Fahrzeuge gewachsen?

 Nummer: 22 Verfasser: [REDACTED] Thema: Kommentar Datum: 25.06.2025 10:50:04 +02'00'

Schutzziel „wirksame Löscharbeiten“ nicht eingehalten

siehe hierzu Stellungnahme der FW:

Für die südlichen Gebäude ist zwar aufgrund der Sicherheitstreppe Räume keine Anleiterbarkeit erforderlich, dennoch müssen auch sie mit Löschfahrzeugen erreichbar sein (Schutzziel „wirksame Löscharbeiten“). Gem. § 5 Abs. 1 und Abs. 4 HBauO sind bei Gebäuden, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von einem öffentlichen Weg entfernt sind, Zufahrten oder Durchfahrten mindestens zur Vorderseite der Gebäude zu schaffen (siehe ggf. auch Erleichterungen für Gebäude der Gebäudeklassen 1 bis 3 gem. BPD 03/2020 (Erschließung von Baugrundstücken)).

 Nummer: 23 Verfasser: [REDACTED] Thema: Kommentar Datum: 30.06.2025 15:37:33 +02'00'

Was ist mit der Darstellung gemeint?

 Nummer: 24 Verfasser: [REDACTED] Thema: Kommentar Datum: 25.06.2025 10:38:13 +02'00'

diverse Bäume in der Feuerwehrbewegungsfläche

 Nummer: 25 Verfasser: [REDACTED] Thema: Kommentar Datum: 25.06.2025 10:50:38 +02'00'

Schutzziel „wirksame Löscharbeiten“ nicht eingehalten

siehe hierzu Stellungnahme der FW:

Für die südlichen Gebäude ist zwar aufgrund der Sicherheitstreppe Räume keine Anleiterbarkeit erforderlich, dennoch müssen auch sie mit Löschfahrzeugen erreichbar sein (Schutzziel „wirksame Löscharbeiten“). Gem. § 5 Abs. 1 und Abs. 4 HBauO sind bei Gebäuden, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von einem öffentlichen Weg entfernt sind, Zufahrten oder Durchfahrten mindestens zur Vorderseite der Gebäude zu schaffen (siehe ggf. auch Erleichterungen für Gebäude der Gebäudeklassen 1 bis 3 gem. BPD 03/2020 (Erschließung von Baugrundstücken)).

 Nummer: 26 Verfasser: [REDACTED] Thema: Kommentar Datum: 25.06.2025 15:49:11 +02'00'

mittlere Wohnungen durch Hecken nicht von außen durch die Feuerwehr erreichbar

 Nummer: 27 Verfasser: [REDACTED] Thema: Stempel Datum: 30.06.2025 15:41:59 +02'00'

Bewegungsfläche zum Rückwärtsfahren der FW reicht nicht aus.

siehe hierzu Stellungnahme der FW:

7.5.2 des BPD 03/2020 sind auch hier Wendemöglichkeiten vorzusehen, so dass ein maximal mögliches Rückwärtssetzen des Fahrzeuges von 85 m nicht überschritten wird; dazu ist vermutlich auch der Nachweis zu führen, dass die Wendemöglichkeit zwischen Haus 2 und Haus 3 („Kispi 158 m²ⁿ“) auch für aus Süden kommende Fahrzeuge die o.g. Kurvenradien erfüllt.

 Nummer: 28 Verfasser: [REDACTED] Thema: Kommentar Datum: 30.06.2025 15:44:01 +02'00'

KiSp wegen Flächenzuschnitt und Baumbestand nur bedingt beispielbar

 Nummer: 29 Verfasser: [REDACTED] Thema: Kommentar Datum: 25.06.2025 16:02:34 +02'00'

85 m zur Straße nicht korrekt.

Korrektur Wert ca. 185 m

nach 7.5.2 des BPD 03/2020 sind auch hier Wendemöglichkeiten vorzusehen, so dass ein maximal mögliches Rückwärtssetzen des Fahrzeuges von 85 m nicht überschritten wird; dazu ist vermutlich auch der Nachweis zu führen, dass die Wendemöglichkeit zwischen Haus 2 und Haus 3 („Kispi 158 m²ⁿ“) auch



für aus Süden kommende Fahrzeuge die o.g. Kurvenradien erfüllt.

bis zur nächsten Wendemöglichkeit ca. 110m

 Nummer: 30 Verfasser:  Thema: Kommentar Datum: 30.06.2025 15:43:09 +02'00'

Schutzziel „wirksame Löscharbeiten“ nicht eingehalten

siehe hierzu Stellungnahme der FW:

Für die südlichen Gebäude ist zwar aufgrund der Sicherheitstreppe Räume keine Anleiterbarkeit erforderlich, dennoch müssen auch sie mit Löschfahrzeugen erreichbar sein (Schutzziel „wirksame Löscharbeiten“). Gem. § 5 Abs. 1 und Abs. 4 HBauO sind bei Gebäuden, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von einem öffentlichen Weg entfernt sind, Zufahrten oder Durchfahrten mindestens zur Vorderseite der Gebäude zu schaffen (siehe ggf. auch Erleichterungen für Gebäude der Gebäudeklassen 1 bis 3 gem. BPD 03/2020 (Erschließung von Baugrundstücken)).

 Nummer: 31 Verfasser:  Thema: Kommentar Datum: 25.06.2025 10:38:29 +02'00'

Bäume in der Feuerwehraufstellfläche

 Nummer: 32 Verfasser:  Thema: Kommentar Datum: 25.06.2025 11:05:21 +02'00'

mittlere Wohnungen durch Hecken nicht von außen durch die Feuerwehr erreichbar

 Nummer: 33 Verfasser:  Thema: Kommentar Datum: 25.06.2025 10:57:09 +02'00'

85 m zur Straße nicht korrekt.

Korrektur Wert ca. 210 m

nach 7.5.2 des BPD 03/2020 sind auch hier Wendemöglichkeiten vorzusehen, so dass ein maximal mögliches Rückwärtssetzen des Fahrzeuges von 85 m nicht überschritten wird; dazu ist vermutlich auch der Nachweis zu führen, dass die Wendemöglichkeit zwischen Haus 2 und Haus 3 („Kispi 158 m²“) auch für aus Süden kommende Fahrzeuge die o.g. Kurvenradien erfüllt.

bis zur nächsten Wendemöglichkeit ca. 110m

 Nummer: 34 Verfasser:  Thema: Kommentar Datum: 30.06.2025 15:40:39 +02'00'

Müllstandort ggf. zu nah an Aufenthaltsräumen

 Nummer: 35 Verfasser:  Thema: Kommentar Datum: 30.06.2025 15:43:17 +02'00'

Schutzziel „wirksame Löscharbeiten“ nicht eingehalten

Für die südlichen Gebäude ist zwar aufgrund der Sicherheitstreppe Räume keine Anleiterbarkeit erforderlich, dennoch müssen auch sie mit Löschfahrzeugen erreichbar sein (Schutzziel „wirksame Löscharbeiten“). Gem. § 5 Abs. 1 und Abs. 4 HBauO sind bei Gebäuden, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von einem öffentlichen Weg entfernt sind, Zufahrten oder Durchfahrten mindestens zur Vorderseite der Gebäude zu schaffen (siehe ggf. auch Erleichterungen für Gebäude der Gebäudeklassen 1 bis 3 gem. BPD 03/2020 (Erschließung von Baugrundstücken)).

 Nummer: 36 Verfasser:  Thema: Kommentar Datum: 25.06.2025 11:05:16 +02'00'

mittlere Wohnungen durch Hecken nicht von außen durch die Feuerwehr erreichbar

 Nummer: 37 Verfasser:  Thema: Kommentar Datum: 30.06.2025 15:41:53 +02'00'

KiSpi in so großem Maße im Wurzelbereich schwierig, da kaum Mobiliar möglich

**Verordnung
über den Bebauungsplan Billstedt 117**

ENTWURF

Vom 16.06.2025

Auf Grund von § 10 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 Absätze 1 und 3 sowie § 5 Absatz 1 des Bauleitplanfeststellungsgesetzes in der Fassung vom 30. November 1999 (HmbGVBl. S. 271),), zuletzt geändert am 23. Mai 2025 (HmbGVBl. S. 351), § 81 Absatz 1 Nummer 2 und Absatz 2a der Hamburgischen Bauordnung vom 14. Dezember 2005 (HmbGVBl. S. 525, 563), zuletzt geändert am 5. März 2025 (HmbGVBl. S. 270), § 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 23. Oktober 2024 (BGBl. I Nr. 323 S. 1, 22), sowie § 1, § 2 Absatz 1 und § 3 der Weiterübertragungsverordnung-Bau vom 8. August 2006 (HmbGVBl. S. 481), zuletzt geändert am 24. September 2024 (HmbGVBl. S. 490), wird verordnet:

§ 1

- (1) Der Bebauungsplan Billstedt 117 für den Geltungsbereich südlich der Archenholzstraße, westlich des Grünzugs am Schleemer Bach, nördlich der Trasse der U-Bahn und östlich des Schleemer Weges 34-50 (Bezirk Hamburg-Mitte, Ortsteil 130) wird festgestellt.

Das Planebiet wird wie folgt begrenzt:

Archenholzstraße – Ostgrenzen der Flurstücke 866, 4483, 4484 und 4317, Südgrenze des Flurstücks 4317, Westgrenzen der Flurstücke 4317, 4484, 4485, 4486 und 3630 der Gemarkung Schiffbek.

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

(3) Es wird auf Folgendes hingewiesen:

1. Ein Abdruck des Plans und die Begründung können beim örtlich zuständigen Bezirksamt während der Dienststunden kostenfrei eingesehen werden. Soweit zusätzliche Abdrucke beim Bezirksamt vorhanden sind, können sie gegen Kostenerstattung erworben werden.
2. Wenn die in den §§ 39 bis 42 BauGB bezeichneten Vermögensnachteile eingetreten sind, kann ein Entschädigungsberechtigter Entschädigung verlangen. Er kann die Fälligkeit des Anspruchs dadurch herbeiführen, dass er die Leistung der Entschädigung schriftlich bei dem Entschädigungspflichtigen beantragt. Ein Entschädigungsanspruch erlischt, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die in Satz 1 bezeichneten Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruchs herbeigeführt wird.
3. Unbeachtlich werden
 - a) eine nach § 214 Absatz 1 Satz 1 Nummern 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
 - b) eine unter Berücksichtigung des § 214 Absatz 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und
 - c) nach § 214 Absatz 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit der Bekanntmachung des Bebauungsplans schriftlich gegenüber dem örtlich zuständigen Bezirksamt unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind. Satz 1 gilt entsprechend, wenn Fehler nach § 214 Absatz 2a BauGB beachtlich sind.

§ 2

Für die Ausführung des Bebauungsplans gelten nachstehende Vorschriften:

1. Im urbanen Gebiet ist Einzelhandel nur in Form von Läden, die der Versorgung des Gebietes dienen, zulässig.
2. Im urbanen Gebiet sind Bordelle, bordellartige Betriebe sowie Verkaufsräume und -flächen, deren Zweck auf den Verkauf von Artikeln mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, unzulässig.

3. Im urbanen Gebiet sind Ausnahmen für Vergnügungsstätten und Tankstellen nach § 6a Absatz 3 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787), zuletzt geändert am 3. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176 S. 1, 6) ausgeschlossen.
4. Im urbanen Gebiet können
 - 4.1 an den mit „(A)“ bezeichneten Fassaden auf höchstens 30 vom Hundert,
 - 4.2 an den mit „(B)“ bezeichneten Fassaden auf höchstens 40 vom Hundert,
 - 4.3 an den mit „(C)“ bezeichneten Fassaden auf höchstens 50 vom Hundert
 - 4.4 an den mit „(D)“ bezeichneten Fassaden auf höchstens 65 vom Hundert,

der Länge der jeweiligen Außenwand des betreffenden Geschosses Überschreitungen der festgesetzten Baugrenzen durch Balkone und durch zum Hauptgebäude zugehörigen Terrassen bis zu einer Tiefe von 2 m zugelassen werden.
5. In den mit „MU 4“, „MU 5“, „MU 6“ und „MU 7“ bezeichneten Teilgebieten des urbanen Gebiets sind Tiefgaragen nur innerhalb der festgesetzten über- und unterbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
6. Im urbanen Gebiet können oberirdische Stellplätze außerhalb der Baugrenzen, zugelassen werden, jedoch nur innerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze.
7. Für Dach- und Technikaufbauten wird festgesetzt:
 - 7.1 Eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe durch technische oder erforderliche Aufbauten, wie Aufzugsüberfahrten, Dachausstiege, Zu- und Abluftanlagen, Anlagen zur Wärmeerzeugung sowie Absturzsicherungen ist nur dann zulässig, wenn diese eine Höhe von 1,5 m, gemessen ab der Oberkante der Attika nicht überschreiten. Aufbauten, abgesehen von Absturzsicherungen, und deren Einhausungen müssen horizontal mindestens so weit von der nächstliegenden Außenfassade des darunterliegenden Geschosses zurückbleiben, wie sie hoch sind (Verhältnis mindestens 1:1).
 - 7.2 Dach- und Technikaufbauten mit Ausnahme von Solaranlagen und Anlagen für die Energiegewinnung durch Wind sind gruppiert anzuordnen und einzuhausen oder durch eine allseitige Attika zu verdecken.
 - 7.3 In den mit (a) bezeichneten Bereichen sind abweichend von Ziffer 7.1 Überschreitungen der festgesetzten Gebäudehöhe für technische oder erforderliche Aufbauten unzulässig.
 - 7.4 In den mit (b) bezeichneten Bereichen können abweichend von Ziffer 7.1 Überschreitungen der festgesetzten Gebäudehöhe für technische oder erforderliche Aufbauten ausnahmsweise zugelassen werden, wenn diese eine Höhe von 3 m gemessen ab der Oberkante Attika nicht überschreiten.



Kommentarzusammenfassung für Microsoft Word - Billstedt117_toeb_01_20250616_vo_pdf.docx

Seite: 3

 Nummer: 1 Verfasser:  Thema: Kommentar Datum: 01.07.2025 07:31:37 +02'00'
Es ist keine Regulierung der Attikahöhe vorhanden.

Die Attikahöhe entspricht regelhaft nicht der Gebäudehöhe, sodass es hier zu einer Unschärfe kommt

 Nummer: 2 Verfasser:  Thema: Kommentar Datum: 01.07.2025 07:31:48 +02'00'
Es ist keine Regulierung der Attikahöhe vorhanden.

Die Attikahöhe entspricht regelhaft nicht der Gebäudehöhe, sodass es hier zu einer Unschärfe kommt

8. In den mit „MU 4“, „MU 5“, „MU 6“ und „MU 7“ bezeichneten Teilgebieten des urbanen Gebiets sind die Dachflächen von Gebäuden und die nicht überbauten Bereiche von Untergeschossen als Flachdach und Retentionsdach zum Rückhalt von Niederschlagswasser auszuführen.
9. Flachdächer von Gebäuden und Dachflächen von Gebäuden mit einer Neigung bis 20 Grad sind mit einer mindestens 12 cm starken durchwurzelbaren Substratschicht – exklusive Dränageschicht – zu versehen und dauerhaft zu begrünen.
- 9.1 Dachflächen, die der Belichtung, der Be- und Entlüftung oder der Aufnahme von technischen Anlagen - mit Ausnahme von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie - dienen, sowie Dachterrassen sind von der Begrünungspflicht ausgenommen, sofern die betreffenden Dachflächen zu mindestens 50 vom Hundert - bezogen auf die jeweilige Gebäudegrundfläche - begrünt werden. Geringfügige Unterschreitungen sind zulässig, wenn die entsprechende Menge durchwurzelbaren Substrats (120 Liter pro m² zu begrünende Dachfläche) erhalten bleibt.
10. Die nicht überbauten Bereiche von Untergeschossen sind mit einer mindestens 50 cm starken durchwurzelbaren Substratschicht – exklusive Dränageschicht – zu versehen und dauerhaft zu begrünen. Hiervon können erforderliche Flächen für Wege, Plätze, Terrassen, Fahrradabstellanlagen, Tiefgaragenzufahrten, Feuerwehrezufahrten und Kinderspielflächen sowie an Gebäude unmittelbar anschließende Flächen in einer Tiefe von 50 cm ausgenommen werden. Im Bereich von Hecken und Sträuchern muss der Substrataufbau mindestens 60 cm betragen. Im Bereich anzupflanzender Bäume muss auf einer Fläche von 12 m² je Baum der Substrataufbau mindestens 1 m betragen.
11. Im Plangebiet sind Tiefgaragen und deren Zufahrten in wasserundurchlässigem Aufbau herzustellen. Geh- und Fahrwege und Terrassen auf den privaten Grundstücksflächen sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Feuerwehrezufahrten und -aufstellflächen, offene Stellplätze und Fahrradabstellplätze sind in vegetationsfähigem Aufbau (zum Beispiel Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine oder Schotterterrassen) herzustellen.
12. Für die festgesetzte Baumanpflanzung im Bereich der Privatstraße ist ein großkroniger Laubbaum, für die festgesetzten Baumanpflanzungen in dem urbanen Gebiet entlang der Privatstraße sind mittel- oder großkronige Bäume zu pflanzen. Geringfügige Abweichungen von den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten sind zulässig.
13. Zusätzlich zu den nach § 2 Nummer 12 anzupflanzenden Bäumen sind in den mit „MU 1“, „MU 2“, „MU 3“ und „MU 7“ bezeichneten Teilgebieten des urbanen Gebietes auf je



Seite: 4



Nummer: 1

Verfasser:



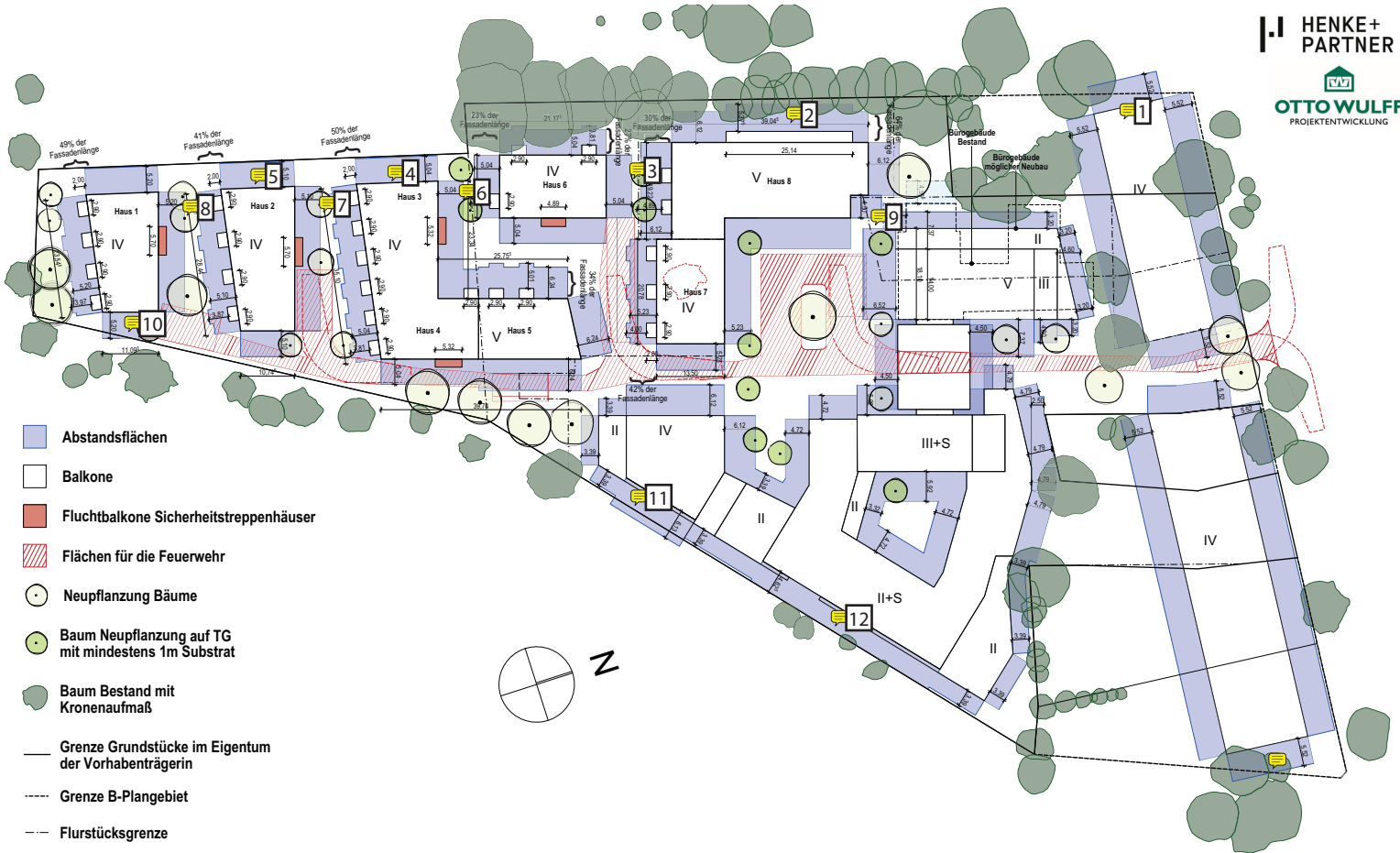
Thema: Kommentar Datum: 30.06.2025 15:59:38 +02'00'

Ist hiermit auch das Dach der Tiefgarage gemeint? Auch dieses ist eine Gebäude.

- angefangene 150 m² der nicht überbaubaren Grundstücksfläche mindestens ein kleinkroniger Baum oder für je angefangene 300 m² der nicht überbaubaren Grundstücksfläche mindestens ein großkroniger Baum oder zwei kleinkronige Bäume zu pflanzen.
14. Entlang der Grundstücksgrenzen zur Archenholzstraße sowie entlang der östlichen und südlichen Plangebietsgrenzen sind Hecken anzupflanzen. Ausgenommen hiervon sind notwendige Zufahrten und Zuwegungen zu den Grundstücken.
 15. Außenwände von Gebäuden, deren Fensterabstände mehr als 5 m betragen, sowie fensterlose Fassaden sind mit Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen. Je 1 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu verwenden.
 16. Für festgesetzte Baum- und Gehölzpflanzungen sind standortgerechte einheimische Laubgehölze zu verwenden. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Mittel- und großkronige Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 18 cm, kleinkronige Bäume einen Stammumfang von mindestens 16 cm, jeweils in 1 m über dem Erdboden gemessen, aufweisen. Unter dem Kronenbereich jedes Baumes ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m² anzulegen.
 17. Außenleuchten sind zum Schutz von wildlebenden Tierarten ausschließlich mit Leuchtmitteln mit warmweißer Farbtemperatur und maximal 3.000 Kelvin zulässig. Die Leuchtgehäuse sind gegen das Eindringen von Insekten staubdicht geschlossen auszuführen und dürfen eine Oberflächentemperatur von 60°C nicht überschreiten. Eine Abstrahlung oberhalb der Horizontalen sowie auf angrenzende Wasserflächen, Gehölze oder Grünflächen ist unzulässig.
 18. Gläserne Balkonbrüstungen sind durch wirksame Maßnahmen für Vögel wahrnehmbar zu machen. Dies gilt auch für übrige Glasflächen und an Gebäuden, wenn der Glasanteil der Fassadenseite größer als 75 vom Hundert ist oder zusammenhängende Glasflächen größer 6 m² vorgesehen sind. Satz 2 gilt nicht für Glasflächen bis 10 m über Geländeoberkante, es sei denn, die Glasflächen befinden sich in unmittelbarer Umgebung zu Gehölzen, Gewässern oder größeren Vegetationsflächen oder ermöglichen eine Durchsicht auf Vegetation, Gewässer oder Himmel.

§ 3

Für das Plangebiet werden die bisher bestehenden Bebauungspläne aufgehoben.



Funktionsplan-Entwurf
Archenholzstraße 42

Abstandsflächen / Balkone

Maßstab: M 1:500

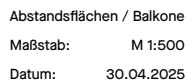
Datum: 30.04.2025

Kommentarzusammenfassung für 20205-06-25_Billstedt117_toeb_01_20250506_abstandsflaech en_mit_Kommentar_BP50.pdf

Seite: 1

-  Nummer: 1 Verfasser: [REDACTED] Thema: Kommentar Datum: 30.06.2025 08:48:40 +02'00'
Abstandsfläche auf fremdem Grund.
Durch das Fehlen von Vorbildfällen wird eine Befreiung herausfordernd. Eine Baulast ist nötig
-  Nummer: 2 Verfasser: [REDACTED] Thema: Kommentar Datum: 01.07.2025 07:39:12 +02'00'
Baufeld mit 33,5m vermaßt, nicht mit 39,045 m. Daher ist das Gebäude und der Balkon zu groß.
Im Funktionsplan ist das Gebäude abweichend mit 39m dargestellt.
-  Nummer: 3 Verfasser: [REDACTED] Thema: Kommentar Datum: 30.06.2025 08:53:23 +02'00'
Die angenommenen Gebäudehöhen entsprechen nicht dem digitalen Höhenmodell, sodass es zu Überschneidungen der Abstandsflächen kommen kann.
-  Nummer: 4 Verfasser: [REDACTED] Thema: Kommentar Datum: 30.06.2025 08:48:49 +02'00'
Die angenommenen Gebäudehöhen entsprechen nicht dem digitalen Höhenmodell, sodass es zu Abstandsflächen auf fremdem Grund kommen kann.
Durch das Fehlen von Vorbildfällen wird eine Befreiung herausfordernd. Eine Baulast ist nötig
-  Nummer: 5 Verfasser: [REDACTED] Thema: Kommentar Datum: 30.06.2025 08:48:46 +02'00'
Die angenommenen Gebäudehöhen entsprechen nicht dem digitalen Höhenmodell, sodass es zu Abstandsflächen auf fremdem Grund kommen kann.
Durch das Fehlen von Vorbildfällen wird eine Befreiung herausfordernd. Eine Baulast ist nötig
-  Nummer: 6 Verfasser: [REDACTED] Thema: Kommentar Datum: 25.06.2025 09:47:17 +02'00'
Die angenommenen Gebäudehöhen entsprechen nicht dem digitalen Höhenmodell, sodass es zu Überschneidungen der Abstandsflächen kommen kann.
-  Nummer: 7 Verfasser: [REDACTED] Thema: Kommentar Datum: 30.06.2025 08:53:41 +02'00'
Die angenommenen Gebäudehöhen entsprechen nicht dem digitalen Höhenmodell, sodass es zu Überschneidungen der Abstandsflächen kommen kann.
-  Nummer: 8 Verfasser: [REDACTED] Thema: Kommentar Datum: 30.06.2025 08:53:45 +02'00'
Die angenommenen Gebäudehöhen entsprechen nicht dem digitalen Höhenmodell, sodass es zu Überschneidungen der Abstandsflächen kommen kann.
-  Nummer: 9 Verfasser: [REDACTED] Thema: Kommentar Datum: 25.06.2025 09:46:58 +02'00'
Die angenommenen Gebäudehöhen entsprechen nicht dem digitalen Höhenmodell, sodass es zu Überschneidungen der Abstandsflächen kommen kann.
-  Nummer: 10 Verfasser: [REDACTED] Thema: Kommentar Datum: 30.06.2025 08:46:28 +02'00'
Die angenommenen Gebäudehöhen entsprechen nicht dem digitalen Höhenmodell, sodass es zu Abstandsflächen auf fremdem Grund kommen kann.
Durch das Fehlen von Vorbildfällen ergibt sich keine Möglichkeit der Befreiung.
Nachbarflurstück etwaig öffentliche Grünfläche, dann OK
-  Nummer: 11 Verfasser: [REDACTED] Thema: Kommentar Datum: 30.06.2025 08:46:51 +02'00'
Die angenommenen Gebäudehöhen entsprechen nicht dem digitalen Höhenmodell, sodass es zu Abstandsflächen auf fremdem Grund kommen kann.
Durch das Fehlen von Vorbildfällen ergibt sich keine Möglichkeit der Befreiung.
Nachbarflurstück etwaig öffentliche Grünfläche, dann OK
-  Nummer: 12 Verfasser: [REDACTED] Thema: Kommentar Datum: 30.06.2025 14:04:03 +02'00'
Die angenommenen Gebäudehöhen entsprechen nicht dem digitalen Höhenmodell, sodass es zu Abstandsflächen auf fremdem Grund kommen kann.
Durch das Fehlen von Vorbildfällen ergibt sich keine Möglichkeit der Befreiung.

Kommentare von Seite 1 – Fortsetzung auf nächster Seite



Nachbarflurstück etwaig öffentliche Grünfläche, dann OK



Nummer: 13

Verfasser:



Thema: Kommentar Datum: 30.06.2025 14:04:18 +02'00'

Abstandsfläche auf fremdem Grund. Durch das fehlen von Vorbildfällen ergibt sich keine Möglichkeit der Befreiung.
Nachbarflurstück etwaig öffentliche Grünfläche, dann OK

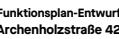


Kommentarzusammenfassung für 2025-06-25_Billstedt117_toeb_01_20250526_Funktionsplan_mit _Kommentar_BP50_.pdf

Seite: 1

-  Nummer: 1 Verfasser: [REDACTED] Thema: Kommentar Datum: 25.06.25, 11:44:03 +02'00'
keine Aussage zur Anleiterbarkeit durch Feuerwehrfahrzeuge;
nicht mit Feuerwehrfahrzeug anleiterbar
-  Nummer: 2 Verfasser: [REDACTED] Thema: Abstandslinie Datum: 25.06.25, 11:18:39 +02'00'
85,14 m
-  Nummer: 3 Verfasser: [REDACTED] Thema: Kommentar Datum: 25.06.25, 11:44:24 +02'00'
keine Aussage zur Anleiterbarkeit durch Feuerwehrfahrzeuge;
nicht mit Feuerwehrfahrzeug anleiterbar
-  Nummer: 4 Verfasser: [REDACTED] Thema: Kommentar Datum: 25.06.25, 11:45:01 +02'00'
Paketstation außerhalb des Baufeldes nicht zulässig, da Hauptanlage
-  Nummer: 5 Verfasser: [REDACTED] Thema: Kommentar Datum: 25.06.25, 12:02:05 +02'00'
textlicher Hinweis nicht eindeutig
-  Nummer: 6 Verfasser: [REDACTED] Thema: Abstandslinie Datum: 30.06.25, 16:32:23 +02'00'
25,14 m
-  Nummer: 7 Verfasser: [REDACTED] Thema: Kommentar Datum: 25.06.25, 11:40:14 +02'00'
Durchfahrthöhe für FW ausreichend?
-  Nummer: 8 Verfasser: [REDACTED] Thema: Kommentar Datum: 25.06.25, 11:59:55 +02'00'
Anleiterbarkeit über den Innenhof nicht geklärt
-  Nummer: 9 Verfasser: [REDACTED] Thema: Linie Datum: 25.06.25, 11:46:58 +02'00'
-  Nummer: 10 Verfasser: [REDACTED] Thema: Kommentar Datum: 01.07.25, 08:38:36 +02'00'
Baufeld mit 33,5m vermaßt, nicht mit 39,0 m. Daher ist das Gebäude und der Balkon zu groß.
Im Abstandsflächenplan ist das Gebäude abweichend mit 39,045m dargestellt.
-  Nummer: 11 Verfasser: [REDACTED] Thema: Kommentar Datum: 25.06.25, 11:46:34 +02'00'
ab hier > 85m vom befahrbaren **öffentlichen** Weg entfernt
Erschließung nach § 4 Abs. 1 HBauO nicht mehr gesichert.
-  Nummer: 12 Verfasser: [REDACTED] Thema: Kommentar Datum: 25.06.25, 12:00:42 +02'00'
keine Anleiterbarkeit Süd-Ost-möglich
-  Nummer: 13 Verfasser: [REDACTED] Thema: Kommentar Datum: 25.06.25, 12:07:48 +02'00'
Teilbereiche des Gebäudes ggf. nicht von außen löschar
-  Nummer: 14 Verfasser: [REDACTED] Thema: Kommentar Datum: 25.06.25, 11:58:00 +02'00'
Die Zulässigkeit der Absperrung ist ungeklärt.
-  Nummer: 15 Verfasser: [REDACTED] Thema: Kommentar Datum: 30.06.25, 16:34:09 +02'00'
Baufeld mit 19,2 vermaßt
-  Nummer: 16 Verfasser: [REDACTED] Thema: Kommentar Datum: 25.06.25, 16:49:28 +02'00'
mittlere Wohnungen durch Hecken nicht von außen durch die Feuerwehr erreichbar
-  Nummer: 17 Verfasser: [REDACTED] Thema: Kommentar Datum: 25.06.25, 17:03:58 +02'00'
TG-Kasematten in Feuerwehraufstellfläche --> Statik???
-  Nummer: 18 Verfasser: [REDACTED] Thema: Kommentar Datum: 25.06.25, 11:39:53 +02'00'
Anleiterstelle nicht ohne Rangierarbeit erreichbar
-  Nummer: 19 Verfasser: [REDACTED] Thema: Kommentar Datum: 25.06.25, 17:03:13 +02'00'
85 m zur Straße nicht korrekt.
Korrektur Wert ca. 130 m
nach 7.5.2 des BPD 03/2020 sind auch hier Wendemöglichkeiten vorzusehen, so dass ein maximal mögliches Rückwärtssetzen des Fahrzeuges von 85 m nicht überschritten wird; dazu ist vermutlich auch der Nachweis zu führen, dass die Wendemöglichkeit zwischen Haus 2 und Haus 3 („Kispi 158 m²“) auch für aus Süden kommende Fahrzeuge die o.g. Kurvenradien erfüllt.

Kommentare von Seite 1 – Fortsetzung auf nächster Seite



Maßstab: M 1:50
Datum: 26.05.202

bis zur nächsten Wendemöglichkeit ca. 110m

 Nummer: 20 Verfasser:  Thema: Kommentar Datum: 25.06.25, 11:50:24 +02'00'

Schutzziel „wirksame Löscharbeiten“ nicht eingehalten

siehe hierzu Stellungnahme der FW:

Für die südlichen Gebäude ist zwar aufgrund der Sicherheitstreppe Räume keine Anleiterbarkeit erforderlich, dennoch müssen auch sie mit Löschfahrzeugen erreichbar sein (Schutzziel „wirksame Löscharbeiten“). Gem. § 5 Abs. 1 und Abs. 4 HBauO sind bei Gebäuden, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von einem öffentlichen Weg entfernt sind, Zufahrten oder Durchfahrten mindestens zur Vorderseite der Gebäude zu schaffen (siehe ggf. auch Erleichterungen für Gebäude der Gebäudeklassen 1 bis 3 gem. BPD 03/2020 (Erschließung von Baugrundstücken)).

 Nummer: 21 Verfasser:  Thema: Kommentar Datum: 25.06.25, 11:48:00 +02'00'

Schmutzwasserhebeanlage den Gewichten der FW-Fahrzeuge gewachsen?

 Nummer: 22 Verfasser:  Thema: Kommentar Datum: 25.06.25, 11:50:04 +02'00'

Schutzziel „wirksame Löscharbeiten“ nicht eingehalten

siehe hierzu Stellungnahme der FW:

Für die südlichen Gebäude ist zwar aufgrund der Sicherheitstreppe Räume keine Anleiterbarkeit erforderlich, dennoch müssen auch sie mit Löschfahrzeugen erreichbar sein (Schutzziel „wirksame Löscharbeiten“). Gem. § 5 Abs. 1 und Abs. 4 HBauO sind bei Gebäuden, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von einem öffentlichen Weg entfernt sind, Zufahrten oder Durchfahrten mindestens zur Vorderseite der Gebäude zu schaffen (siehe ggf. auch Erleichterungen für Gebäude der Gebäudeklassen 1 bis 3 gem. BPD 03/2020 (Erschließung von Baugrundstücken)).

 Nummer: 23 Verfasser:  Thema: Kommentar Datum: 30.06.25, 16:37:33 +02'00'

Was ist mit der Darstellung gemeint?

 Nummer: 24 Verfasser:  Thema: Kommentar Datum: 25.06.25, 11:38:13 +02'00'

diverse Bäume in der Feuerwehrebewegungsfläche

 Nummer: 25 Verfasser:  Thema: Kommentar Datum: 25.06.25, 11:50:38 +02'00'

Schutzziel „wirksame Löscharbeiten“ nicht eingehalten

siehe hierzu Stellungnahme der FW:

Für die südlichen Gebäude ist zwar aufgrund der Sicherheitstreppe Räume keine Anleiterbarkeit erforderlich, dennoch müssen auch sie mit Löschfahrzeugen erreichbar sein (Schutzziel „wirksame Löscharbeiten“). Gem. § 5 Abs. 1 und Abs. 4 HBauO sind bei Gebäuden, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von einem öffentlichen Weg entfernt sind, Zufahrten oder Durchfahrten mindestens zur Vorderseite der Gebäude zu schaffen (siehe ggf. auch Erleichterungen für Gebäude der Gebäudeklassen 1 bis 3 gem. BPD 03/2020 (Erschließung von Baugrundstücken)).

 Nummer: 26 Verfasser:  Thema: Kommentar Datum: 25.06.25, 16:49:11 +02'00'

mittlere Wohnungen durch Hecken nicht von außen durch die Feuerwehr erreichbar

 Nummer: 27 Verfasser:  Thema: Stempel Datum: 30.06.25, 16:41:59 +02'00'

Bewegungsfläche zum Rückwärtsfahren der FW reicht nicht aus.

siehe hierzu Stellungnahme der FW:

7.5.2 des BPD 03/2020 sind auch hier Wendemöglichkeiten vorzusehen, so dass ein maximal mögliches Rückwärtssetzen des Fahrzeuges von 85 m nicht überschritten wird; dazu ist vermutlich auch der Nachweis zu führen, dass die Wendemöglichkeit zwischen Haus 2 und Haus 3 („Kispi 158 m²“) auch für aus Süden kommende Fahrzeuge die o.g. Kurvenradien erfüllt.

 Nummer: 28 Verfasser:  Thema: Kommentar Datum: 30.06.25, 16:44:01 +02'00'

KiSp wegen Flächenzuschnitt und Baumbestand nur bedingt bespielbar

 Nummer: 29 Verfasser:  Thema: Kommentar Datum: 25.06.25, 17:02:34 +02'00'

85 m zur Straße nicht korrekt.

Korrektur Wert ca. 185 m

nach 7.5.2 des BPD 03/2020 sind auch hier Wendemöglichkeiten vorzusehen, so dass ein maximal mögliches Rückwärtssetzen des Fahrzeuges von 85 m nicht überschritten wird; dazu ist vermutlich auch der Nachweis zu führen, dass die Wendemöglichkeit zwischen Haus 2 und Haus 3 („Kispi 158 m²“) auch für aus Süden kommende Fahrzeuge die o.g. Kurvenradien erfüllt.

bis zur nächsten Wendemöglichkeit ca. 110m

 Nummer: 30 Verfasser:  Thema: Kommentar Datum: 30.06.25, 16:43:09 +02'00'

Schutzziel „wirksame Löscharbeiten“ nicht eingehalten

siehe hierzu Stellungnahme der FW:

Für die südlichen Gebäude ist zwar aufgrund der Sicherheitstreppe Räume keine Anleiterbarkeit erforderlich, dennoch müssen auch sie mit Löschfahrzeugen erreichbar sein (Schutzziel „wirksame Löscharbeiten“). Gem. § 5 Abs. 1 und Abs. 4 HBauO sind bei Gebäuden, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von einem öffentlichen Weg entfernt sind, Zufahrten oder Durchfahrten mindestens zur Vorderseite der Gebäude zu schaffen (siehe ggf. auch Erleichterungen für Gebäude der Gebäudeklassen 1 bis 3 gem. BPD 03/2020 (Erschließung von Baugrundstücken)).

 Nummer: 31 Verfasser:  Thema: Kommentar Datum: 25.06.25, 11:38:29 +02'00'

Bäume in der Feuerwehraufstellfläche

 Nummer: 32 Verfasser:  Thema: Kommentar Datum: 25.06.25, 12:05:21 +02'00'

mittlere Wohnungen durch Hecken nicht von außen durch die Feuerwehr erreichbar

 Nummer: 33 Verfasser:  Thema: Kommentar Datum: 25.06.25, 11:57:09 +02'00'

85 m zur Straße nicht korrekt.



Korrektur Wert ca. 210 m

nach 7.5.2 des BPD 03/2020 sind auch hier Wendemöglichkeiten vorzusehen, so dass ein maximal mögliches Rückwärtssetzen des Fahrzeuges von 85 m nicht überschritten wird; dazu ist vermutlich auch der Nachweis zu führen, dass die Wendemöglichkeit zwischen Haus 2 und Haus 3 („Kispi 158 m²“) auch für aus Süden kommende Fahrzeuge die o.g. Kurvenradien erfüllt.

bis zur nächsten Wendemöglichkeit ca. 110m

Nummer: 34 Verfasser: [REDACTED] Thema: Kommentar Datum: 30.06.25, 16:40:39 +02'00'
Müllstandort ggf. zu nah an Aufenthaltsräumen

Nummer: 35 Verfasser: [REDACTED] Thema: Kommentar Datum: 30.06.25, 16:43:17 +02'00'
Schutzziel „wirksame Löscharbeiten“ nicht eingehalten

Für die südlichen Gebäude ist zwar aufgrund der Sicherheitstreppenräume keine Anleiterbarkeit erforderlich, dennoch müssen auch sie mit Löschfahrzeugen erreichbar sein (Schutzziel „wirksame Löscharbeiten“). Gem. § 5 Abs. 1 und Abs. 4 HBauO sind bei Gebäuden, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von einem öffentlichen Weg entfernt sind, Zufahrten oder Durchfahrten mindestens zur Vorderseite der Gebäude zu schaffen (siehe ggf. auch Erleichterungen für Gebäude der Gebäudeklassen 1 bis 3 gem. BPD 03/2020 (Erschließung von Baugrundstücken)).

Nummer: 36 Verfasser: [REDACTED] Thema: Kommentar Datum: 25.06.25, 12:05:16 +02'00'
mittlere Wohnungen durch Hecken nicht von außen durch die Feuerwehr erreichbar

Nummer: 37 Verfasser: [REDACTED] Thema: Kommentar Datum: 30.06.25, 16:41:53 +02'00'
KiSpi in so großem Maße im Wurzelbereich schwierig, da kaum Mobiliar möglich

Originalstellungnahmen | Billstedt117 | Bauleitplanung Online

Eingangsnummer:

Nr.: 1028

Details

eingereicht am:	Verfahren:	k.A.
04.07.2025	Verfahrensschritt:	Beteiligung TöB
	Institution:	BUKEA-Naturschutz, Grünplanung und Bodenschutz
	Abteilung:	Bodenschutz und Altlasten A 2
	Eingereicht von (Vor- u. Zuname):	
	Im öffentlichen Bere- ich anzeigen:	Nein
	Planunterlage:	Gesamtstellungnahme
	Datei:	7434-113-00_Lageplan_Sondierpunkte.pdf
	Datei:	Lageplan_Altlastflächen+FS.pdf

Stellungnahme

Bebauungsplan-Entwurf Billstedt 117 - Fachliche Stellungnahme als TöB-Beteiligung BUKEA/A2 zur registrierten Altlast Archenholzstraße 42

Guten Tag,

Das im Rahmen des Bebauungsplans Billstedt 117 geplante Bauvorhaben soll auf zwei Altlaststandorten ausgeführt werden, die im Fachinformationssystem Altlasten der BUKEA/A2 unter den Nummern 7234-158-00 (Schleemer Weg 34-38) und 7434-113-00 (Archenholzstraße 42) registriert sind (siehe Lageplan Altlastflächen und Flurstücke).

Die Altlast Archenholzstraße 42 wird im Altlasthinweiskataster – AHK unter der Nummer 7234-113-00 geführt. Historisch sind für diese Altlast eine Reihe unterschiedlicher Nutzungen (Zimmerei, Bauunternehmung, EV-Tankstelle, Betonteilefertigung, Pumpeninstandsetzung, Holzverarbeitung, Batterie-Lagerung) dokumentiert. Der im AHK dokumentierte gewerbliche Nutzungszeitraum reicht zeitlich von 1932 bis 1998.

Im Rahmen von im Jahr 1999 durchgeführten orientierenden Untersuchungen wurde im südwestlichen Grundstücksteil in allen Bohrungen unmittelbar unterhalb der Oberflächenversiegelung (Asphaltdecke) eine Lage aus Buntmetallschlacken von bis zu 0,7 m Mächtigkeit angetroffen, in denen hohe Belastungen mit Schwermetallen (Cadmium, Kupfer, Blei und Zink) nachgewiesen wurden. Bei diesen Buntmetallschlacken (gelbe Markierung - siehe Lageplan Sondierpunkte) handelt es sich nach Angaben des Grundstückseigentümers um eine ältere Oberflächenbefestigung aus den 1970er Jahren.

Der Bereich eines ehemaligen Holzlagers (rote Markierung - siehe Lageplan Sondierpunkte) ist durch Arsen und untergeordnet Quecksilber, vermutlich aus Holzschutzmitteln, belastet.

In einer Sondierung wurden- deutlich erhöhte Gehalte an BTEX-Aromaten, darunter Benzol festgestellt. Im Jahr 2000 erfolgte die Nachuntersuchung einer Schöpfprobe auf Schwermetalle und

Arsen. Im Grundwasser wurde keine Belastung nachgewiesen.

Im Zuge des Neubaus eines Bürogebäudes wurden 2021 kontaminierte Böden im Bereich des ehem. Holzlagers (Nordöstlicher Teil der Altlast Archenholzstr. 42) durch Bodenaushub (5.587 t) saniert. Lokale Restverunreinigungen mit Chlornaphthalinen werden durch vollständige Überbauung/Versiegelung gesichert.

Nach Sanierung des ehem. Holzlagers im Jahr 2021 verbleibt im südwestlichen Teil der Altlast die 1999 erkundete Bodenbelastung durch Schwermetalle (Buntmetallschlacken). Dieser Bereich ist zurzeit vollflächig (Parkfläche und Fahrbahn) versiegelt, daher stellen die festgestellten Schadstoffe im Rahmen der Gefahrenabwehr und bei der gegenwärtigen Nutzung keine Gefahr dar. Im Zuge der im südwestlichen Teil der Altlast im Rahmen des B-Plan Billstedt 117 geplanten Neubaumaßnahmen, sind dann auch die Bodenkontaminationen im südwestlichen Teil der Altlast zu sanieren.

Seitens BUKEA/A2 bestehen in Hinblick auf das geplante Vorhaben keine Bedenken, wenn folgende Nebenbestimmungen (Auflagen / Bedingungen) berücksichtigt werden:

Sanierungsmaßnahmen (Bodenaustausch)

Es ist zu beachten, dass im AHK für die betroffene Fläche die Einstufung „Handlungsbedarf bei Nutzungsänderung oder baulichen Änderungen“ vermerkt ist. Aufgrund der angestrebten, teilweise sensiblen Nutzung der Fläche als Wohngebiet, ist auch der Bereich der Fläche, in dem die Buntmetallschlacken erkundet wurden (gelbe Markierung - siehe Lageplan Sondierpunkte), vor Beginn des Neubauvorhabens zu sanieren (z. B. mittels Bodenaushub). Ein entsprechendes Sanierungskonzept ist zu erstellen und der BUKEA/A2 zur Abstimmung vorzulegen.

Die Aushubarbeiten sind gutachterlich zu begleiten und zu dokumentieren. Anfallender überschüssiger Erdaushub ist ordnungsgemäß abfallrechtlich zu bewerten und entsprechend zu verwerten oder zu beseitigen.

Oberboden – Untersuchung/Herrichtung bei sensibler Nutzung

Bei der Herrichtung von Kinderspielflächen und/oder Haus- bzw. Nutzgärten ist sicherzustellen, dass der vorhandene Oberboden bzw. das verwendete Bodenmaterial für die sensible Nutzung geeignet ist.

Für die Bewertung sind die Prüf- und Maßnahmenwerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) im Hinblick auf die Wirkungspfade Boden-Mensch und ggf. Boden-Nutzpflanze heranzuziehen.

Für das Auf- und Einbringen von Materialien auf oder in den Boden gelten die §§ 6 bis 8 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV).

Auffälligkeiten / Mitwirkungspflicht

Sollten während der Baugrunderkundung oder Baumaßnahme Auffälligkeiten im Untergrund festgestellt werden (Verfärbung, Geruch, Ausgasungen usw.), ist das Bezirksamt Hamburg-Mitte, Fachamt Verbraucherschutz, Gewerbe und Umwelt (umweltschutzmitte@hamburg-mitte.hamburg.de)

zu benachrichtigen. Dies gilt auch für bereits sanierte Bereiche der Fläche, in denen Auffälligkeiten festgestellt werden. Das Auftreten von Schadstoffen bzw. Restbelastungen im Untergrund kann auch in diesen Bereichen nicht vollständig ausgeschlossen werden. Außerhalb der Dienstzeit ist das Schadensmanagement der Behörde für Umwelt, Klima, Energie und Agrarwirtschaft (BUKEA), Tel.: 428.40-2300 zu informieren (§ 1 Abs.1 Hamburgisches Bodenschutzgesetz).

Pfahlgründung / Tiefgründung

Für eine evtl. notwendige Pfahlgründung bzw. Tiefgründung ist ein Verfahren zu wählen, das eine Verschleppung von Schadstoffen und das Entstehen von Wegigkeiten in durchörterten hydraulisch wirksamen Trennschichten verhindert. Daher ist die Verwendung von vollflächigen 60°-Spitzen bei *Teil- oder Vollverdrängungs-Bohr- oder Ramm*pfähle obligatorisch.

Wird ein anderes Pfahlsystem gewählt, ist dieses Gründungsverfahren rechtzeitig vor Baubeginn mit der Behörde für Umwelt, Klima, Energie und Agrarwirtschaft (BUKEA), Abteilung Bodenschutz und Altlasten (A2), Tel. [REDACTED]@bukea.hamburg.de) abzustimmen. Das genaue Gründungsverfahren ist der BUKEA rechtzeitig vor Ausführung schriftlich mitzuteilen.

Bei Teilverdrängerbohrpfählen kann kontaminiertes Bodenmaterial gefördert werden, dadurch können Entsorgungsmehrkosten entstehen.

Kampfmittelsondierung – Wiederherstellung von Grundwassersperrschichten usw.

An die Durchführung von Kampfmittelsondierungen und –Räumungen sind besondere Anforderungen zu stellen, auf die im Bodenschutzrecht vorgesehenen technischen Anforderungen wird hingewiesen, die auch auf Sondierungsarbeiten anzuwenden sind.

Bestandteil dieser Anforderungen ist insbesondere das Ergreifen von Sicherungsmaßnahmen beim Durchbohren von Sperrschichten im Boden, die die Funktion von Grundwassernichtleitern/-hemmern haben (vgl. § 22 Abs. 5 BBodSchV). Werden keine Sicherungsmaßnahmen ergriffen und es kommt infolgedessen zu einem Schaden durch das Eindringen von Schadstoffen in tiefere Bodenschichten bzw. in das Grundwasser, können hierdurch Haftungspflichten ausgelöst werden.

Die mit den Arbeiten beauftragte Firma ist daher zur Einhaltung folgender Bestimmungen zu verpflichten:

Alle Grundwasserhemmer und Grundwassernichtleiter, die Grundwasserstockwerke trennen, sind in ihrer Wirkung wiederherzustellen. Dies kann mit Ton, Bentonit-Granulat, Bentonit-Zement-Gemischen oder Bentonit-Schwerspat-Gemischen geschehen.

Weiterführende Informationen zu dieser Thematik können dem „Merkblatt Nr. 11 Abdichtung von hydraulisch wirksamen Trennschichten bei Erkundungsbohrungen und Bohrungen zur Kampfmittelsondierung“ unter entnommen werden.

Hinweise

Es wird auf folgende Punkte hingewiesen:

Mehrkosten für Entsorgung

Bei Baumaßnahmen und Erdarbeiten kann es zu Mehrkosten für die Entsorgung von Bodenaushub bzw. Baugrubenwasser kommen.

Empfehlung Sachverständiger

Es wird empfohlen, Eingriffe in den Boden von einem Sachverständigen für Altlasten nach § 18 BBodSchG begleiten zu lassen. In diesem Rahmen können auf die jeweilige Maßnahme bezogene weitere Bodenuntersuchungen erforderlich werden.

Wasserschutzgebiet

Das Baugrundstück befindet sich innerhalb der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes Billstedt. Die in §§ 3 bis 5 der Verordnung über das Wasserschutzgebiet festgelegten Nutzungsbeschränkungen sind daher zu beachten. Sofern Boden von außerhalb eingebaut werden sollte, wäre zu berücksichtigen, dass bei Bauvorhaben innerhalb von Wasserschutzgebieten strenge Qualitätsanforderungen an zusätzlich aufgebrachten Boden gelten.

Mit freundlichen Grüßen



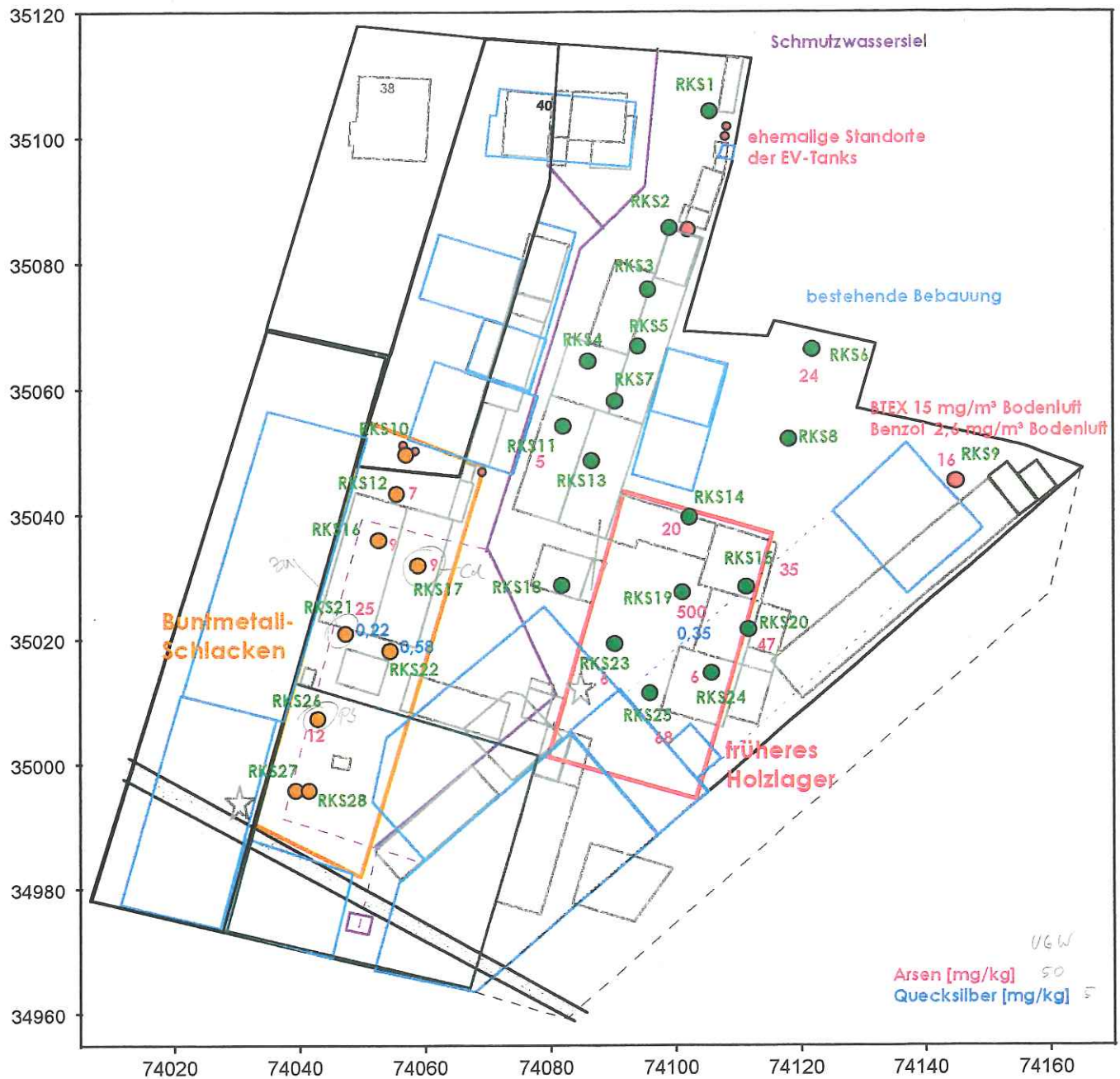


Bild 3: Schematischer Lageplan 1 : 1.000 der verunreinigten Bereiche auf der Verdachtsfläche Archenholzstr. 42 (7434-113/00), Bauunternehmen Wulff

Originalstellungnahmen | Billstedt117 | Bauleitplanung Online

Eingangsnummer:

Nr.: 1027

Details

eingereicht am:	Verfahren:	k.A.
04.07.2025	Verfahrensschritt:	Beteiligung TöB
	Institution:	BUKEA-Naturschutz, Grünplanung und Bodenschutz
	Abteilung:	Bodenschutz und Altlasten A 2
	Eingereicht von (Vor- u. Zuname):	
	Im öffentlichen Bereich anzeigen:	Nein
	Planunterlage:	Ergänzende Unterlagen / Billst- edt117_20250616_Planzeichnung
	Datei:	Lageplan_Altlastflächen+FS.pdf

Stellungnahme

Bebauungsplan-Entwurf Billstedt 117 - Fachliche Stellungnahme als TöB-Beteiligung BUKEA/A2 zur registrierten Altlast Schleemer Weg 34-38

Guten Tag,

Das im Rahmen des Bebauungsplans Billstedt 117 geplante Neubauvorhaben soll auf zwei Altlaststandorten ausgeführt werden, die im Fachinformationssystem Altlasten der BUKEA/A2 unter den Nummern 7234-158-00 (Schleemer Weg 34-38) und 7434-113-00 (Archenholzstraße 42) registriert sind (siehe Lageplan Altlastflächen und Flurstücke).

Für die Altlast Schleemer Weg 34-38 ist für den Zeitraum von 1931 bis 1968 der Betrieb einer Konservenfabrik mit Eigenverbrauchstankstelle sowie verschiedene weitere Nutzungen dokumentiert. Um 1979 war eine Druckerei auf dem Grundstück ansässig. Im Rahmen durchgeführter Untersuchungen wurden im südöstlichen Grundstücksteil Belastungen mit polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) einschließlich Benzo(a)pyren sowie Schwermetalle und Arsen in den Auffüllungen festgestellt. Das beprobte Grundwasser zeigte keine relevanten Schadstoffbelastungen.

Die Fläche wurde auf der Grundlage der vorliegenden Informationen in die Kategorie „kein Handlungsbedarf unter Beibehaltung der derzeitigen Nutzung als Gewerbefläche“ eingestuft. Mit der Umnutzung eines Teils des Grundstücks zu Wohnzwecken wurde allerdings aufgrund der erhöhten Konzentrationen Arsen und Schwermetalle eine Sanierung des Bodens erforderlich. Die westliche Teilfläche (Flurstück 4385 – etwa 2/3 der Altlast) wurde mittels Bodenaushub saniert. Ein entsprechender Abschlussbericht zu dieser Maßnahme vom 15.12.2014 liegt der BUKEA/A2 vor.

Bezüglich des östlichen Teils des Grundstücks Schleemer Weg 34-38 (Flurstück 4317, siehe Lageplan Altlastflächen und Flurstücke) wurde kein Sanierungskonzept vorgelegt. In einer Mail vom 24.04.2014 gibt die PGH Planungsgesellschaft Holzbau mbH an, dass der östliche Teil der Alt-

last 7234-158-00, Schleemer Weg 34-38 bodentechnisch saniert an die Fa. Otto Wulff übergeben worden sei. Für eine Einstufung der Fläche 7234-158-00 als „vollständig saniert“ ist der BUKEA nachzuweisen, dass auch der östliche Teil der Altlast ausreichend saniert wurde.

Seitens BUKEA/A2 bestehen in Hinblick auf das geplante Vorhaben keine Bedenken, wenn folgende Nebenbestimmungen (Auflagen / Bedingungen) berücksichtigt werden:

Sanierungsmaßnahmen (Bodenaustausch)

Es ist zu beachten, dass für die betroffene Fläche die Einstufung „dekontaminiert (teilweise), Handlungsbedarf bei Nutzungsänderung oder baulichen Änderungen“ im AHK vermerkt ist. Der BUKEA ist nachzuweisen, dass der östliche Teil des Grundstücks Schleemer Weg 34-38 (Flurstück 4317) wie von der Fa. PGH Planungsgesellschaft Holzbau mbH angegeben, ordnungsgemäß saniert wurde. Andernfalls ist das Flurstück 4317 (siehe Lageplan) aufgrund der auf der Fläche angestrebten sensiblen Nutzung (als Wohngebiet) vor Beginn des Neubausvorhabens z. B. mittels Bodenaushub zu sanieren. Ein entsprechendes Sanierungskonzept ist zu erstellen und der BUKEA/A2 zur Abstimmung vorzulegen.

Die Aushubarbeiten sind gutachterlich zu begleiten und zu dokumentieren. Anfallender überschüssiger Erdaushub ist ordnungsgemäß abfallrechtlich zu bewerten und entsprechend zu verwerten oder zu beseitigen.

Oberboden – Untersuchung/Herrichtung bei sensibler Nutzung

Bei der Herrichtung von Kinderspielflächen und/oder Haus- bzw. Nutzgärten ist sicherzustellen, dass der vorhandene Oberboden bzw. das verwendete Bodenmaterial für die sensible Nutzung geeignet ist.

Für die Bewertung sind die Prüf- und Maßnahmenwerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) im Hinblick auf die Wirkungspfade Boden-Mensch und ggf. Boden-Nutzpflanze heranzuziehen.

Für das Auf- und Einbringen von Materialien auf oder in den Boden gelten die §§ 6 bis 8 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV).

Auffälligkeiten / Mitwirkungspflicht

Sollten während der Baugrunderkundung oder Baumaßnahme Auffälligkeiten im Untergrund festgestellt werden (Verfärbung, Geruch, Ausgasungen usw.), ist das Bezirksamt Hamburg-Mitte, Fachamt Verbraucherschutz, Gewerbe und Umwelt (umweltschutzmitte@hamburg-mitte.hamburg.de) zu benachrichtigen. Dies gilt auch für bereits sanierte Bereiche der Fläche, in denen Auffälligkeiten festgestellt werden. Das Auftreten von Schadstoffen bzw. Restbelastungen im Untergrund kann auch in diesen Bereichen nicht vollständig ausgeschlossen werden. Außerhalb der Dienstzeit ist das Schadensmanagement der Behörde für Umwelt, Klima, Energie und Agrarwirtschaft (BUKEA), Tel.: 428.40-2300 zu informieren (§ 1 Abs.1 Hamburgisches Bodenschutzgesetz).

Pfahlgründung / Tiefgründung

Für eine evtl. notwendige Pfahlgründung bzw. Tiefgründung ist ein Verfahren zu wählen, das eine Verschleppung von Schadstoffen und das Entstehen von Wegigkeiten in durchörterten hydraulisch wirksamen Trennschichten verhindert. Daher ist die Verwendung von vollflächigen 60°-Spitzen bei *Teil- oder Vollverdrängungs-Bohr- oder Rammpfähle* obligatorisch.

Wird ein anderes Pfahlsystem gewählt, ist dieses Gründungsverfahren rechtzeitig vor Baubeginn mit der Behörde für Umwelt, Klima, Energie und Agrarwirtschaft (BUKEA), Abteilung Bodenschutz und Altlasten (A2), Tel.: 42840-XXXX (XXXXXX)@bukea.hamburg.de) abzustimmen. Das genaue Gründungsverfahren ist der BUKEA rechtzeitig vor Ausführung schriftlich mitzuteilen.

Bei Teilverdrängerbohrpfählen kann kontaminiertes Bodenmaterial gefördert werden, dadurch können Entsorgungsmehrkosten entstehen.

Kampfmittelsondierung – Wiederherstellung von Grundwassersperrschichten usw.

An die Durchführung von Kampfmittelsondierungen und –Räumungen sind besondere Anforderungen zu stellen, auf die im Bodenschutzrecht vorgesehenen technischen Anforderungen wird hingewiesen, die auch auf Sondierungsarbeiten anzuwenden sind.

Bestandteil dieser Anforderungen ist insbesondere das Ergreifen von Sicherungsmaßnahmen beim Durchbohren von Sperrschichten im Boden, die die Funktion von Grundwassernichtleitern/-hemmern haben (vgl. § 22 Abs. 5 BBodSchV). Werden keine Sicherungsmaßnahmen ergriffen und es kommt infolgedessen zu einem Schaden durch das Eindringen von Schadstoffen in tiefere Bodenschichten bzw. in das Grundwasser, können hierdurch Haftungspflichten ausgelöst werden.

Die mit den Arbeiten beauftragte Firma ist daher zur Einhaltung folgender Bestimmungen zu verpflichten:

Alle Grundwasserhemmer und Grundwassernichtleiter, die Grundwasserstockwerke trennen, sind in ihrer Wirkung wiederherzustellen. Dies kann mit Ton, Bentonit-Granulat, Bentonit-Zement-Gemischen oder Bentonit-Schwerspat-Gemischen geschehen.

Weiterführende Informationen zu dieser Thematik können dem „Merkblatt Nr. 11 Abdichtung von hydraulisch wirksamen Trennschichten bei Erkundungsbohrungen und Bohrungen zur Kampfmittel-sondierung“ entnommen werden.

Hinweise

Es wird auf folgende Punkte hingewiesen:

Mehrkosten für Entsorgung

Bei Baumaßnahmen und Erdarbeiten kann es zu Mehrkosten für die Entsorgung von Bodenaushub bzw. Baugrubenwasser kommen.

Empfehlung Sachverständiger

Es wird empfohlen, Eingriffe in den Boden von einem Sachverständigen für Altlasten nach § 18 BBodSchG begleiten zu lassen. In diesem Rahmen können auf die jeweilige Maßnahme bezogene weitere Bodenuntersuchungen erforderlich werden.

Wasserschutzgebiet

Das Baugrundstück befindet sich innerhalb der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes Billstedt. Die in §§ 3 bis 5 der Verordnung über das Wasserschutzgebiet festgelegten Nutzungsbeschränkungen sind daher zu beachten. Sofern Boden von außerhalb eingebaut werden sollte, wäre zu berücksichtigen, dass bei Bauvorhaben innerhalb von Wasserschutzgebieten strenge Qualitätsanforderungen an zusätzlich aufgebrauchten Boden gelten.

Mit freundlichen Grüßen

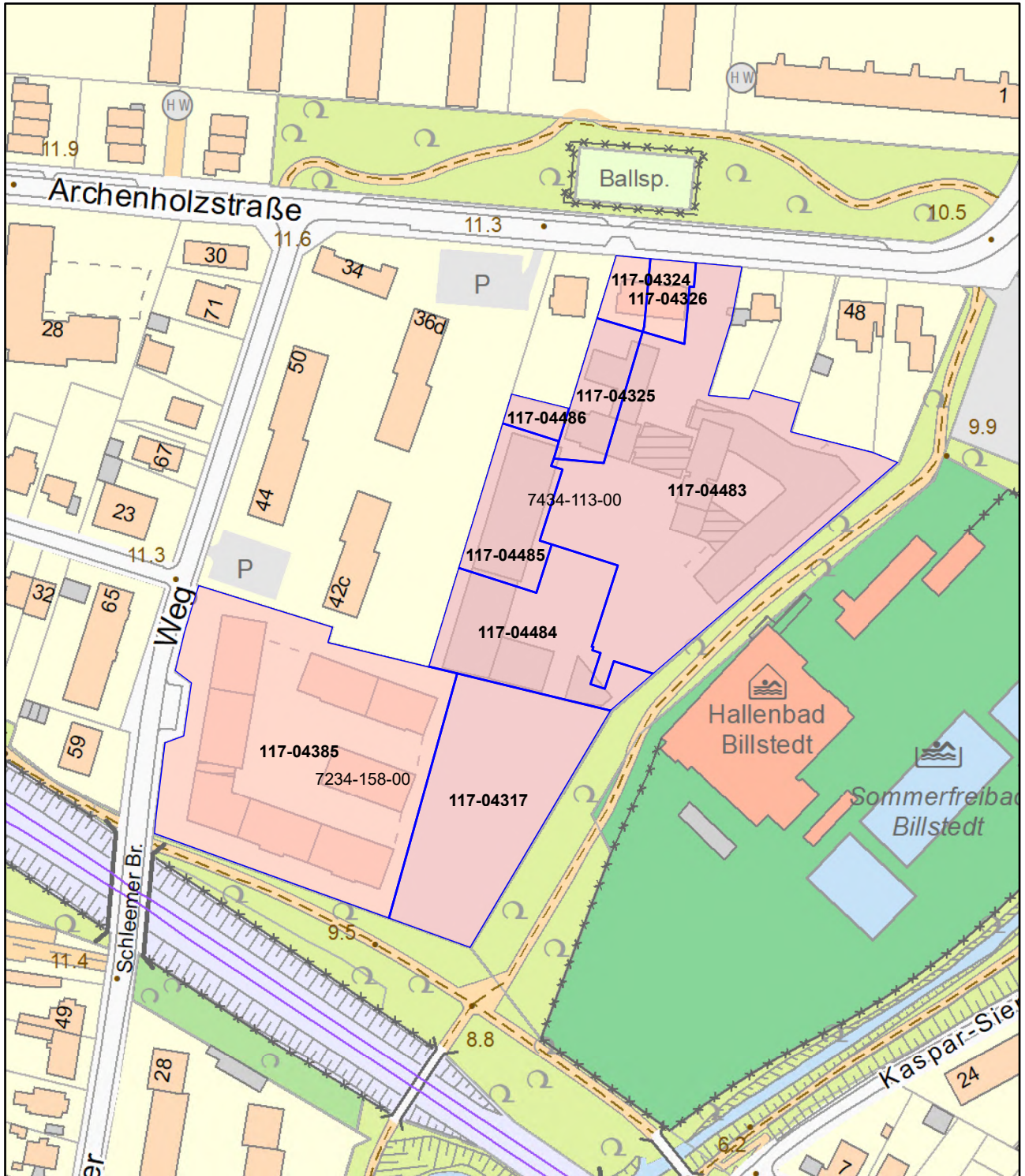




Freie und Hansestadt Hamburg

Altlasthinweiskataster

Datum: 02.07.2025



0 20 40
Meter

Maßstab 1:2.000

- ALKIS Flurstücke -
aktuell Auswahl
- Flächen (Auswahl)

Originalstellungnahmen | Billstedt117 | Bauleitplanung Online

Eingangsnummer: Nr.: M1042	Details
eingereicht am: 04.07.2025	Verfahren: k.A. Verfahrensschritt: Beteiligung TöB Institution: LBEG Abteilung: Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie Referat L3.3 Eingereicht von (Vor- u. Zuname): [REDACTED] Im öffentlichen Bere- Nein ich anzeigen: Planunterlage: Gesamtstellungnahme Stellungnahme als Stellungnahme_LBEG_TOEB.2025.06.00229_04.07.2025.pdf Anhang:

Stellungnahme

Sehr geehrte Damen und Herren,

in Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange geben wir zum o.g. Vorhaben folgende Hinweise:

Hinweise

Sofern im Zuge des o.g. Vorhabens Baumaßnahmen erfolgen, verweisen wir für Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen am Standort auf den NIBIS® Kartenserver [<https://nibis.lbeg.de/cardomap3/?permalink=ZwlcGRh>] . Die Hinweise zum Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen ersetzen keine geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes bzw. einen geotechnischen Bericht. Geotechnische Baugrunderkundungen/-untersuchungen sowie die Erstellung des geotechnischen Berichts sollten gemäß der DIN EN 1997-1 und -2 in Verbindung mit der DIN 4020 in den jeweils gültigen Fassungen erfolgen.

Sofern Hinweise zu Salzabbaugerechtigkeiten und Erdolaltverträgen für Sie relevant sind, beachten Sie bitte unser Schreiben [file:///Volumes/Daten_HD/Downloadarchiv/LID.4-L67214-07-2024-0001.pdf] vom 04.03.2024 (unser Zeichen: LID.4-L67214-07-2024- 0001).

Sofern in diesem Verfahren Ausgleichs- und Kompensationsflächen betroffen sind, gehen wir davon aus, dass für alle Ausgleichs- und Kompensationsflächen die Festlegungen der Regionalen Raumplanung beachtet werden. In Rohstoffsicherungsgebieten sollten Ausgleichs- oder Kompensationsmaßnahmen erst nach einer vollständigen Rohstoffgewinnung erfolgen, da sonst ein späterer Rohstoffabbau erschwert bzw. verhindert werden kann. Die aktuellen Rohstoffsicherungskarten können über den NIBIS® Kartenserver des LBEG eingesehen oder als frei verfügbarer WMS Dienst abgerufen werden. Zudem ist im Bereich von Ausgleichs- und Kompensationsflächen für erdverlegte Hochdruckleitungen sowie bergbauliche Leitungen ein Schutzstreifen zu beachten, der von jeglicher Bebauung und von tiefwurzelmäßigem Pflanzenwuchs freizuhalten ist.

In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange haben wir keine weiteren Hinweise oder An-

regungen.

Die vorliegende Stellungnahme hat das Ziel, mögliche Konflikte gegenüber den raumplanerischen Belangen etc. ableiten und vorausschauend berücksichtigen zu können. Die Stellungnahme wurde auf Basis des aktuellen Kenntnisstandes erstellt. Die verfügbare Datengrundlage ist weder als parzelscharf zu interpretieren noch erhebt sie Anspruch auf Vollständigkeit. Die Stellungnahme ersetzt nicht etwaige nach weiteren Rechtsvorschriften und Normen erforderliche Genehmigungen, Erlaubnisse, Bewilligungen oder objektbezogene Untersuchungen.

Mit freundlichen Grüßen

i.A. [REDACTED]

Dieses Schreiben wurde maschinell erstellt und ist ohne Unterschrift gültig

Originalstellungnahmen | Billstedt117 | Bauleitplanung Online

Eingangsnummer:

Nr.: 1031

Details

eingereicht am:	Verfahren:	k.A.
08.07.2025	Verfahrensschritt:	Beteiligung TöB
	Institution:	BUKEA-Naturschutz, Grünplanung und Bodenschutz
	Abteilung:	N 3- Naturschutz
	Eingereicht von	
	(Vor- u. Zuname):	
	Im öffentlichen Bere-	Nein
	ich anzeigen:	
	Planunterlage:	Gesamtstellungnahme

Stellungnahme

In Hamburg sind mehrere gebäudebewohnende Vogel- und Fledermausarten durch den Verlust geeigneter Fortpflanzungs- und Ruhestätten in ihrem Bestand rückläufig. Besonders betroffen sind Arten wie der Haussperling (*Passer domesticus*) und der Mauersegler (*Apus apus*). Der Haussperling wird in der Roten Liste der Brutvögel Hamburgs (2018) als *gefährdet* (Kategorie 3) eingestuft, der Mauersegler gilt zwar derzeit als *ungefährdet*, weist jedoch einen *stark abnehmenden kurzfristigen Bestandstrend* auf. Beide Arten sind auf Nischen, Spalten oder Hohlräume an Gebäuden angewiesen, in denen sie brüten.

Auch mehrere Fledermausarten nutzen Gebäude regelmäßig als Quartier – sowohl zur Fortpflanzung als auch als Tages- oder Überwinterungsstätten. Im Zuge energetischer Sanierungen sowie bei Neubauten gehen diese Strukturen zunehmend verloren, da moderne Gebäude meist luftdicht und ohne entsprechende Hohlräume errichtet werden.

Daten aus dem Artenkataster belegen, dass Mauersegler und Haussperling zuletzt vor rund 14 Jahren im Plangebiet nachgewiesen wurden. Dies deutet auf eine frühere Eignung des Gebiets für gebäudebewohnende Arten hin und unterstreicht das Potenzial, diese Arten durch geeignete Maßnahmen wieder zu fördern.

Auch wenn im vorliegenden Fall keine artenschutzrechtliche Verpflichtung zur Schaffung von Ersatzquartieren besteht, ist die vorausschauende Berücksichtigung geeigneter Fortpflanzungs- und Ruhestätten bei Neubauten aus fachlicher Sicht sinnvoll und wünschenswert. Sie leistet einen Beitrag zur Förderung gefährdeter und rückläufiger Arten sowie zur Umsetzung der Hamburger Biodiversitätsstrategie, die den Schutz und die Entwicklung urbaner Artenvielfalt als gesamtstädtische Aufgabe versteht.

Daher schlägt BUKEA N3 die Aufnahme folgender Festsetzung in die Verordnung vor:

Zum Erhalt und zur Förderung gebäudebewohnender Vogel- und Fledermausarten sind bei der Errichtung neuer Gebäude im Plangebiet je Wohneinheit mindestens 0,25 Nist- bzw. Quartierkästen fassadenbündig in die Außenwände zu integrieren. Die Anbringung hat fachgerecht und unter Berücksichtigung der ökologischen Bedürfnisse der Zielarten zu erfolgen. Die Quartiere sind dauerhaft zu erhalten.

Darüber hinaus bestehen von Seiten BUKEA N3 keine Bedenken gegen die Feststellung des Bebauungsplanes in der vorliegenden Form.

Hamburger Energienetze GmbH
Postanschrift: 22162 Hamburg

Freie und Hansestadt Hamburg
Bezirksamt Hamburg-Mitte
Dezernat Wirtschaft, Bauen und Umwelt
Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung
Caffamacherreihe 1-3
20355 Hamburg

**Unser Vorgang 142904
Bebauungsplan-Entwurf Billstedt 117
Stellungnahme**

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Beteiligung am Verfahren. Nach Sichtung der Unterlagen nehmen wir wie folgt Stellung:

Künftige Verteilungsnetzanlagen und Leitungsrechte

Die geplante Nutzungsintensivierung durch Nachverdichtung sowie die Herstellung des Energiewendernetzes (z. B. private Ladeinfrastruktur, Weiterleitung von erzeugter Energie aus Photovoltaikanlagen, elektrische Prozesswärme etc.) erfordert einen erhöhten Stromversorgungsbedarf, der durch den Einsatz von mindestens zwei neuen Netzstationen zu decken ist.

Aus Sicht der Grundstückseigentümer und der Hamburger Energienetze GmbH sind außenstehende Netzstationen am vorteilhaftesten, weil weder Zugangs- und Transportwege noch eine geeignete Räumlichkeit mit Sonderschließung und Lüftungsanlage bereitgestellt werden muss. Die notwendige Instandhaltung und Entstörung kann so jederzeit unabhängig von dem Eigentümer durchgeführt werden. Zudem muss bei einer Innenraum-Netzstation ein Baugenehmigungsverfahren mit Konzentrationswirkung initiiert werden.

Unsere Vorschläge für die möglichen Standorte der zwei Versorgungsflächen (Mindestfläche je L= 6,1 m x B= 4,6 m = 28,06 m²) pro Netzstation entnehmen Sie bitte der beigefügten Skizze.

Die Anbindung der Netzstationen an die 10-kV-Leitungstrasse in der öffentlich gewidmeten Straßenverkehrsfläche muss über eine Leitungstrasse auf Privatgrund (Privatstraße) realisiert werden (s. angefügte Skizze).

Es ist in den Unterlagen des Bebauungsplans aufzunehmen, dass für eine gesicherte Stromversorgung und zur Herstellung des Energiewendernetzes (z. B. private Ladeinfrastruktur, Weiterleitung von erzeugter Energie aus

**Hamburger Energienetze
GmbH**

Gestattungsmanagement

**Bramfelder Chaussee 130
22177 Hamburg**

DATUM

8. Juli 2025

UNSERE ZEICHEN

142904

ANSPRECHPARTNER/IN



TELEFON-DURCHWAHL



TELEFAX-DURCHWAHL

E-MAIL



@hamburger-energienetze.de

IHRE ZEICHEN

IHRE NACHRICHT VOM

www.hamburger-energienetze.de

Vorsitzender des Aufsichtsrates
Jens Kerstan

Geschäftsführung
Karin Pfäffle, Sprecherin
Michael Dammann
Gabriele Eggers
Dr. Peter Wolfram

Sitz der Gesellschaft
Hamburg

Handelsregister
Amtsgericht Hamburg
HRB 95244

Photovoltaikanlagen, elektrische Prozesswärme etc.) der Bedarf von mindestens zwei Versorgungsflächen für außenstehende Netzstationen (Mindestfläche je L= 6,1 m x B= 4,6 m = 28,06 m²) pro Netzstation gem. anliegender Skizze festzusetzen sind.

DATUM
08.07.2025

SEITE/UMFANG
2/3

Die Anbindung der Netzstation an die 10-kV-Leitungstrasse in der öffentlich gewidmeten Straßenverkehrsfläche muss über eine Leitungstrasse auf Privatgrund (Privatstraße) realisiert werden. Für die Privatstraße ist für die Hamburger Energienetze GmbH ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gem. angefügter Skizze festzusetzen.

Bestehende Netzanlagen

Im Plangebiet befindet sich die Kundenstation 81746.

Bei Veränderungen des Standortes durch Abriss im Zuge der städtebaulichen Neuordnung und Weiterentwicklung verändert sich ggfls. auch die Lage der dafür benötigten Trasse. Sofern sich die neue Lage auf Privatgrund befindet, muss diese durch eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit abgesichert werden.

Die Hamburger Energienetze GmbH regen an, dies in den städtebaulichen Vertrag aufzunehmen.

Geplante Grünflächen und Waldflächen

Eine Schädigung der Leitungstrassen durch Wurzelwuchs ist unbedingt zu vermeiden, weil sie zu Versorgungsausfällen führen. Deshalb ist eine Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern im Umfeld der Trassen mit der Hamburger Energienetze GmbH abzustimmen.

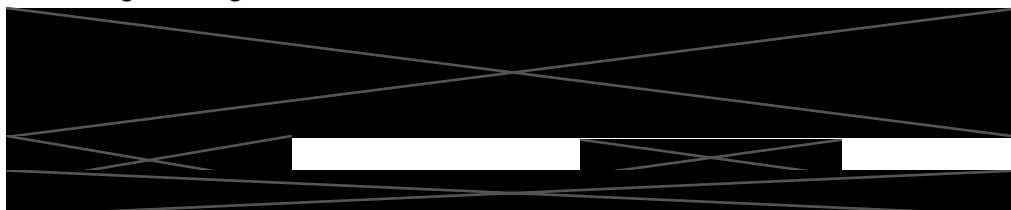
Es ist in die Begründung aufzunehmen, dass zur Vermeidung von Versorgungsausfällen Bepflanzungen mit Bäumen und Sträuchern im Umfeld der Trassen mit der Hamburger Energienetze GmbH abzustimmen sind.

Es handelt sich hierbei um eine Stellungnahme des Betriebes Stromnetz der Hamburger Energienetze GmbH. Bitte beachten Sie, dass der Betrieb Gasnetz evtl. eine separate Stellungnahme einreicht.

Im weiteren Verfahren ist die Hamburger Energienetze GmbH zu beteiligen.

Freundliche Grüße

Hamburger Energienetze GmbH

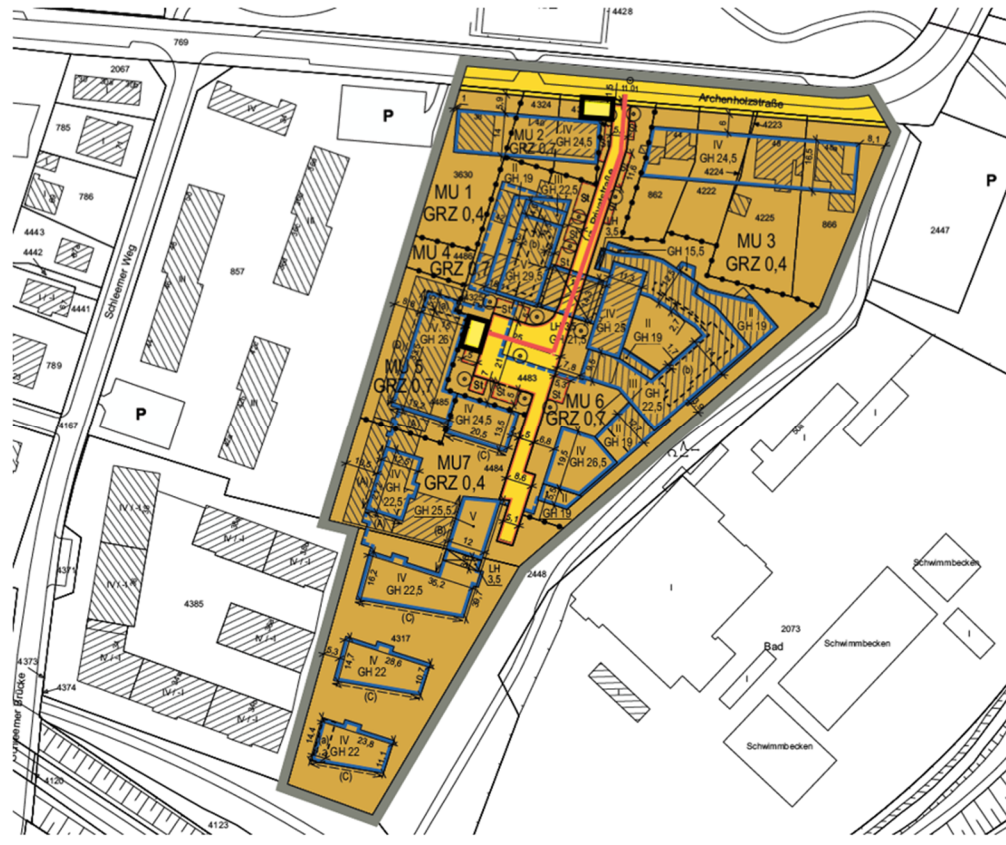


DATUM
08.07.2025

SEITE/UMFANG
3/3

Skizze B-Plan-Entwurf Billstedt 117 (nicht lagegenau)

Versorgungsfläche für 2 außenstehende Netzstationen = gelbes Rechteck,
Leitungstrasse für Netzstationen = rote Linie



Originalstellungnahmen | Billstedt117 | Bauleitplanung Online

Eingangsnummer:

Nr.: 1033

Details

eingereicht am:	Verfahren:	k.A.
09.07.2025	Verfahrensschritt:	Beteiligung TöB
	Institution:	BUKEA-Wasser, Abwasser und Geologie
	Abteilung:	W1  - Wasserwirtschaft und Abwasserwirtschaft
	Eingereicht von	
	(Vor- u. Zuname):	
	Im öffentlichen Bere-	Nein
	ich anzeigen:	
	Planunterlage:	Gesamtstellungnahme

Stellungnahme

BUKEA/W2  nimmt wie folgt Stellung:

Die BUKEA/W2  weist daraufhin das entsprechend dem Entwässerungsgutachten, sowie der Erläuterungen in der Begründung (Seite 48), die Erschließung (Niederschlagswasser) des Flurstücks 857 neugeordnet werden soll. Über neu geplante private Entwässerungsleitungen, auf privatem Grund, sollen die privaten Grundstücke gemeinschaftlich in südlicher Richtung entwässern. Für diese Lösung sollen, gemäß der aktuell vorliegenden Planung, entsprechende nachbarschaftliche Vereinbarungen geschlossen werden, die aktuell bereits in der Vorbereitung sein sollen. Hier sind zwingend Baulasten zu bilden.

Die Einleitung bzw. der Anschluss an das öffentliche Regenwassersiel (Hamburg Wasser) soll nachfolgend über zwei neue private Anschlussleitungen unter einer öffentlichen Grünfläche vorgesehen werden.

Entsprechend der Begründung zum Bebauungsplan soll die entsprechende Sondernutzung, für die querenden Leitungen, durch die Bauherrin beantragt werden. Da die gesicherte Erschließung aus Sicht der BUKEA/W2  bereits im Rahmen der Bauleitplanung Berücksichtigung finden muss, können wir der aktuellen Planung ohne die Klärung der Anschlusssituation nicht zustimmen. Für die Leitungsführungen in der öffentlichen Grünfläche ist aus Sicht der BUKEA/W2  eine dauerhafte Sicherung der Erschließung herbeizuführen. Eine befristete Sondernutzung auf 30 Jahre ist hier, auch nach Einschätzung unseres Rechtsamtes, nicht ausreichend.

Wir bitten um einen Abstimmungstermin zur Klärung dieser aus unserer Sicht ungeklärten gesicherten abwasserrechtlichen Erschließung.

Die aktuelle Fassung der Verordnung zum Bebauungsplan setzt für einen Teil des Plangebietes „Retentionsdächer“ fest. Dies ist aus Sicht der BUKEA/W2  nicht ausreichend, um eine dauerhafte und in die Zukunft gerichtete klimaangepasste Entwässerung im Plangebiet zu gewährleisten. Ein Schlüsselement des Entwässerungsgutachtens sieht eine Rückhaltung von Niederschlagswasser auf Retentionsgründächern (Gebäude- und Tiefgaragendecken) vor. Zudem ist aus Sicht der BUKEA/W2  eine Retentionsgründachstrategie für eventuelle Neubauten in den Bestandsbereichen,

die in unabsehbarer Zeit realisiert werden könnten, eine verhältnismäßige Vorgabe.

Wir bitten deshalb erneut um die Aufnahme der nachfolgenden Festsetzungen in die Verordnung zum Bebauungsplan.

Zur Sicherung der Retentions Gründächer bitten wir um die Aufnahme der folgenden Festsetzung in der Verordnung zum Bebauungsplan:

„Im Plangebiet sind die Dachflächen als Flachdächer oder als flach geneigte Dächer bis 10 Grad Neigung zu errichten und zu mindestens 80 v.H., bezogen auf die Grundfläche des jeweiligen Gebäudes i.S.v. § 19 Abs. 2 BauNVO, mit einem mindestens 12 cm starken, durchwurzelbaren Substrataufbau extensiv mit standortgerechten, einheimischen Stauden und Gräsern zu begrünen. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu erhalten. Die Dächer sind als Retentionsgründächer zum Rückhalt von Niederschlagswasser auszuführen.“

Zur Sicherung der Retentionsschichten auf den Tiefgaragendecken bitten wir um die Aufnahme der folgenden Festsetzung in der Verordnung zum Bebauungsplan:

„Die nicht überbauten Dächer von Tiefgaragen sind zu mindestens 80 v.H. mit einem mindestens 12 cm starken, durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen. Die Dächer sind als Retentionsgründächer zum Rückhalt von Niederschlagswasser auszuführen.“

Wir bitten zur Verankerung der verbindlichen Regenwassernutzung die Aufnahme der folgenden Formulierung in den städtebaulichen Vertrag:

„Die Vorhabenträger:in ist verpflichtet, die Regenwassernutzung bzw. -bewirtschaftung des anfallenden Oberflächenwassers gemäß der vorliegenden Entwässerungsplanung (Anlage XY) sicherzustellen und dafür erforderliche Anlagen zu unterhalten. Von der Art und dem dargestellten Maß der verbindlichen Regenwasserbewirtschaftung kann ausnahmsweise im Rahmen der konkretisierenden Planung im Bauantrag unter Abstimmung mit der BUKEA abgewichen werden. Im Vorhabengebiet sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag/ Städtebaulichen Vertrag verpflichtet.“

Ebenfalls bitten wir die Sicherung des Entwässerungsgutachtens im Vertrag wie folgt zu vorzunehmen:

„Die Projektentwicklerin verpflichtet sich das Entwässerungsgutachten gem. Anlage XX umzusetzen. Änderungen bedürfen einer Genehmigung der Behörde für Umwelt, Klima, Energie und Agrarwirtschaft (BUKEA/W24) und der bezirklichen Wasserwirtschaft. Die Retentionsräume sind entsprechend herzustellen, dauerhaft zu erhalten und von jedweder Bebauung freizuhalten. Die Gebäude- und Tiefgaragendächer sind als Retentionsgründächer zum Rückhalt von Niederschlagswasser auszuführen. Darüber hinaus sind die im Entwässerungsgutachten enthaltenen Maßnahmen zum Schutz der tiefer liegenden Nachbargrundstücke, einschließlich der Geländehöhen und der Hochborde/Muldenfreibord, umzusetzen (§ 15 (8) HmbAbwG).“

Zur Abstimmung bitten wir um die Zusendung des Entwurfes des städtebaulichen Vertrages, sobald dieser vorliegt.

Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass die Gewährleistung der Umsetzung des städtebaulichen Vertrages nicht durch die BUKEA erfolgt.

Für Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Originalstellungnahmen | Billstedt117 | Bauleitplanung Online

Eingangsnummer: Nr.: 1021	Details
eingereicht am: 10.07.2025	Verfahren: k.A. Verfahrensschritt: Beteiligung TöB Institution: BIS-Feuerwehr Abteilung: Einsatzdienst - F 02 - Eingereicht von (Vor- u. Zuname): [REDACTED] Im öffentlichen Bere- Nein ich anzeigen: Planunterlage: Gesamtstellungnahme

Stellungnahme

Aus Sicht der Feuerwehr werden in Bezug auf Bebauungspläne grundsätzlich folgende Forderungen gestellt.

Die nachfolgenden Vorgaben sind auch während der Bauphase sicherzustellen.

Straßenbau / Verkehrsführung

- Einhaltung der ‚Hamburger Regelwerke für Planung und Entwurf von Stadtstraßen‘ (ReStra)
- Bei Änderungen, die die verkehrliche Infrastruktur (Vollsperrungen, Richtungsverkehr, verringerte Fahrbahnbreiten), Umbauten der Radwege zu „Protected Lanes“, Einrichtung von Verkehrsberuhigten Bereichen, Einrichtung von Tempo 30 Zonen betreffen, ist eine frühzeitige Einbindung der Feuerwehr (F0212) erforderlich.
- Ansprechpartner:

– [REDACTED]

Löschwasserversorgung

- In Bezug auf die nach B-Plan zulässigen Gebäudeklassen ergeben sich folgende Vorgaben:
 - Gebäudeklasse 1 – 2
Löschwassermenge gemäß DVGW (Deutscher Vereinigung des Gas- und Wasserfaches e.V.) Arbeitsblatt W405 in 300m Umkreis.
 - Gebäudeklasse 3 – 5
Löschwassermenge gemäß DVGW Arbeitsblatt W405 in 300m Umkreis und nächstgelegener Hy-

drant in maximal 150m Entfernung (Lauflänge).

- Sonderbauten entsprechend § 2 Abs. 4 HBauO
Löschwassermenge gemäß DVGW Arbeitsblatt W405 bzw. entsprechender Sonderbauvorschrift in 300m Umkreis, wobei der nächstgelegene Hydrant in maximal 80 bis 120m Entfernung (Lauflänge) zu Eingängen oder Zugängen zu Brandabschnitten platziert sein sollte.

Generell

- Bestehende in Baugenehmigungen geforderte Feuerwehrezufahrten, -flächen etc. dürfen nicht ohne Genehmigung der Bauprüfteilungen dauerhaft verändert werden.

Vorbeugender Brandschutz

- Lichte Durchfahrtshöhen unter Rohrbrücken, E- Leitungen, etc. müssen mind. 3,50m betragen.
- Unterflurhydranten dürfen nicht überbaut / zugebaut werden.
- Erfüllung der Anforderungen der §§ 5, 17 HBauO.
- Die Anleiterbarkeit an bestehenden Gebäuden muss in jedem Fall gewährt bleiben.
- Für Feuerwehrezufahrten gelten die Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr.
- Zufahrten zu bestehenden Gebäuden, Hinterhöfen usw. dürfen nicht verstellt werden.
- Zugänge zu Gebäuden sind in einer Breite von 1,25m gradlinig freizuhalten.
- Sicherstellung des zweiten Rettungsweges gem. § 31 HBauO.
- Für den Nachweis zur Sicherstellung des zweiten Rettungsweges über die Hubrettungsgeräte der Feuerwehr sind grundsätzlich folgende Vorgaben zu beachten:
 - 1
 - 2
 - 3
- Veränderungen der Zugänglichkeiten für die Feuerwehr während der Bauphase sind mit der zuständigen Feuer- und Rettungswache abzusprechen.
- Ansprechpartner:
 - Wachführer der Feuer- und Rettungswache Billstedt

Email: [REDACTED]

Hinweise zur Brandschutztechnischen Stellungnahme

Im Lageplan Brandschutz sind die Feuerwehruzufahrten mit einer Breite von nur 3,0 m eingezeichnet bzw. vermaßt. Ausnahme bildet die Zufahrt vor HS 2 mit 3,6 m.

Die uneingeschränkte/hindernisfreie Befahrbarkeit der gelb gekennzeichneten Flächen (Feuerwehruzufahrt/befahrbare Flächen) ist insbesondere bei den Schleppkurven in nachfolgenden Bereichen zu prüfen:

- gesamter Bereich vor HS 9 von Norden und Süden kommend (wg. Baumkronen und Mittelinsel)
- zwischen HS 7 und HS 5 (wg. Bordsteinkanten, Abgrenzung Kispi ö. ä.)
- vor HS 4 (wg. Bordsteinkanten o. ä.)
- vor HS 2 (wg. Bordsteinkanten, Abgrenzung Kispi ö. ä.)
- vor HS 1 (wg. Bordsteinkanten, Abgrenzung Kispi ö. ä.)

1 <https://www.hamburg.de/resource/blob/190616/256aeecf1f10fad4e8807adc8d0a83ac/richtlinien-ueber-flaechen-fuer-die-feuerwehr-data.pdf>

2 <https://www.hamburg.de/resource/blob/190468/7e420095ed83fabae1a0849cdc57aea6/bpd-brandschutztechnische-auslegungen-bta-data.pdf>

3 <https://www.hamburg.de/resource/blob/190418/995fff45c77512f734abff482087cb91/bpd-erschliessung-data.pdf>

Originalstellungnahmen | Billstedt117 | Bauleitplanung Online

Eingangsnummer: Nr.: 1044	Details
eingereicht am: 15.07.2025	Verfahren: k.A. Verfahrensschritt: Beteiligung TöB Institution: Hamburger Verkehrsverbund GmbH Abteilung: Bereich Schienenverkehr / Planung Eingereicht von (Vor- u. Zuname): [REDACTED] Im öffentlichen Bere- Nein ich anzeigen: Planunterlage: Gesamtstellungnahme

Stellungnahme

Sehr geehrte Damen und Herren,

im *Kapitel 5.5.4 Mobilität*, Seite 37, wird darauf verwiesen, dass das Plangebiet sehr gut an den ÖPNV angeschlossen sei. Wir weisen in diesem Zusammenhang darauf hin, dass das Plangebiet im Sinne der aktuellen hvv Angebotsqualitätsstandards, die sich an den Empfehlungen des VDV orientieren (VDV-Schrift 4, 2019), nur durch die Bushaltestellen Schleemer Weg (Nord) und Liebezeitstraße erschlossen wird. Beide Bushaltestellen werden durch die StadtBus-Linie 119 (U S Elbbrücken - S Tiefstack - U Billstedt - U Steinfurther Allee) von Montag bis Samstag im 20-Minuten-Takt bedient. Am Sonntag verkehrt die Linie nur im 60-Minuten-Takt. Die beiden nächstgelegenen U-Bahn-Stationen Billstedt und Merkenstraße bieten zwar ein sehr gutes Bedienungsangebot, das Plangebiet liegt gemäß den o.g. Angebotsqualitätsstandards allerdings außerhalb der Einzugsbereiche beider Haltestellen. Für städtisch strukturierte Gebiete liegt der maximale Einzugsbereich bei 720 Metern fußläufiger Distanz. Die Wegestrecke von Plangebietsmitte zur U-Bahn-Haltestelle Billstedt beträgt hingegen fußläufig 850 Meter, zur Haltestelle Merkenstraße knapp 900 Meter. Insofern sind die in der zitierten Umfeldanalyse identifizierten Erreichbarkeitsvorteile des MIV gegenüber dem ÖPNV bzw. dem Umweltverbund gut nachvollziehbar.

Zur Stärkung des Umweltverbundes könnte eine Takt-Verdichtung auf der Buslinie 119 geprüft werden. Wir unterstützen ausdrücklich die Verbesserung und leichte Verkürzung der fußläufigen und Fahrrad-Anbindung insbesondere an die U-Bahn-Station Billstedt durch eine konsequente Verknüpfung des Plangebietes mit dem bestehenden Fuß- und Radwegenetz vor allem nach Süden (vgl. Seite 38 bzw. Mobilitätskonzept, Seite 39). Die Einrichtung eines Bike-Sharing-Angebotes u.a. zur Verknüpfung mit den U-Bahn-Stationen kann darüber hinaus die Attraktivität der Nutzung des Umweltverbundes erheblich verbessern. An der U-Bahn-Station Merkenstraße befindet sich bereits eine StadtRAD-Station. In Ergänzung zu den Maßnahmen Einrichtung von Carsharing und Car- und Bike-Pool für Beschäftigte (vgl. Mobilitätskonzept, Seite 40 bzw. 44) regen wir eine Prüfung an, ob und inwieweit die Dienstwagen der Otto Wulff GmbH im Sinne eines Fuhrparkmanagements außerhalb der Dienstzeiten auch für ein Carsharing-Angebot bereitgestellt werden könnten, um somit den privaten Pkw-Besitz von Mitarbeitenden und ggf. Bewohner:innen des Quartiers noch weitergehend

zu reduzieren. Redaktionell weisen wir darauf hin, dass die im Mobilitätskonzept genannte MetroBus-Linie 12 (vgl. Seite 12) zum Fahrplanwechsel 2025 in MetroBus-Linie 32 umbenannt worden ist.

Wir begrüßen insgesamt die im Mobilitätskonzept vorgeschlagenen Maßnahmen und möchten anregen, die Etablierung und Umsetzung insbesondere auch in organisatorischer Hinsicht, durch einen quartiersbezogenen Mobilitätsmanagement-Ansatz zu begleiten.

Mit Blick auf den aus dem U-Bahn-Betrieb resultierenden Schienenverkehrslärm bitten wir um Berücksichtigung der Stellungnahme der Hamburger HOCHBAHN AG.

Originalstellungnahmen | Billstedt117 | Bauleitplanung Online

Eingangsnummer:

Nr.: M1057

Details

eingereicht am:	Verfahren:	k.A.
16.07.2025	Verfahrensschritt:	Beteiligung TöB
	Institution:	Arbeitsgemeinschaft Naturschutz Hamburg
	Abteilung:	Arbeitsgemeinschaft Naturschutz Hamburg
	Eingereicht von	
	(Vor- u. Zuname):	
	Im öffentlichen Bere-	Nein
	ich anzeigen:	
	Planunterlage:	Gesamtstellungnahme

Stellungnahme

Sehr geehrte Damen und Herren,
die Mitgliedsverbände der Arbeitsgemeinschaft Naturschutz Hamburg nehmen zu dem o.g. B-Plan Entwurf wie folgt Stellung:

Baume:

Im Bereich des Plangebiets wurden 79 nach Hamburger Baumschutzverordnung geschützte Baume aufgenommen. Laut B-Planbegründung berücksichtigt die Lage der Baufelder den vorhandenen Baumbestand, so dass ein langfristiger Erhalt der Baume in großen Teilen möglich ist. Je nach Ausnutzung der Baufelder müssen einige der Baume (sehr erhaltungswürdig und erhaltungswürdig) gefällt werden. Dazu heißt es (S. 49): „Der Bebauungsentwurf zeigt gleichzeitig ein Potenzial von 37 Neupflanzungen auf. Es ist daher davon auszugehen, dass für die notwendigen Fällungen ausreichende Ersatzpflanzmöglichkeiten bestehen.“ Die Umsetzung des vollständigen Ersatzes für die Fällung durch Ersatzpflanzungen ist im Rahmen der zu beantragenden Ausnahmegenehmigungen nach Baumschutzverordnung sicherzustellen.

Allgemeine artenschutzfachliche Maßnahmen (S. 61):

Zusätzlich zu den vorgesehenen Maßnahmen sollten zur Förderung des allgemeinen Artenschutzes der Einbau von Nistkastensteinen in die neuen Gebäude für Fledermäuse und Vögel vorgesehen werden.

Zu § 2 Nr. 17:

Im Rahmen der Festsetzung für insektenfreundliche Außenleuchten zum Schutz von wildlebenden Tierarten sollte auch der Einbau von Bewegungsmeldern vorgesehen werden.

Mit freundlichen Grüßen

i.A. 

Originalstellungnahmen | Billstedt117 | Bauleitplanung Online

Eingangsnummer: Nr.: 1037	Details
eingereicht am: 17.07.2025	Verfahren: k.A. Verfahrensschritt: Beteiligung TöB Institution: BSW-Amt für Landesplanung und Stadtentwicklung Abteilung: LP Eingereicht von (Vor- u. Zuname): [REDACTED] Im öffentlichen Bere- Nein ich anzeigen: Planunterlage: Verordnung Kapitel: § 2 Nummer 11

Stellungnahme

zu § 2 Nr. 11:

Die Herstellung der Tiefgarage im wasserundurchlässigen Aufbau entspricht in der Regel der gängigen Praxis und dient vorrangig dem Schutz des Gebäudes – nicht dem Schutz des Grundwassers. Es wird empfohlen die Ermächtigungsgrundlage zu prüfen und die Erforderlichkeit dieses Festsetzungsbestandteils zu überdenken.

Es wird empfohlen die Aufzählung der beispielhaften versickerungsfähigen Befestigungsarten in die Begründung zu verlagern und aus der Festsetzung zu streichen. Zudem wird empfohlen zu prüfen, ob sich die Festsetzung des wasser- und luftdurchlässigem Aufbau auch auf die Privatstraße beziehen soll (Geh- und Fahrwege) und ob die Festsetzung in diesem Zusammenhang mit den Anforderungen an Barrierefreiheit vereinbar ist.

Originalstellungnahmen | Billstedt117 | Bauleitplanung Online

Eingangsnummer:

Nr.: 1046

Details

eingereicht am:
17.07.2025

Verfahren:	k.A.
Verfahrensschritt:	Beteiligung TöB
Institution:	BSW-Amt für Landesplanung und Stadtentwicklung
Abteilung:	LP
Eingereicht von (Vor- u. Zuname):	
Im öffentlichen Bere- ich anzeigen:	Nein
Planunterlage:	Gesamtstellungnahme

Stellungnahme

zu § 2 Nr. 17 und 18:

Gewässer sind im Plangebiet und direkten Umfeld nicht vorhanden. Aus Sicht von LP2 ☒ kann daher auf die Nennung in beiden Festsetzungen verzichtet werden.

Originalstellungnahmen | Billstedt117 | Bauleitplanung Online

Eingangsnummer:

Nr.: 1045

Details

eingereicht am:	Verfahren:	k.A.
17.07.2025	Verfahrensschritt:	Beteiligung TöB
	Institution:	BSW-Amt für Landesplanung und Stadtentwicklung
	Abteilung:	LP
	Eingereicht von	
	(Vor- u. Zuname):	
	Im öffentlichen Bere-	Nein
	ich anzeigen:	
	Planunterlage:	Verordnung
	Kapitel:	§ 2 Nummer 8

Stellungnahme

zu § 2 Nr. 8:

Die Festsetzung eines reinen Retentionsdaches ist nicht über § 9 Abs. 1 Nr. 20 ermächtigt, sondern nur in Kombination mit einer Dachbegrünung, die über die Retentionsschicht mit Wasser versorgt werden kann (Retentionsgründach). Daher empfiehlt LP2  die Kombination der Festsetzung mit Nr. 9.

Originalstellungnahmen | Billstedt117 | Bauleitplanung Online

Eingangsnummer: Nr.: 1050	Details	
eingereicht am: 17.07.2025	Verfahren:	k.A.
	Verfahrensschritt:	Beteiligung TöB
	Institution:	BSW-Amt für Landesplanung und Stadtentwicklung
	Abteilung:	LP
	Eingereicht von (Vor- u. Zuname):	
	Im öffentlichen Bere- ich anzeigen:	Nein
	Planunterlage:	Begründung
	Kapitel:	5.8.3. Gewässer- und Bodenschutz

Stellungnahme

Kapitel 5.8.3 Gewässer- und Artenschutz

Da die Versickerungsfähigkeit im Plangebiet sehr eingeschränkt bzw. praktisch keine Möglichkeiten zur Versickerung bestehen, wird empfohlen den Absatz, der sich auf Versickerung bezieht, zu prüfen und ggf. zu streichen.

Originalstellungnahmen | Billstedt117 | Bauleitplanung Online

Eingangsnummer:

Nr.: 1049

Details

eingereicht am:	Verfahren:	k.A.
17.07.2025	Verfahrensschritt:	Beteiligung TöB
	Institution:	BSW-Amt für Landesplanung und Stadtentwicklung
	Abteilung:	LP
	Eingereicht von	
	(Vor- u. Zuname):	
	Im öffentlichen Bere-	Nein
	ich anzeigen:	
	Planunterlage:	Gesamtstellungnahme

Stellungnahme

Kapitel 5.6.1 Lärm

LP  empfiehlt bei Beschreibung der Beurteilungsgrundlagen den Hintergrund für den angestrebten Tagpegel von 65 dB(A) in Außenwohnbereichen zu erläutern und zu ergänzen, dass es sich hierbei um ein Kriterium für eine akzeptable akustische Aufenthaltsqualität in einem Außenwohnbereich handelt. Demnach gilt ein Tagpegel von 65 dB(A) als Schwellenwert bis zu dem eine ungestörte Kommunikation über kurze Distanzen (übliches Gespräch zwischen zwei Personen) mit normaler Sprechlautstärke möglich ist.

Dieser Einschätzung folgt z.B. auch das Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm, welches nach § 9 Abs. 5 bei neuen oder wesentlich geänderten Flugplätzen vorsieht, dass der Flughafenbetreiber ab Inbetriebnahme des Flugplatzes Entschädigungen zu leisten hat, wenn ein Tagdauerschallpegel in Höhe von 65 dB(A) überschritten wird.

Originalstellungnahmen | Billstedt117 | Bauleitplanung Online

Eingangsnummer: Nr.: 1052	Details																
eingereicht am: 17.07.2025	<table><tr><td>Verfahren:</td><td>k.A.</td></tr><tr><td>Verfahrensschritt:</td><td>Beteiligung TöB</td></tr><tr><td>Institution:</td><td>BSW-Amt für Landesplanung und Stadtentwicklung</td></tr><tr><td>Abteilung:</td><td>LP</td></tr><tr><td>Eingereicht von (Vor- u. Zuname):</td><td> </td></tr><tr><td>Im öffentlichen Bere- ich anzeigen:</td><td>Nein</td></tr><tr><td>Planunterlage:</td><td>Begründung</td></tr><tr><td>Kapitel:</td><td>5.3.2. Gebäudehöhen als Höchstmaß, Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß</td></tr></table>	Verfahren:	k.A.	Verfahrensschritt:	Beteiligung TöB	Institution:	BSW-Amt für Landesplanung und Stadtentwicklung	Abteilung:	LP	Eingereicht von (Vor- u. Zuname):		Im öffentlichen Bere- ich anzeigen:	Nein	Planunterlage:	Begründung	Kapitel:	5.3.2. Gebäudehöhen als Höchstmaß, Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
Verfahren:	k.A.																
Verfahrensschritt:	Beteiligung TöB																
Institution:	BSW-Amt für Landesplanung und Stadtentwicklung																
Abteilung:	LP																
Eingereicht von (Vor- u. Zuname):																	
Im öffentlichen Bere- ich anzeigen:	Nein																
Planunterlage:	Begründung																
Kapitel:	5.3.2. Gebäudehöhen als Höchstmaß, Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß																

Stellungnahme

Kapitel: 5.3.2 Gebäudehöhen als Höchstmaß, Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Im MU3 ist eine durchgehende Baugrenze über vier Flurstücke vorgesehen. Es werden 4 Vollgeschosse als Höchstmaß bei einer Gebäudehöhe von 24,5 m als Höchstmaß festgesetzt.

Das unbebaute Flurstück 4222 weist eine geringe Tiefe auf. Unter Berücksichtigung der Abstandsflächen nach § 6 HBauO erscheint eine eigenständige Bebaubarkeit ohne abstandsflächenrechtliche Überschneidungen mit dem Nachbargrundstücken nicht möglich. Gebäudebezogene Aufstockungen im Bestand gemäß der Ausnutzungen der festgesetzten Gebäudehöhe wären unter Einhaltung der Abstandsflächen nicht möglich.

Es wird empfohlen zu prüfen, ob die geplanten Festsetzungen eine eigenständige Bebauung aller betroffenen Flurstücke zulässt.

In dem Zuge wird auch die Überprüfung des Kapitels 5.3.4 Abstandsflächen und die Einstellung in die Abwägung empfohlen.

Originalstellungnahmen | Billstedt117 | Bauleitplanung Online

Eingangsnummer:

Nr.: 1053

Details

eingereicht am:	Verfahren:	k.A.
17.07.2025	Verfahrensschritt:	Beteiligung TöB
	Institution:	BUKEA-Wasser, Abwasser und Geologie
	Abteilung:	W1  - Wasserwirtschaft und Abwasserwirtschaft
	Eingereicht von	
	(Vor- u. Zuname):	
	Im öffentlichen Bere-	Nein
	ich anzeigen:	
	Planunterlage:	Gesamtstellungnahme

Stellungnahme

BUKEA/W1 nimmt, wie folgt, Stellung:

BUKEA/W1  (Schutz und Bewirtschaftung des Grundwassers)

Vorab: Die Stellungnahme der BUKEA/W1  wird auch in Anbetracht der sensiblen Lage in der Zone III des Wasserschutzgebiets Billstedt unterstützt.

Verordnung

§ 2 Nr. 11

Ist die aktuell gefasste Festsetzung in Bezug auf Feuerwehraufstellflächen und -zufahrten realistisch? Zumeist liegt eine Überlappung mit der Haupteinschließung über die Privatstraße vor, die nach Kenntnis von W1  aus Gründen des Lärmschutzes asphaltiert ausgeführt werden soll. Es wird um Klärung und ggf. Anpassung der Festsetzung gebeten.

Begründung

Kap. 5.7.2, S. 48

Beachtung des ggf. notwendigen Erfordernisses der Vorreinigung von Niederschlagswasser, das gespeichert und für die Bewässerung von Grünflächen genutzt werden soll.

Kap. 5.8.2, S. 55

In Bezug auf die Festsetzung der Fassadenbegrünung ist in der Begründung des B-Plans zu ergänzen, dass die regelhafte Bewässerung über die Nutzung von Regenwasser zu erfolgen hat. In diesem Kontext sind bodengebundene Systeme zu bevorzugen, die ihren Wasserbedarf direkt über den Boden decken können.

Die gem. Stellungnahme der BUKEA/W2  geforderte Sicherung der Regenwassernutzung über den Städtebaulichen Vertrag wird seitens W1  unterstützt.

Kap. 5.9, S. 63 ff.

Hier sollte ebenfalls Bezug auf die Entwässerungsplanung genommen werden (möglichst naturnahe Bewirtschaftung von Niederschlagswasser).

Hinweise

Werden für die Realisierung der Planungen Baugruben erforderlich, die potentiell auch im Grundwasser- bzw. Stauwasser-Einflussbereich liegen können, werden entsprechende Wasserhaltungsmaßnah-

men zur Trockenhaltung der Baugruben notwendig. Diese bedürfen grundsätzlich einer wasserrechtlichen Erlaubnis, die es bei der BUKEA/W1 rechtzeitig vor Baubeginn einzuholen gilt.

Hinsichtlich der Planung von Tiefbauten ist zu prüfen, ob ein direkter Kontakt zum Grundwasser besteht – hierzu zählt auch Stauwasser, das sich in kleinräumigen Bereichen schwer wasser-durchlässiger Untergrundverhältnisse niederschlagsbedingt ausbilden kann. Tiefbauten sollten in diesen Bereichen wassergedichtet ausgeführt werden, da dauerhafte Grundwasserabsenkungen, etwa durch Drainagen, die geeignet sind, der Vegetation das Stau- bzw. Grundwasser zu entziehen, unzulässig sind.

Die Grundwassergleichen für die höchsten Grundwasserstände sind im Planbereich mit 3,5 - 5,5 m NHN anzugeben.

BUKEA/W1 (Schutz und Bewirtschaftung der Oberflächengewässer)

Als Vorflut für den abfließenden Anteil des Regenwassers soll ein Regensiel bzw. der Schleemer Bach dienen. Der Gewässersteckbrief zum 3. Bewirtschaftungszeitraum der Wasserrahmenrichtlinie weist Überschreitungen der Umweltqualitätsnormen nach Oberflächengewässerverordnung OGewV Anlage 6 der Parameter Kupfer und Zink im Schleemer Bach auf. Aus Sicht des Gewässerschutzes besteht deshalb der Bedarf eine Festsetzung zum Einsatz von Kupfer- und Zinkmaterialien in Dächern und Regenrinnen zu treffen. Auch der Einsatz von Bioziden in den Retentionsdächern und in Fassadenmaterialien sollte zum Schutz des Gewässers ausgeschlossen werden.

Folgende Festsetzung wird vorgeschlagen:

„Zur Vermeidung einer Gewässer- oder Bodenbelastung durch Metalle sind nicht beschichtete oder nicht behandelte kupfer-, zink- oder bleigedachte Dacheindeckungs- und Fassadenmaterialien, bei welchen durch Niederschläge oder Alterungsprozesse Metalle gelöst werden und in das abzuleitende Niederschlagswasser gelangen könnten, nicht zulässig. Darüber hinaus sind bei Gründächern bituminöse Dachabdichtungen, die chemische Durchwurzelungsschutzmittel enthalten, nur dann zulässig, wenn das Niederschlagswasser gereinigt abgeleitet wird. Eine Verwendung von Bioziden in Dachbahnen bei herkömmlicher Dachabdichtung und in Fassadenmaterialien ist unzulässig.“

Für die Begründung:

„Niederschlagswasser von Dachflächen und Fassaden kann Stoffe enthalten, die eine Gefährdung der Gewässer darstellen. Um die Belastung von Grund- und Oberflächenwasser durch Auswaschung von Bioziden (chemische Durchwurzelungsschutzmittel, z.B. Mecoprop) etwa aus wurzelfesten Bitumenbahnen von Gründächern zu vermeiden, sind nach Möglichkeit biozidfreie Dachabdichtungen bzw. Materialien, bei denen nachweislich keine Auswaschungen stattfinden, zu verwenden (z.B. Abdichtungsbahnen auf PE-Basis). Bituminöse Dachabdichtungen mit chemischen Durchwurzelungsschutzmitteln dürfen nur Verwendung finden, wenn das Niederschlagswasser anschließend gereinigt wird (z.B. Bodenfilter). Auf eine Verwendung biozidhaltiger Dachbahnen mit herkömmlichen Dachabdichtungen sowie in Fassadenschutzmitteln ist zu verzichten. Die Verwendung durchwurzelungsfester Dachabdichtungen ist bei Dächern ohne Dachbegrünung (Kiesdach o.ä.) nicht erforderlich. Darüber hinaus sind zur Vermeidung einer Gewässer- oder Bodenbelastung durch Metalle keine beschichteten oder nicht behandelten kupfer-, zink- oder bleigedachte Dacheindeckungs- und Fassadenmaterialien, bei welchen durch Niederschläge oder Alterungsprozesse Metalle gelöst werden und in das abzuleitende Niederschlagswasser gelangen könnten, zu verwenden.“

Originalstellungnahmen | Billstedt117 | Bauleitplanung Online

Eingangsnummer: Nr.: 1058	Details	
eingereicht am: 17.07.2025	Verfahren:	k.A.
	Verfahrensschritt:	Beteiligung TöB
	Institution:	BVM Verkehrsbelange in der Stadtentwicklung
	Abteilung:	Verkehrsentwicklung VE 3
	Eingereicht von (Vor- u. Zuname):	
	Im öffentlichen Bere- ich anzeigen:	Nein
	Planunterlage:	Gesamtstellungnahme

Stellungnahme

Zu dem B-Planverfahren Billstedt 117 nimmt die BVM im Rahmen der TÖB-Beteiligung wie folgt Stellung:

Begründung

Pkt. 5.2.2 - Seite 28:

Siehe Anmerkungen zum Kfz-Stellplatzbedarf des Mobilitätskonzeptes. Die BVM teilt die Einschätzung nicht, dass der Stellplatzbedarf für die Büronutzung des Bauunternehmens über den Ermittlungen der notwendigen Stellplätze gemäß Bauprüfdienst Mobilitätsnachweis liegt und Maßnahmen zur Reduzierung nicht angesetzt werden sollen. Dies ist wenig zukunftsgerichtet und unterstützt die Ziele der Mobilitätswende nur bedingt.

Pkt. 5.2.2 - Seite 29:

Siehe Anmerkungen zu Fahrradplätzen des Mobilitätskonzeptes.

Die Anzahl der Fahrradplätze gemäß Bauprüfdienst Mobilitätsnachweis sollten eingehalten oder übertroffen werden, um das Fahrrad als Verkehrsmittel zu fördern und die angestrebten Ziele zur Stärkung des Umweltverbundes zu erreichen.

Pkt. 5.2.2 Oberirdische Stellplätze - Seite 29 ff:

Der im Vorhaben entstehende Stellplatzbedarf ist auf dem eigenen Grundstück zu decken. Wie eine Nutzung der oberirdischen Stellplätze durch Besuchende sichergestellt wird und bspw. die Nutzung durch Bewohnende vermieden wird, ist durch den Vorhabenträger zu entwickeln, da es sich um eine Privatstraße und nicht um öffentliche Parkstände handelt.

Pkt. 5.2.2 - Seite 30:

Wir stellen die Frage, wie hoch die rechnerische Stellplatzanzahl für die Baufelder in MU 1 bis 3 ist und wie der angestrebte Stellplatzschlüssel von 0,5 für das Wohnen dann hier gesichert wird. Ist dies durch die Möglichkeit der Festsetzung „oberirdischer Stellplätze im Nahbereich als an das Gebäude

angrenzende oder integrierte Stellplätze herzustellen“ ausreichend berücksichtigt oder müssen nicht noch weitere textliche Einschränkungen gemacht werden?

Über das Vorhaben ist sicherzustellen, dass die vorgesehenen öffentlichen Parkstände für Besuchende oder Handwerker:innen zur Verfügung stehen und nicht durch Bewohnende dauerhaft belegt werden. Zu diesem Zweck und zur Wahrung der Sicherheit und Ordnung ist eine Bewirtschaftung (Parkscheibe oder Parkschein) der öffentlichen Parkstände einzurichten. Die Bewirtschaftung und Kontrolle erfolgt durch den LBV.

Pkt. 5.5.4 - Seite 38:

Die Sicherung des Mobilitätskonzeptes und der wesentlichen Maßnahmen im städtebaulichen Vertrag werden seitens BVM/ VE begrüßt und als erforderlich angesehen, um die angestrebten Ziele zu erreichen.

Im städtebaulichen Vertrag wäre aus Sicht der BVM u.a. die Stellplatzanzahl bzw. Stellplatzreduzierung, die Umsetzung besonders benutzerfreundlicher Fahrradplätze, die Realisierung von Carsharing-Angeboten und guten Fuß- und Radwegeverbindungen sowie der Paketstation als auch ggf. die Errichtung eines erhöhten Anteils an Ladeinfrastruktur zu nennen.

Mobilitätskonzept

Seitens der BVM wird die Aufstellung eines Mobilitätskonzeptes grundsätzlich begrüßt, um die Nutzung der Verkehrsmittel des Umweltverbundes zu fördern. Daher wird bedauert, dass in der Maßnahmenübersicht auf den Seiten 24 und 52 als Ziel 01 das „Ermöglichen des MIV...“ und ein bedarfsgerechtes Stellplatzangebot voran gestellt wird.

Seite 26ff - Kfz-Stellplatzbedarf:

Der Stellplatzschlüssel von 0,5 für das Wohnen wird zunächst begrüßt. Zu den Ermittlungen der TUHH (Seite 26) ist anzumerken, dass diese laut Handreichung als Ausgangswert zu verstehen sind, der durch Maßnahmen eines Mobilitätskonzeptes noch weiter reduziert werden kann. Da ein entsprechendes Konzept vorliegt, wäre eine weitere Reduzierung möglich.

Bei den Angaben der ReStra zu der Anzahl an Parkstände handelt es sich um Empfehlungen, die nicht zwingend einzuhalten sind und somit auf Basis individueller Ermittlungen auch niedriger ausfallen können als die derzeit 31 vorgesehenen Stellplätze inkl. Carsharing/ Pooling (die Intention dieses Angebotes ist eigentlich, hierdurch Stellplätze zu reduzieren).

Seitens BVM wird die Ermittlung des Stellplatzbedarfes für die gewerbliche Nutzung nicht geteilt und kritisch gesehen, da der aktuelle Pkw-Bestand und -Bedarf für den Vorhabenträger scheinbar unverändert in die Zukunft übertragen wird. Zum einen sollen mehr Stellplätze realisiert werden als der aktuelle „Bauprüfdienst Mobilitätsnachweis“ als notwendig angibt. Zum anderen werden Maß-

nahmen zur (freiwilligen) Reduzierung der Stellplatzanzahl gemäß Bauprüfdienst nicht angesetzt, obwohl geeignete Maßnahmen (u.a. Carsharing, benutzerfreundliche Fahrradplätze, Lastenräder) vorgesehen sind. Eine zukunftsgerichtete Weiterentwicklung des Fahrzeugbestandes sowie die Beachtung der Ziele der Mobilitätswende erfolgt somit leider nur bedingt.

Auch ist zu hinterfragen, ob der angesetzte 30%-MIV-Anteil für die Büronutzung (siehe Seite 11, Tab. 1) bei diesem Stellplatzbedarf erzielt werden kann.

Die Förderung der E-Mobilität wird begrüßt, jedoch sollten die Ziele höher als die Vorgaben des GEIG ausfallen.

Seite 32ff - Fahrradplatzbedarf:

Um den Mobilitätsbedarf des Vorhabens zu decken und das Fahrrad als Verkehrsmittel zu fördern, sollte die Anzahl der Fahrradplätze möglichst höher ausfallen als die Angaben des aktuellen Bauprüfdienstes Mobilitätsnachweises vorgeben. Dies gilt insbesondere für die Mikroapartments, für die ein Kfz-Stellplatzschlüssel von 0,1 vorgesehen wird.

Gemäß der Ermittlung wird für einen Teil der Büronutzung eine bereits genehmigte Anzahl an Fahrradplätzen ausgewiesen, die unter den Anforderungen des aktuellen Bauprüfdienstes liegen; dies sollte aus genannten Gründen vermieden und die Anzahl erhöht werden. Zudem sollten die Fahrradplätze möglichst komfortabel für die Nutzenden realisiert werden, bspw. wetter- und diebstahlgeschützt, komfortable Erschließung.

Für den potenziellen Bau einer Kita sollten bereits Flächen für entsprechende Fahrradparkbedarfe berücksichtigt werden. Hierbei sind insbesondere Flächen für ausreichend Kurzzeit-Stellplätze für Lastenräder zu beachten.

Seite 33 - Fahrradparken, Verortung:

Die Fahrradplätze für Bewohnende, die den beiden südlichen Wohngebäuden zugeordnet sind, sollten nicht nur überdacht (Witterungsschutz), sondern außerdem gesichert (Diebstahlschutz) hergestellt werden.

Seite 34 - Fahrradparken, Zugänglichkeit:

Die Rampe sollte entsprechend der Neigung von 10% eine ausreichende Länge und Breite aufweisen.

Die Fahrradplätze in der Tiefgarage sind durch Trennelemente von den Fahrbahnen und Kfz-Stellplätzen verkehrssicher abzugrenzen. Eine Abstellereinheit ist auf max. 40 Fahrradplätze zu begrenzen. Größere Räume können durch abschließbare Trennelemente unterteilt werden. (BPD 2022-5)

Seite 39 - Anknüpfungspunkte an Fuß- und Radweg schaffen:

Die Radverkehrsführung wird in der Erschließung nur unzureichend betrachtet (in der Legende ist nur von Fußwegen die Rede) und sollte im Sinne der Mobilitätswende zukunftsweisend mitgeplant werden. Neben der quartiersinternen Fußverkehrsführung muss auch die quartiersinterne Radverkehrsführung im Mobilitätskonzept dargestellt und mitgeplant werden.

Die Erreichbarkeit des Fahrradparkhauses (sollte beschildert und intuitiv auffindbar sein) und der dezentralen Fahrradabstellanlagen muss mit anforderungsgerechten, regelkonformen Breiten sichergestellt werden.

Insbesondere südlich von MU5 ist die Breite für eine gemeinsame Wegeföhrung sehr schmal. Konflikte zwischen Rad- und Fußverkehr müssen vermieden werden.

Seite 43 - Maßnahmen Lastenfahrrad-Sharing:

Zum Schutz vor Witterung und Diebstahl wird empfohlen die Stellplätze für das Lastenrad-Sharing überdacht und abschließbar herzustellen.

Punkt 06 Bausteine des Mobilitätskonzepts, Maßnahmen für alle Nutzenden -> neuen Punkt Maßnahmen Bikesharing (StadtRAD) einfügen:

Im Sinne der Mobilitätswende und einer guten Erreichbarkeit des Projektgebiets wird die Berücksichtigung einer StadtRAD-Station empfohlen.

Von einem frei zugänglichen und kostengünstigen Bikesharing können alle Nutzenden profitieren. In Verbindung mit den bestehenden StadtRAD-Stationen am Billstedter Platz und an den U-Bahnhaltestellen bietet eine StadtRAD-Station ein attraktives Mobilitätsangebot für die erste/letzte Meile und als Anbindung an das Stadtteilzentrum.

Die Finanzierung und Einrichtung einer StadtRAD-Station wäre im weiteren Prozess mit der BVM abzustimmen.

Originalstellungnahmen | Billstedt117 | Bauleitplanung Online

Eingangsnummer:

Nr.: 1054

Details

eingereicht am:	Verfahren:	k.A.
17.07.2025	Verfahrensschritt:	Beteiligung TöB
	Institution:	Bezirksamt Hamburg-Mitte - MR
	Abteilung:	Keine Abteilung
	Eingereicht von	
	(Vor- u. Zuname):	
	Im öffentlichen Bere-	Nein
	ich anzeigen:	
	Planunterlage:	Untersuchung / Mobilitätskonzept inkl. verkehrstechnischer Stellungnahme vom 07.04.2025

Stellungnahme

Stellungnahme Billstedt 117

Zum B-Planentwurf Billstedt 117 nimmt M/MR2 im Bezirk Hamburg-Mitte, im Rahmen TöB-Beteiligung wie folgt Stellung:

Öffentliche Straßenverkehrsflächen:

Dem 1,5 m breite, entlang der Achterholzstraße, als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzte Streifen zum Erlangen der Regelhaften Gehwegbreite wird zugestimmt. Die Fläche ist für den barrierefreien Ausbau des Gehweges vorzuhalten.

Privatstraße:

Der im B-Plan mit einer Breite von 5,5 m an der Straßenbegrenzungslinie angegebenen Gehwegüberfahrt wird zugestimmt.

Mobilität:

M/MR2 begrüßt grundsätzlich die Maßnahmen zur Förderung alternativer Mobilitätsformen und Maßnahmen zur Stärkung des Umweltverbundes.

Die Wendeanlage der Privatstraße im Quartierszentrum muss in ihrer Dimensionierung und Gestaltung das Wenden von Anlieferverkehr und Müllfahrzeuge (mindestens 3- Achsiges Müllfahrzeug nach ReStra) ermöglichen.

Das Grundstück darf nur in Vorwärtsfahrt angefahren bzw. verlassen werden. Hierbei sind insbesondere eine Behinderung bzw. Gefährdung des Fuß- und Radverkehrs zu vermeiden und die Sicherheit, Ordnung und Leichtigkeit des Verkehrs zu gewährleisten. Die Sichtdreiecke mit mind. 3 m Schenkellänge sind freizuhalten, um Behinderungen bzw. Gefährdungen des Fuß- und Radverkehrs zu minimieren. In diesem Sichtbereich sollten keine Gegenstände, die höher als 80 cm sind, stehen.

Aus den Unterlagen geht nicht hervor, ob das Freiflächen- und Verkehrskonzept, ausreichend Flächenreserven für neu entstehende Bedarfe an Parkständen (Barrierefreie Parkstände, private Anlieferung, Besucherparken, etc.), ergebend aus einer Neubebauung der im Funktionsplan als Flächen „Potential Neubau Wohnen“ auf den Teilgebieten MU 1, MU 2 und MU 3, ausgewiesenen Flächen vorhält. MR2 weist darauf hin, dass die Anzahl an Überfahrten zu minimieren ist. Die Anlieferung ist auf eigenem Grund zu realisieren. Notwendige Stellplätze für Fahrräder oder PKW auf öffentlicher Wegefläche sind nicht zulässig.



Bezirksamt Hamburg-Mitte

Dezernat Wirtschaft, Bauen und Umwelt
Management des öffentlichen Raumes
mitte.hamburg.de
Abteilung Gewässer und Naturschutz
Abschnitt Naturschutz

Telefon: [REDACTED]
[REDACTED]

Datum : 22.07.25

Bauleitplanung Bebauungsplan Billstedt 117

Stellungnahme von MR 5 Naturschutz

Der Abschnitt Naturschutz äußert sich in Bezug auf den Bebauungsplan Billstedt 117 zu von der Hamburger Baumschutzverordnung geschützten Gehölze (Bäume und Hecken) auf privatem Grund.

Laut der Anlage „Gutachterliche Stellungnahme“ von Dipl. -Ing. und ö.b.v. Sachverständige für Baumpflege Herrn [REDACTED] Zemke werden im Rahmen des Bebauungsplansverfahren für Billstedt 117 10 Bäume auf privatem Grund zur Fällung angegeben.

Nach Überprüfung der Sachlage kommt MR 5 zu dem Ergebnis, dass grundsätzlich keine Bedenken gegen das geplante Vorhaben bestehen. 9 von 10 Baumfällungen wären aus Sicht von MR 5 genehmigungsfähig. Der Baum mit der Nummer 51 (Linde) ist gemäß Baumgutachten sehr erhaltungswürdig, in einem guten Zustand und herausragend ortsbildprägend. Dieser Baum sollte, wie auch im Funktionsplan dargestellt, erhalten werden.

Hinweis:

Das oben genannte Baumgutachten (von Januar 2024) ist zum Baugenehmigungsverfahren zu aktualisieren. Eine detaillierte Prüfung bzw. Bescheidung für die geplanten Fällungen bzw. Schnittmaßnahmen an Gehölzen erfolgt ebenfalls im Baugenehmigungsverfahren.

Aufgestellt:

[REDACTED]

Originalstellungnahmen | Billstedt117 | Bauleitplanung Online

Eingangsnummer: Nr.: M1061	Details	
eingereicht am: 23.07.2025	Verfahren:	k.A.
	Verfahrensschritt:	Bearbeitung 3
	Institution:	Bezirksamt Hamburg-Mitte - MR
	Abteilung:	Keine Abteilung
	Eingereicht von (Vor- u. Zuname):	
	Im öffentlichen Bere- ich anzeigen:	Nein
	Planunterlage:	Gesamtstellungnahme

Stellungnahme

Freiraumbedarfe

Durch die Erhöhung der EW um 500 entstehen keine zusätzlichen Bedarfe für Grün- und Erholungsanlagen.

Grünfläche

Bau, Verkehrssicherung, Unterhaltung und Instandsetzung der beiden Stichwege aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes in die öffentliche Grünfläche auf den Flurstücken 2248 und 4125 werden zwischen M/MR3 und Fa. Otto Wulf in einem öffentlich-rechtlichen Vertrag geregelt und festgehalten. Fa. Otto Wulf wird die Eintragung einer Dienstbarkeit beantragen. Es gelten weiterhin die nachfolgenden Anmerkungen zu Eingriffen in den Kronentraufbereich der Bestandsbäume.

Entlang der Flurstücksgrenze zum Grünzug Schleemer Bach (Flurstücke 2248 und 4125) sind Heckenpflanzen-Arten zu wählen, die keine unterirdischen Ausläufer bilden.

Baumschutz

Im Plangebiet gilt die Verordnung zur Neuregelung des Hamburgischen Baumschutzrechts (BaumschutzVO) vom 28. Februar 2023 (HmbGVBl. 2023, 81). Eingriffe in den Baumbestand sind gem. Unterlagen zu erwarten. Die Ausgleichsleistungen für die zu entfernenden Bäume sind zu erfassen und die Bäume zu ersetzen.

Baumfällungen und Arbeiten im Kronentraufbereich (Krone zzgl. 1,50 m zu allen Seiten) sind genehmigungspflichtig. Ausnahmegenehmigungen und Befreiungen sind rechtzeitig mit den zuständigen Dienststellen / Fachämtern abzustimmen bzw. zu beantragen.

Das Genehmigungsverfahren kann Einfluss auf geplante Inhalte haben, ggf. sind Umplanungen erforderlich. M/MR 3 weist darauf hin, dass Pflanzung ggf. bei falscher Anwendung nicht als Ersatz anerkannt werden können.

Beleuchtung

Grundsätzlich sind Grün- und Erholungsanlagen nicht zu beleuchten. Eine über das Maß hinausgehende Beleuchtung bzw. Abstrahlung in die benachbarten Grünflächen sind zu vermeiden.

Entwässerung - Stellungnahme von MR 3 und MR 5 zum Entwässerungskonzept vom 21.05.2025 zum Bebauungsplan Billstedt 117

Das Entwässerungskonzept vom 21.05.2025 gibt die im Ergebnisvermerk vom 26.03.2025 abgestimmte Entwässerungsplanung wider. Aus Sicht von MR 3 und MR 5 gibt es keine weiteren Anmerkungen.

MR 5 weist aber darauf hin, dass bei der abgestimmten Lösung eine Aufhebung des vorhandenen Gewässers erfolgen muss (grüne Leitung auf Flurstück 2448). Dementsprechend ist ein wasserrechtliches Planverfahren nach Feststellung des Bebauungsplanes durchzuführen. Die bestehende Einleiterlaubnis (ID: M/MR232/64.50-5,1 L 21/01) vom 07.04.2021 ist ungültig, weil die erlaubte Nutzung nicht innerhalb von 3 Jahren hergestellt wurde.

Weitere Einleiterlaubnisse in ein Gewässer 2. Ordnung hat die Wasserbehörde nicht erteilt.

Es wird darauf hingewiesen, dass MR regelhaft keine Leitungen auf öffentlichem Grund unterhält, die ausschließlich durch private Dritte genutzt werden. Der Tatbestand einer Leitung für private Zwecke in öffentlichen Grünanlagen an sich ist bereits eine Ausnahme und wird daher vertraglich geregelt. Mit Verweis auf den Ergebnisvermerk vom 26.03.2025 stimmt MR 3 Stadtgrün den privaten Leitungen auf öffentlichem Grund zu. Der Bau, die Unterhaltung und Instandsetzung sind zwischen Fa. Otto Wulf und dem privaten Nutzer WEG zu regeln und vertraglich festzuhalten. Fa. Otto Wulf wird eine Dienstbarkeit eintragen. Fa. Otto Wulf wird in einem öffentlich-rechtlichen Vertrag mit MR 3 Stadtgrün die Leistungen gegenüber der WEG (Herstellung der Leitung und Dienstbarkeit) vereinbaren. Die Vereinbarung zur Unterhaltung und Instandsetzungen des Leitungsabschnitts auf der öffentlichen Grünfläche muss aber direkt zwischen WEG und MR Stadtgrün vereinbart werden.

Die Konfliktfreiheit der neuen Leitung zum Baumbestand ist sicherzustellen und mit MR 3 Stadtgrün abzustimmen. Eingriffe in den geschützten Kronentraufbereich der Bäume bedürfen einer Genehmigung durch die zuständige Behörde (s. Hamburgische Baumschutzverordnung).

MR 3 weist auf möglichen weiteren Baumbestand im Bereich der neu herzustellen Leitung hin, der im vorliegenden Baumgutachten des Baumsachverständigenbüros Zemke nicht betrachtet wurde.