

Vermerk über
über den Bebauungsplanentwurf Blankenese 33/ Sülldorf 16

Es gingen bis zum 31. Januar 2007 siebzehn Stellungnahmen (davon war eine ergänzende Stellungnahme von SE23) zum Bebauungsplanentwurf Blankenese 33 / Sülldorf 16 ein von:

1. Behörde für Inneres - Feuerwehr-Kampfmittelräumdienst
2. Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt – B
3. Behörde für Bildung und Sport – V
4. Bezirksamt Altona Tiefbauabteilung – A/BA
5. Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt - Amt für Wohnen, Stadterneuerung und Bodenordnung -WSE
6. Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt - Amt für Bauordnung und Hochbau
7. Hamburger Wasserwerke (HWW)
8. Hamburger Stadtentwässerung – HSE GE
9. Finanzbehörde - Liegenschaftsverwaltung LI-
10. Bezirksamt Altona – GU
11. Denkmalschutzamt
12. Behörde für Wirtschaft, Luftfahrt und Schifffahrt – WF
13. Vattenfall Europe (ehemals HEW)
14. Hanse EON (ehemals Heingas)
15. Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt – Amt für Verkehr und Straßenwesen – V
16. Behörde für Inneres – Polizei- VD
17. Hamburger Verkehrs-Verbund (HVV)

Es gab nur wenige, grundsätzliche Bedenken, die sich auf die Ausweisungen der Schulflächen und des städtischen Grundstücks Flurstücksnummer 5400 beziehen. Es wird ein Lärmschutzgutachten gefordert.

Es wurde weiterhin auf die Kapazitäten des öffentlichen Parkraums hingewiesen, auf eventuelle Bombenblindgänger im Gebiet und auf den erweiterten Denkmalschutz.

A – Punkte

In denen (grundsätzlich) Übereinstimmung besteht und die nicht diskutiert werden müssen.

Von den eingegangenen Stellungnahmen wurden keine Bedenken gegen den Bebauungsplanentwurf geäußert vom Hamburger Verkehrs-Verbund (HVV) und dem Bezirksamt Altona Tiefbauabteilung – A/BA – heute MR. Im Winter 2006 wurde bei einer Ortsbegehung die veränderte Straßenlinie abgestimmt. Die Linie folgt dem Bestand und nicht dem bisher gültigen Teilbepbauungsplan.

A.1: Hanse EON (ehemals Heingas), Hamburger Wasserwerke (HWW), Vattenfall Europe (ehemals HEW)

haben grundsätzlich keine Einwendungen gegen den Bebauungsplan. Sie geben zu Bedenken, dass vorhandene Rohrleitungen nicht überbaut werden dürfen und vor einer Baumaßnahme die genaue Lage durch Probegrabungen festzustellen sind. Im Plangebiet liegt eine 110-kv-Hochspannungsleitung, die in Planzeichnung und Text eingearbeitet werden soll.

SL2: Die Hochspannungsleitung wird in Planzeichnung und Begründungstext eingearbeitet.

Arbeitsvermerk

A.2: Die Feuerwehr/ Kampfmittelräumdienst teilt mit, dass im Bebauungsplangebiet Bombenblindgänger aus dem 2. Weltkrieg nicht ausgeschlossen werden können. Bauvorhaben sind im Einzelnen beim Kampfmittelräumdienst abzufragen.

SL2: Der Hinweis wird in den Begründungstext aufgenommen. Es wird folgender Passus vorgeschlagen:

Im Plangebiet können Bombenblindgänger aus dem II. Weltkrieg vorhanden sein. Vor einer Bebauung oder vor größeren Eingriffen in den Untergrund muss die Fläche von der Fachbehörde abgesucht werden. Des Weiteren sind Erdarbeiten, die eine normale Bearbeitungstiefe von Gartenarbeiten überschreiten, dem Gesundheits- und Umweltamt des Bezirksamts Altona, Abteilung für Umweltschutz, Altlasten- und Flächensanierung anzuzeigen.

A.3: Denkmalschutzamt

Das Denkmalschutzamt nennt grundsätzlich keine Bedenken gegen den Bebauungsplanentwurf. Die Festsetzung von Erhaltungsbereichen wird begrüßt, jedoch wird auf ein weiteres Wohnhaus (Siebenbuchen 2) von dem Architekten H. G. Tinneberg hingewiesen, das in die Erhaltungs-Festsetzungen einzubeziehen ist. Die Nebengebäude des denkmalgeschützten Wohnhauses Sülldorfer Kirchenweg 71 sind in Planzeichnung und Text aufzunehmen.

SL2: Sowohl das Wohnhaus Siebenbuchen 2, als auch die Nebengebäude des denkmalgeschützten Wohnhauses werden eingearbeitet in zeichnerischer und textlicher Form.

Siehe auch Punkt A8 und B2

A.4: Die Behörde für Inneres – Polizei- VD

hat grundsätzlich keine Bedenken gegen den Bebauungsplanentwurf. Es wird davon ausgegangen, dass ausreichende Kfz-Parkplätze im öffentlichen Straßenraum (besonders südlich der Sportanlagen) vorhanden sind.

SL2: Es wird geprüft, inwieweit ausreichender öffentlicher Parkraum vorhanden ist, insbesondere auch für die Nutzer der Sportplätze.

A.5: Die Hamburger Stadtentwässerung – HSE GE

Weist darauf hin, dass im gesamten Bebauungsplangebiet Mischwassersiele vorhanden sind.

SL2: wie gewünscht wird unter 4.2.3.1. das „Regenwassersiel“ – in „Mischwassersiel“ umbenannt.

A.6: Die Finanzbehörde - Liegenschaftsverwaltung LI-

ist mit dem Bebauungsplan grundsätzlich einverstanden. Es sollte in Punkt 2. und 5.1 der Begründung ausdrücklich darauf hingewiesen werden, dass es sich um bauliche Bestandsicherung und eine Neubebauung des städtischen Grundstücks handelt.

SL2: Die Begründung wird überarbeitet und die zwei wesentlichen Aspekte, Bestandsicherung und Neubebauung von städtischem Grund herausgestellt.

A7: BSU – Amt für Verkehr und Straßenwesen – V

weist darauf hin, dass es sich im Bebauungsplangebiet um den Sülldorfer Kirchenweg und nicht, wie in Punkt 5.5. und 5.6. der Begründung geschrieben, um die Sülldorfer Landstraße handelt. Der Sülldorfer Kirchenweg ist „nur“ mit 5.500 Kfz/Tag 5% Schwerlastverkehr belastet. Es wird also eine falsche Wertung suggeriert. Ein Hinweis auf die Metrolinie 1 wäre gut.

SL2: Der Begründungstext wird korrigiert und die Belastung mit der derzeitigen Kfz-Aufkommen eingearbeitet.

Auf die Bezeichnung „Metrolinie 1“ würde SL2 verzichten, da sich im Laufe der Zeit Namensbezeichnungen ändern können.

A.8: Die Behörde für Wirtschaft, Luftfahrt und Schifffahrt – WF

weist ebenso, wie das Denkmalschutzamt darauf hin, dass der südliche eingeschossige Baukörper neben dem Wohnhaus Sülldorfer Landstraße 71 unter Denkmalschutz steht.

SL2: siehe Punkt A3.

Siehe auch Punkt B2 und B7

A.9: BSU - Amt für Bauordnung und Hochbau ABH

nimmt Stellung mit Änderungswünschen in

der Verordnung

- § 2 Nr. 1 – verfahrensfreie Vorhaben werden jetzt über § 60 HBauO Anlage 2 geregelt (Baufreistellungsverordnung wurde ersetzt durch die Anlage 2);

- § 2 Nr. 7 Wortkorrektur „Einfriedigungen“ statt „Einfriedungen“;

- § 2 Nr. 6 die Baumfestsetzungen nicht auf die Schul- und Sportplatzflächen auszudehnen.

ABH 211 bittet ferner um Berücksichtigung der Senatsdrucksache Nr. 94/0450 (Kostensenkung). Die Dachbegrünung von Schulgebäuden werfen erhebliche Kosten auf. Daher wird vorgeschlagen die Flächen für den Gemeinbedarf davon auszunehmen. Gleiches gilt für die in - § 2 Nr. 10 festgesetzte Fassadenbegrünung.

Arbeitsvermerk

Planzeichnung

Die westliche Baugrenze der Schule sollte zur Sportfläche hin begradigt werden, so dass die beiden kleinen, einstöckigen Bauten abgesichert sind - (der Knick ist unlogisch).

Begründung

In der Begründung wird in Punkt 2. von einer „Begrenzung der Wohnungszahl“ gesprochen, die sich aber in keiner Festsetzung wiederfindet.

In Nr. 5.5. muss es Sülldorfer Kirchenweg heißen.

Zu Nr. 5.6. Lärmschutz: Die Einhaltung der HBauO und der technischen Bestimmung liegen in der Verantwortung der Antragsteller. Bitte um Änderung.

In Nr. 5.7.4. auch hier „Einfriedigung“ statt Einfriedung mit Bitte um Änderung.

SL2: Die vorgeschlagenen Änderungen werden vorgenommen.

Siehe auch Punkt B1, B3 und B6.

A.10: Die BSU - Amt für Wohnen, Stadterneuerung und Bodenordnung -WSE

hat aus wohnungspolitischer Sicht grundsätzlich keine Bedenken gegen den Bebauungsplanentwurf. Die WR-Ausweisung wird begrüßt, die Lärmauswirkung durch die Tennisplätze wird als berücksichtigt hingenommen.

SL2:

Die Lärmauswirkung der Tennisplätze wurde im Rahmen einer Erweiterung der Anlage durch eine Schalltechnische Untersuchung (vom 26. 9. 2002) geprüft.

Gegen die Lärmbelästigung seitens der Sportplätze wurden im Verlauf des Bebauungsplanverfahrens zum Teil Lärmschutzwände und zum Teil Lärmschutzwälle errichtet.

siehe auch Punkt B5.

A.11: Behörde für Bildung und Sport (BBS)-V

weist darauf hin, dass nur einer der zwei Sportplätze zur Schule gehört, der zweite, westlich (?) gelegene Sportplatz wird vertraglich dem Sportverein SV Blankenese überlassen. Es wird um redaktionelle Änderung gebeten.

SL2: Die Begründung wird in dem Punkt „Angaben zum Bestand“ darauf hin überarbeitet.

B – Punkte

In denen keine Übereinstimmung besteht und die im Arbeitskreis zur Diskussion stehen:

B.1. Änderung der Flächen-Ausweisung der Schule

1. Von der Behörde für Bildung und Sport – V [REDACTED]

aus schulplanerischer Sicht ist eine GRZ von 0,6 nötig. Die ausgewiesene GRZ von 0,4 darf auf Gemeinbedarfsflächen nicht überschritten werden. Um genügend Planungsspielraum für z.B. Erweiterungsbauten zu erhalten wird die höhere GRZ von 0,6 gefordert.

Im Weiteren wird aus dem o. g. Grund die Verschiebung der nördlichen Baugrenze vorgeschlagen. Die Baugrenze sollte zukünftig nach Norden verschoben werden und parallel zur festgesetzten „Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern“ verlaufen.

2. BSU - Amt für Bauordnung und Hochbau ABH [REDACTED]

Zur Planzeichnung wird angemerkt, dass die Baugrenze der Schulfläche in Richtung Norden erweitert werden sollte.

SL2:

Die Schule wird seitens des Denkmalschutzamtes hervorgehoben (siehe B 2). Um einen großzügigen Planungsspielraum einzuräumen kann die GRZ auf 0,6 erhöht werden. Problematisch ist jedoch das Heranrücken der Baugrenze im nördlichem Bereich. Die angrenzende Wohnnutzung und die Schulnutzung könnte Probleme aufwerfen, da die Schulnutzung auch gleichzeitig einen erhöhten Lärmpegel bedeutet. Bei Umsetzung des Ganztagschulskonzeptes würde es bis in den Nachmittag hinein zu einer erhöhten Lautstärke kommen. Ebenso könnte es zu nachbarschaftlichen Problemen kommen, wenn ein Bauriegel dicht an die Gärten heranrückt. SL 2 sieht daher von einer Verschiebung der Baugrenze ab.

B.2. Denkmalschutz

Das Denkmalschutzamt stuft den Pavillonbau der Schule Willhöden als denkmalwert ein. Die Anlage sei ein „früher“ Paul Seitz Entwurf.

SL2:

Es ist problematisch die Gebäude als Denkmalschutz festzusetzen, da ein höherer Bedarf an schulischen Einrichtungen baulich schwerer umzusetzen wäre (siehe B 1). Dies sollte im AK I geklärt werden.

B.3 Begrünung von Carports

BSU – Amt für Bauordnung und Hochbau:

In Bezug auf Anpflanzverpflichtungen von Carports (Festsetzung Nr. 10) wird vorgeschlagen, auf die Begrünung der Stützen zu verzichten.

SL2:

Carports stellen im Regelfall Fremdkörper in gärtnerisch gestalteten Bereichen dar, so dass ihre Einbindung in das grüne Umfeld wünschenswert ist. Diese Eingrünung ist bautechnisch am einfachsten über eine Begrünung der Stützen erreicht, so dass an dieser Festsetzung festgehalten wird.

B.4 Lärmschutzgutachten

Bezirksamt Altona – GU

Die Forderung nach einem Lärmschutzgutachten wird unterstrichen durch die unterschiedlichen Nutzungen von Sportanlage und Wohnen. „Die Auswirkungen der neuen Ausweisungen Sportnutzung (bisher Schule) im Bereich Eichengrund/Ohlwöhrn sollte in einem Lärmgutachten beachtet werden“.

SL2:

Die Ergebnisse einer im Rahmen der Erweiterung der Tennisanlage angefertigten Schalltechnischen Untersuchung werden in die Begründung aufgenommen. Die Schalltechnische Untersuchung und die Übernahme ihrer Ergebnisse in die Genehmigung für die Erweiterung der Tennisanlage gewährleisten, dass die Lärmschutzerfordernisse gewahrt bleiben.

B.5. Gebäudeausweisungen:

Die BSU- Amt für Stadtentwicklung Bauleitplanung - S merkt an, dass die Gebäudeausweisungen im WR-Gebiet zu unterschiedlich ausfallen und nicht vergleichbar sind. Teilweise erhielten die vorhandenen Gebäude überhaupt keine Erweiterungsmöglichkeiten. Es wird gefordert die Ausweisungen dahingehend zu überprüfen, dass eine weitestgehende Vergleichbarkeit erreicht wird.

SL2:

Die Grundstückszuschneide sind im Bebauungsplangebiet sehr unterschiedlich. Die Größe der Grundstücke für einzeln stehende Wohnhäuser reicht von 373 m² (Flurstück 459) bis zu 1332 m² (Flurstück 2151).

Der bisher gültige Baustufenplan räumt für die Bebauung ein einheitliches Maß von 3/10 der Grundfläche ein. Für die oben genannten Grundstücke ergäbe sich eine Spannweite zwischen 119 m² und 400 m² bebaubarer Fläche im Falle von Neubebauung. Genau diese Ausschöpfungsmöglichkeit des Baustufenplans gab Anlass, den vorliegenden

Bebauungsplan mit Einzelbaukörper-Ausweisungen zu erstellen. Es sollen Regelungen gefunden werden, die die vorhandene Maßstäblichkeit bewahren und das Stadtbild nicht nachhaltig verändern.

Für die Erweiterungsmöglichkeiten der bestehenden Gebäude halten wir es für angebracht, in Hinsicht auf die Maßstäblichkeit in der Regel die gegebenen Gebäudebreiten aufzunehmen und ein Richtmaß von 16 m Gebäudetiefe festzusetzen. Die ausgewiesene GRZ 0,3 bildet ein Höchstmaß. Die anvisierte Ausweisung von einer GRZ 0,20 bis 0,25 konnte teilweise auf Grund des Grundstückszuschnitts, teilleise. nach Festlegung der Grünfestsetzungen nicht gleichmäßig verteilt werden. SL 2 überprüft jedoch nochmals die Ausweisungen.

B.6. Bebauung des städtischen Grundstücks

BSU - Amt für Wohnen, Stadterneuerung und Bodenordnung -WSE

In dem Bebauungsplanentwurf wird auf dem Flurstück 5400 eine Neubebauung des städtischen Grundstücks vorgeschlagen. Die Ausweisungen entsprechen nicht dem übrigen Bestand und widerspricht der in 3.2. der Begründung angegebenen „Einfamilienhaus“ – Planung.

SL2:

Die Überplanung des Flurstücks 5400 wurde vorabgestimmt. Der Entwurf wurde am 17. 8. 2005 im Stadtplanungsausschuss zur Grundlage für das weitere Bebauungsplanverfahren gemacht.

B.7. Gebäudebestand auf Flurstück 5400

Behörde für Wirtschaft, Luftfahrt und Schifffahrt – WF 2

Es wird darauf hingewiesen, dass das Flurstück 5400 mit diversen Wohngebäuden bebaut ist. Es wird gebeten bei der Baukörperausweisung den Baubestand entsprechend zu berücksichtigen.

SL2:

Das Gelände des städtischen Grundstücks (Flurstück 5400) wurde seit August 2006 „zurückgebaut“, d. h. sämtliche Gebäude sind abgerissen worden.

Der AKI wird Gelegenheit geben den Bebauungsvorschlag für das Flurstück 5400 zu diskutieren.