



**Auszug aus der Begründung zum
Bebauungsplan Hammerbrook 15
"Bürostandort Spaldingstraße / Albertstraße"**
- Entwurf vom 23.08.24 -

5.4. **Abstandsflächen**
Durch die im Plangebiet vorgesehene Höhenentwicklung und die gewünschte bauliche Dichte gemäß Wettbewerbsergebnis ergeben sich Unterschreitungen der Abstandsflächen gem. § 6 der Hamburgischen Bauordnung (HBauO). Um jene städtebauliche Figur ermöglichen zu können, werden im Plangebiet die Abstandsflächen gem. § 6 Abs. 5 S. 1 HBauO mit dem Maß von 0,4 H nicht vollumfänglich eingehalten. Insgesamt resultieren die reduzierten Abstandsflächen aus der Zielsetzung, in einem zentralen, bereits gut erschlossenen und mit Infrastruktur versorgten Bereich eine städtebaulich prägnante Situation herzustellen. Hierbei liegt ein besonderer Fokus auf dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden, weshalb die Baugrundstücke – auch in Bezug auf die Höhenentwicklung – bestmöglich städtebaulich auszunutzen sind.
Die Mehrzahl der Unterschreitungen ist lediglich geringfügig. Lediglich an einigen wenigen Fassaden kommt es zu deutlichen Unterschreitungen des regelhaften Abstandsflächenmaßes. Um dennoch die beschriebenen städtebaulichen Zielvorstellungen umsetzen zu können, ist es in Einzelfällen erforderlich, auf Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB von § 5 NBauO abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen festzusetzen, sodass im Planvollzug zweifelsfrei gegenüber dem Regelfall des § 6 HBauO geringere Abstandsflächen ermöglicht werden. Eine zur Erzeugung größerer Abstände alternativ denkbare deutliche Verringerung der Gebäudehöhen würde die Grundkonzeption des städtebaulichen Entwurfs in Frage stellen und wird aus städtebaulichen Gründen nicht verfolgt. Daher ist zu belegen, dass durch die Festsetzungen (hier:) gesunde Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden, indem eine detaillierte Abwägung der öffentlichen und privaten Belange hinsichtlich Belichtung, Besonnung, Belüftung, Brandschutz und Sozialabstand erfolgt.

* 0,00 - 4,00m ü. NHN (OK FFB EG Nordkanalstraße)

LAGEPLAN - ABSTANDSFLÄCHEN

Abstandsflächenplan

PROJEKT **Hammerheart**
Albertstraße 19-21, Spaldingstraße 140-144
20097 Hamburg

BAUHERR Ein Joint-Venture der
ABG Development GmbH und
Köhler & von Bargen Projekte GmbH

Grundstücksgesellschaft Spaldingstraße 140 GmbH
Möllner Landstraße 65
22113 Oststeinbek

Albertstraße 21 GmbH & Co. KG
Möllner Landstraße 65
22113 Oststeinbek

ARCHITEKT **JWA**

JAN WIESE ARCHITEKTEN GMBH
NEUBURGER STRASSE 13, 10969 BERLIN
TELEFON (030) 2332138 - 00
TELEFAX (030) 2332138 - 99
HHH@JWA.BERLIN