

Arbeitsgemeinschaft Naturschutz Hamburg, [REDACTED]

Per email  
Büro Evers & Küssner Stadtplaner  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

Ihre Nachricht vom/Ihr Zeichen:  
18.5.2015

19.6.2015

**B-Plan Entwurf Hohenfelde 10 mit Berichtigung des FNP und LAPRO –  
Stellungnahme**

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Mitgliedsverbände der Arbeitsgemeinschaft Naturschutz Hamburg nehmen zu dem o.g. B-Plan Entwurf wie folgt Stellung:

Nach unserer Auffassung ist die geplante Nutzung der ehemaligen Schulflächen für die Errichtung eines Autohauses und eines weiteren Bürohochhausgebäudes in Anbetracht der innerstädtischen Lage des Grundstücks und des bereits bestehenden großen Überangebots an Büroflächen nicht sinnvoll. Als Nachnutzung für das stadteigene Grundstück wären an dieser Stelle andere Nutzungen, wie z.B. Einrichtungen für Gemeinbedarf, Mischgebiet mit Wohnungsbau und einem höheren Grünanteil, o.ä. geboten.

Das B-Plangebiet ist bisher nur zu 65 % versiegelt und weist Ruderalflächen und zum Teil großen Baumbestand auf. Zu den Bäumen heißt es in der B-Planbegründung (S.6f), dass bereits mehrere schadhafte Bäume aus Gründen der Verkehrssicherungspflicht in den letzten Jahren gefällt worden sind und weitere Anfang 2015 in Vorbereitung der Bauphase. In dieser Hinsicht bitten wir darzulegen, auf welcher Genehmigungsbasis die Bäume 2015 schon im Vorwege des B-Planverfahrens gefällt werden durften, inwiefern die Baumschutzverordnung inkl. Regelung der Ersatzpflanzungen zum Tragen gekommen ist und inwieweit der Artenschutz Berücksichtigung gefunden hat.

Der B-Plan schafft die planungsrechtliche Voraussetzung für eine nahezu Vollversiegelung der Flächen. Die bisherigen ökologischen Werte und Funktionen des Grünbestandes, die Bodenfunktionen und lokalklimatischen Ausgleichswirkungen werden mit der Umsetzung des B-Planes vollständig verloren gehen. Die im B-Plan vorgesehenen Maßnahmen wie Erhalt von 2 Bäumen, kleinteilige Anpflanzgebote und Dachbegrünung mindern die Verluste, können sie aber nicht ersetzen.

Mit freundlichen Grüßen  
[REDACTED]  
[REDACTED]

zur Arbeitsgemeinschaft Naturschutz Hamburg gehören:  
Botanischer Verein zu Hamburg e.V.  
Landesjagd- und Naturschutzverband Hamburg e.V. – Landesjägerschaft –  
Naturschutzbund Deutschland (NABU), Landesverband Hamburg e.V.

Naturschutzverband GÖP – Gesellschaft für ökologische Planung – e.V.  
Naturwacht Hamburg e.V.  
Schutzgemeinschaft Deutscher Wald (SDW), Landesverband Hamburg e.V.  
Verein Jordsand zum Schutze der Seevögel und der Natur e.V.

**Betreff:** Stellungnahme BSU/IB zum Bebauungsplan-Entwurf Hohenfelde 10

**Datum:** Freitag, 19. Juni 2015 12:46:31 Mitteleuropäische Sommerzeit

**Von:** [REDACTED]

**An:** [REDACTED]

Sehr geehrte [REDACTED]

Sehr geehrter [REDACTED]

anbei sende ich Ihnen die Stellungnahme des Amtes IB der BSU zum Bebauungsplan-Entwurf Hohenfelde 10:

**Lärmschutz:**

Aufgrund der erheblichen Lärmbelastungen durch den Straßenverkehr (s. Anlage) ist der Lärmschutz für Ruhe- und Pausenräume vorzusehen. Eine LTU liegt nicht vor und entsprechende Aussagen sind in der Begründung nicht getroffen.

Es ist nicht ersichtlich, ob ein Erschütterungsschutz aufgrund der unterirdischen U-Bahn Linie Berücksichtigung findet bzw. finden muss.

**Luftreinhaltung:**

Die EU-Kommission hat zum Schutz der menschlichen Gesundheit Immissionsgrenzwerte für bestimmte Luftschadstoffe festgelegt. An den vier Hamburger verkehrsnahen Luftmessstationen werden zum Teil deutliche Überschreitungen des Stickstoffdioxid (NO<sub>2</sub>)-Jahresgrenzwertes von 40 µg(NO<sub>2</sub>)/m<sup>3</sup> festgestellt. Aber auch an zahlreichen weiteren stark befahrenen und dichter bebauten Straßenabschnitten ohne ausreichende Lüftungsachsen können Grenzwertüberschreitungen auftreten. Zur Verbesserung der Luftqualität setzt Hamburg ein vielfältiges Maßnahmenbündel um. Es zeigt sich jedoch, dass die Möglichkeiten der Luftreinhalteplanung an ihre Grenzen stößt und die Einhaltung der Grenzwerte mittels geeigneter, verursachergerechter und verhältnismäßiger Maßnahmen derzeit nicht überall erreicht werden kann.

Vor diesem Hintergrund weist IB4 (Luftreinhaltung) darauf hin, dass die Belange der Luftreinhaltung frühzeitig zu berücksichtigen sind. Planungskonzepte und Planvorhaben sind sorgfältig hinsichtlich möglicher Vorbelastungen mit Luftschadstoffen im Plangebiet zu prüfen und eine Verschlechterung der Luftqualität durch die Planumsetzung ist zu vermeiden.

Für den Bereich des Bebauungsplans Hohenfelde 10 liegen keine Messwerte zur Luftschadstoffbelastung vor.

Das 2011 veröffentlichte Gutachten des Ingenieurbüros Lohmeyer führt eine Verkehrsbelastung (DTV) für die westlich angrenzende Wallstraße von 31555 Fahrzeugen bei einem Schwerlastverkehr von 1073 auf. Auf der nördlich angrenzenden Lübecker Straße verkehren laut Gutachten 33100 Fahrzeuge (633 LKW). Der höchste DTV-Wert im Gutachten für das Plangebiet wird dem Steinhauerdamm zugewiesen. Hier verkehren 37772 Fahrzeuge (1284 LKW). Das Gutachten errechnet NO<sub>2</sub>-Gesamtimmissionsbelastungen für das Bezugsjahr 2011 von 54 µg(NO<sub>2</sub>)/m<sup>3</sup> (Steinhauerdamm), 60 µg(NO<sub>2</sub>)/m<sup>3</sup> (Lübecker Straße) und 58 µg(NO<sub>2</sub>)/m<sup>3</sup> (Wallstraße). Die Prognoserechnung für 2015 errechnet leichte Reduzierungen der Immissionswerte. Zusammenfassend bleibt jedoch festzuhalten, dass die Luftschadstoffkonzentrationen (hier NO<sub>2</sub>) laut Gutachten an allen Baugrenzen zum Teil deutlich über den gesetzlichen Grenzwerten zum Schutz der menschlichen Gesundheit liegen.

Aus diesem Grund rät BSU-IB4 zur Anfertigung eines Luftschadstoffgutachtens, um die Schadstoffverteilung im Plangebiet zu erfassen und transparent darzustellen. Die Auslegung der Raumbelüftung kann sich an den Ergebnissen des Gutachtens orientieren. In jedem Fall ist von einer direkten Raumbelüftung von Räumen, die direkt an eine luftschadstoffbelastete Umgebung grenzen, abzusehen.

**Entwässerung:**

Das ermittelte Rückhaltevolumen für Niederschlagswasser geht über die Erfordernisse, die sich aus Gesetzen und technischen Regelwerken ergeben, hinaus.


Die von der Hamburger Stadtentwässerung festgesetzte Mengenbegrenzung kann sich nach dem HmbAbwG nur auf die Einleitung des Niederschlagswassers beziehen.

Schmutzwasser kann daher neben der begrenzten Wassermenge für Niederschlagswasser immer unbegrenzt

eingeleitet werden.

Für Rückfragen stehe ich gerne zur Verfügung.

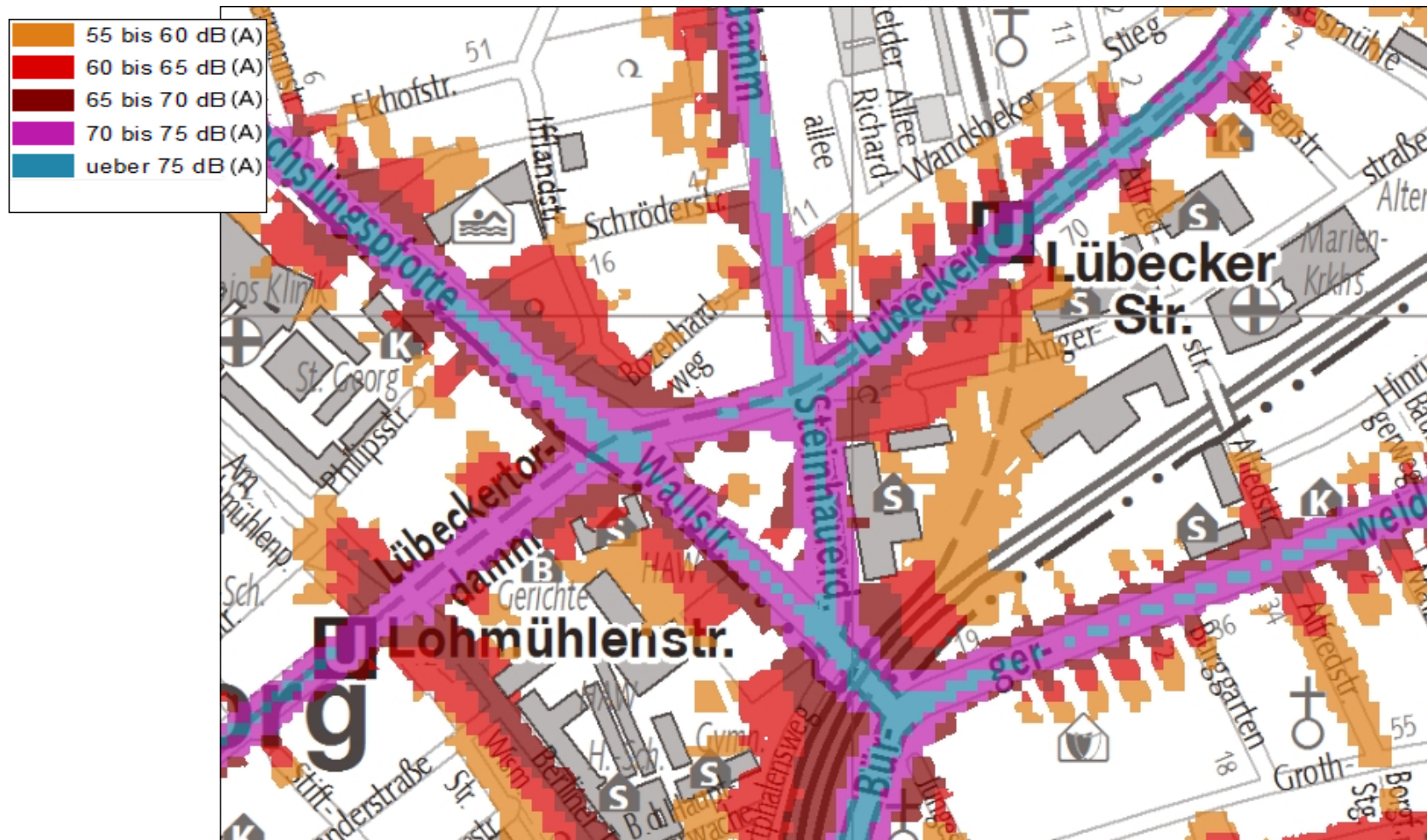
Mit freundlichen Grüßen

  
Emissionskataster, Bauleitplanung  
Projektgruppe Nachhaltiges Olympia

Freie und Hansestadt Hamburg  
Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt  
Amt für Immissionsschutz und Betriebe



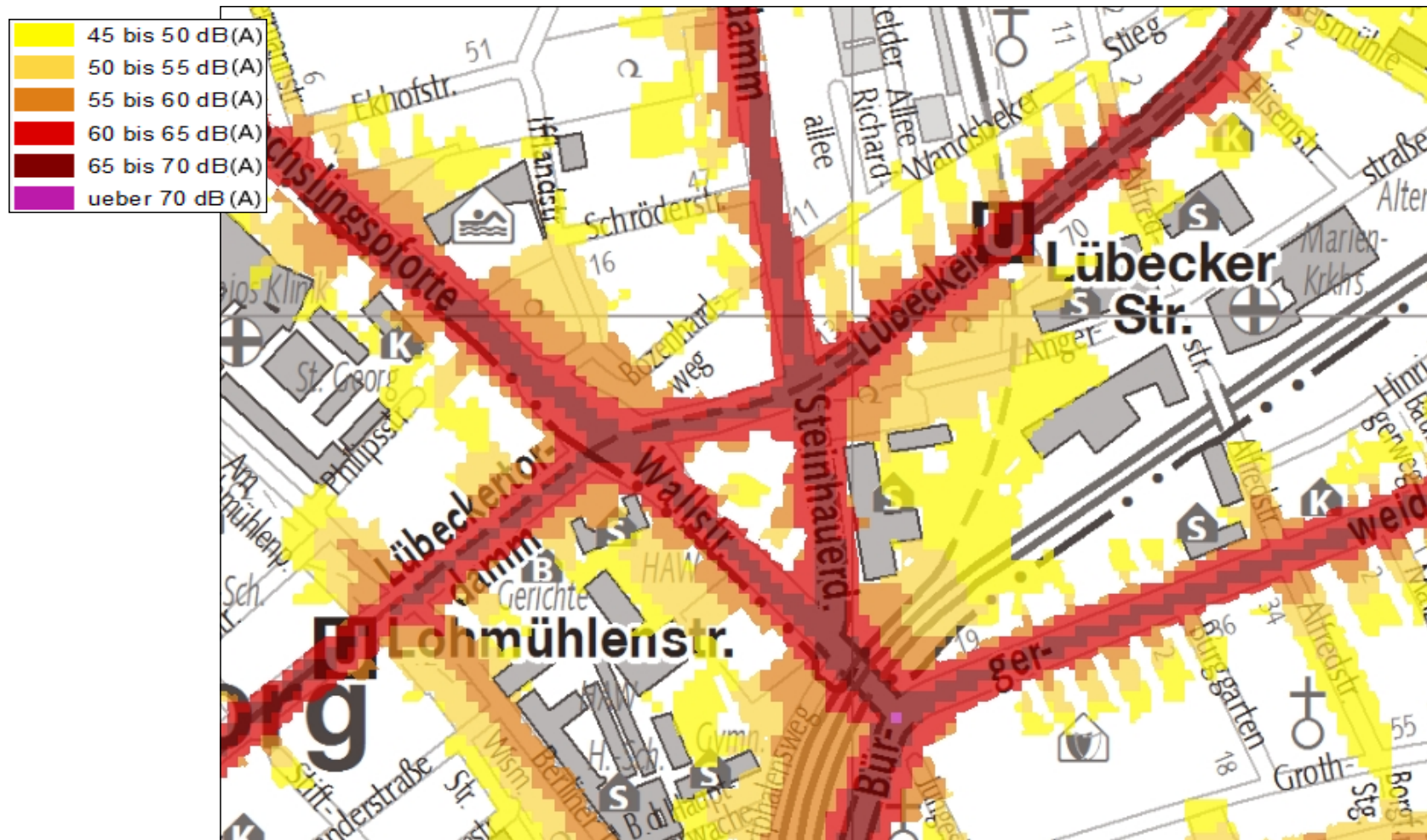
## Lärmkarte



Geobasisdaten: Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung - Hamburg

**Hinweis: Die Karte ist nicht geeignet zum Schallschutznachweis nach DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau".**

## Lärmkarte



Geobasisdaten: Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung - Hamburg

**Hinweis: Die Karte ist nicht geeignet zum Schallschutznachweis nach DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau".**

**Betreff:** Hohenfelde 10 - Anmerkungen BSU/U1

**Datum:** Donnerstag, 18. Juni 2015 08:16:27 Mitteleuropäische Sommerzeit

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

Sehr geehrter [REDACTED]

bezugnehmend auf S. 16, Punkt 4.3 des Entwurfes der Begründung zum o.g. B-Plan regen wir an, dass statt der extensiven Dachbegrünung eine einfach intensive mit einer Substratmächtigkeit von 12-25 cm vorgegeben wird, um die Regenwasserspeicherkapazität der Dachfläche zu erhöhen und gleichzeitig das Kleinklima zu verbessern. Auch bietet diese, abgesehen von den vielen Vorteilen der Dachbegrünung, neue Gestaltungs- und Aufenthaltsmöglichkeiten.

Darüber hinaus sollte die Regenwassernutzung als ein weiteres Kriterium der dezentralen Regenwasserbewirtschaftung Erwähnung finden.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]

Hamburger Wasserwerke GmbH, [REDACTED]

Freie und Hansestadt Hamburg  
Behörde für Wirtschaft, Verkehr und Innovation  
-V 31-

Bereich Kunden- und Systementwicklung  
Ansprechpartner [REDACTED]  
Besucheradresse [REDACTED]  
Telefon [REDACTED]  
Telefax [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

per Mail

Datum 11.06.2015

Unser Zeichen:  
[REDACTED]

Ihr Zeichen  
N/SL 2

Ihre Nachricht vom:  
18.05.2015

Unsere Nachricht vom:

### **Vorhabenbezogener Bebauungsplan-Entwurf Hohenfelde 10**

hier: Berichtigung des Flächennutzungsplanes und des Landschaftsprogramms einschl. der Karten Arten und Biotopschutz  
Stellungnahmeverschiebung

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit diesem Schreiben erhalten Sie die Stellungnahme der Hamburger Wasserwerke GmbH und der Hamburger Stadtentwässerung AöR zum o.g. vorhabenbezogenen Bebauungsplan-Entwurf.

#### **Stellungnahme der Hamburger Wasserwerke (HHW):**

gegen den o.g. Bebauungsplanentwurf werden seitens der Hamburger Wasserwerke GmbH

#### **Einwendungen**

erhoben.

Wir schicken Ihnen Auszüge aus unseren Bestandsplänen. Wie Sie daraus entnehmen können, werden unsere Anlagen durch die geplanten Baumaßnahmen gefährdet. Genaue Aussagen können erst nach Kenntnis der Detailpläne gemacht werden.

Die im Bebauungsplan dargestellten Gebäude werden in der jetzigen Planungsphase unsere Graugußleitung DN 100 aus dem Jahr 1959 gefährden bzw. überbauen.

[REDACTED]

Ob die Graugußleitung DN 100 aus versorgungstechnischen Gründen außer Betrieb genommen werden kann, wird zurzeit geprüft. Sobald das Prüfungsergebnis vorliegt, werden Sie hierüber informiert.

Sollte die Leitung weiterhin erforderlich sein, ist eine Abstimmung mit den HWW zwingend erforderlich.

Für den Fall, dass die Leitung DN 100 zur Sicherstellung der Wasserversorgung grundsätzlich erhalten bleiben muss (Verlegung außerhalb des B-Plangebietes), wird die Aufstellung von umfassenden Planunterlagen notwendig. Hier ist eine Vorlaufzeit der HWW von mindestens 12 bis 18 Monaten zu berücksichtigen.

Für die Richtigkeit unserer Unterlagen können wir keine Gewähr übernehmen. Setzen Sie sich deshalb bitte - insbesondere wegen der örtlichen Angabe aller unserer Anlagen - mit unserem zuständigen Netzbetrieb Mitte, Ausschläger Allee 175, Tel: 7888-38611 in Verbindung.

Des Weiteren machen wir darauf aufmerksam, dass eine Wasserversorgung des im Plan erfassten Gebietes nur möglich ist, wenn wir rechtzeitig vor Beginn der zusätzlichen Bebauung einen formlosen Antrag auf Wasserversorgung mit näheren Angaben, aus denen sich der zu erwartende Wasserbedarf ergibt, erhalten. Zudem muss bei der Festlegung evtl. neuer Straßenquerschnitte ausreichender Raum für die Unterbringung unserer Versorgungsleitungen berücksichtigt werden.

#### **Stellungnahme der Hamburger Stadtentwässerung (HSE):**

Grundsätzlich bestehen seitens der HSE keine Bedenken hinsichtlich der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans *Hohenfelde 10*.

Zu dem vorliegenden Begründungstext haben wir folgende Korrektur- bzw. Ergänzungswünsche.

#### **Ergänzung zu Punkt 4.3 „Entwässerung“**

*Aufgrund eingeschränkter Kapazitäten im Mischwassersielnetz (Einleitung aus dem Kerngebiet ist auf max. 100 l/s zu begrenzen) sind die zulässigen Einleitmengen in die einzelnen Mischwassersiele im Rahmen eines nachfolgenden Genehmigungsverfahrens (Einleitgenehmigung) mit Beteiligung der Hamburger Stadtentwässerung zu regeln.*

*Anmerkung: Aus Kapazitätsgründen ist eine Einleitung in das in der Lübecker Straße vorhandene M-Siel DN 250 nicht möglich.*

#### **Korrektur zu Punkt 3.4 „Angaben zur Lage und zum Bestand“**

Anstelle des ersten Satzes des 3. Absatzes bitte den nachfolgenden Text einfügen:

*Vorsorglich weisen wir nochmals daraufhin, dass das Plangebiet am östlichen Rand von einem Mischwassersiel DN 3000 (per Dienstbarkeit DB 884 grundbuchlich gesichert) in ca. 21 m Tiefe unterquert wird.*

*Grundsätzlich wird von Seiten der HSE einer Überbauung der Sielanlagen nicht zugestimmt. Sollte dennoch an einer Überbauung festgehalten werden, sind im Zuge der weiteren Planungen zwingend weitere Abstimmungen mit der HSE zu führen (u. a. stat. Nachweis „Lastfall Siebruch“; Nachweis, dass keine unverträglichen Lasten auf die Sielanlagen abgetragen werden).*

*Des Weiteren ist am südlichen Plangebietsrand ein lokales M-Siel K DN 290 vorhanden, dass möglicherweise nach Entwidmung von Straßenverkehrsflächen ebenfalls innerhalb des Plangebietes liegt. Ob an diesem M-Siel Umbaumaßnahmen erforderliche werden, kann erst nach Vorliegen von Detailplänen abschließend geprüft werden. Für den Fall, dass Umbaumaßnahmen notwendig sind, sind Vorlaufzeiten von ca. 12 Monaten zu berücksichtigen.*

Ergänzung zu Punkt 10 „Flächen- und Kostenangaben“

*Vorsorglich weisen wir daraufhin, dass der Hamburger Stadtentwässerung für die Planung und Herstellung / Umbau von Sielanlagen keine Finanzmittel zu Verfügung stehen. Die Finanzierung für die vorgenannten Leistungen ist aus dem Erschließungstitel vorzunehmen oder ggf. über einen öffentl. rechtlichen Vertrag mit dem Investor zu regeln.*

Wir bitten die vorgenannten Anmerkungen mit in den Begründungstext aufzunehmen.

Gegen die Berichtigung des Flächennutzungsplanes und des Landschaftsprogramms bestehen seitens der HWW und der HSE keine Bedenken.

Bei Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.



Anlagen:  
Planauszug HWW  
Planauszug HSE



**Betreff:** WG: Betreff: Vorhabenbezogener Bebauungsplan-Entwurf Hohenfelde 10

**Datum:** Dienstag, 16. Juni 2015 13:02:35 Mitteleuropäische Sommerzeit

**Von:** [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

Sehr geehrte Damen und Herren,

ergänzend zu unserer Stellungnahme vom 11. 06 2015 weisen wir daraufhin, dass die im südlichen Bereich vorhandene Wasserleitung DN 100 GGG Zm PE (Baujahr 2011) bei einer Entwidmung der öffentlichen Verkehrsfläche (Flurstück 955-1) auf Privatgrund liegt (möglicherweise auch im Bereich geplanter Gebäude).

Auch hier wird seitens der Hamburger Wasserwerke (HWW) geprüft, ob aus versorgungstechnischen Gründen auf die Leitung verzichtet werden kann oder ob sie zukünftig weiterhin benötigt wird.

Für den Fall, dass diese Leitung zur Sicherstellung der Wasserversorgung grundsätzlich erhalten bleiben muss (Verlegung außerhalb des B-Plangebietes), wird auch hier die Aufstellung von umfassenden Planunterlagen notwendig. Es ist eine Vorlaufzeit der HWW von mindestens 12 bis 18 Monaten zu berücksichtigen.

Sobald die Prüfung abgeschlossen ist, werden wir Sie informieren.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]  
K 12 -Erschließungen und Baurechtsverfahren-  
Kunden- und Systementwicklung  
HAMBURG WASSER

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

[REDACTED]  
[REDACTED]

----- Weitergeleitet von [REDACTED]

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
Datum: 11.06.2015 16:55  
Betreff: Antwort: Betreff: Vorhabenbezogener Bebauungsplan-Entwurf Hohenfelde 10

---

Sehr geehrte Damen und Herren,

in der Anlage erhalten Sie zu dem o.g. Bebauungsplan-Entwurf die Stellungnahme der Hamburger Stadtentwässerung und der Hamburger Wasserwerke zur Kenntnis und Beachtung.

Die etwas verspätete Abgabe bitten wir zu entschuldigen.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]  
K 12 -Erschließungen und Baurechtsverfahren-  
Kunden- und Systementwicklung  
HAMBURG WASSER

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

[REDACTED]  
[REDACTED]

Datum: 04.06.2015 13:17  
Betreff: Betreff: Vorhabenbezogener Bebauungsplan-Entwurf Hohenfelde 10

---

Sehr geehrter Herr [REDACTED]

anbei erhalten Sie die Unterlagen zum o.g. Bebauungsplanverfahren in digitaler Form.

Mit freundlichem Gruß

Dipl.-Ing. [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

**Evers & Küssner** | Stadtplaner  
Christian Evers & Ulf Küssner GbR  
[REDACTED]  
[REDACTED]

Von [REDACTED]  
[REDACTED]

Gesendet: Donnerstag, 4. Juni 2015 10:44

An: Bauleitplanung-VE3 (BWVI)

Cc: [REDACTED]

Betreff: Vorhabenbezogener Bebauungsplan-Entwurf Hohenfelde 10

Sehr geehrte Damen und Herren,

aus Urlaubsgründen bitten wir (Hamburger Stadtentwässerung und Hamburger Wasserwerke) um Fristverlängerung zur Abgabe der Stellungnahme zu dem o. g. Bebauungsplan-Entwurf bis zum 11.06.2015. Bitte bestätigen Sie uns die Fristverlängerung.

Des Weiteren bitten wir, uns die Unterlagen auch per e-Mail zu kommen zu lassen.

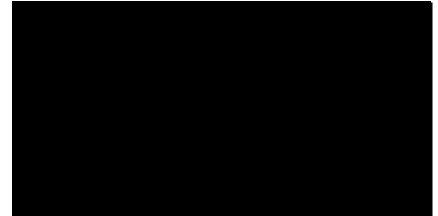
---

Hamburger Wasserwerke GmbH und Hamburger Stadtentwässerung AöR [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

Hamburger Wasserwerke GmbH, [REDACTED]

Bereich Kunden- und Systementwicklung

Freie und Hansestadt Hamburg  
Behörde für Wirtschaft, Verkehr und Innovation  
-V 31-



per Mail

Datum 19.06.2015

Unser Zeichen:

Ihr Zeichen  
N/SL 2

Ihre Nachricht vom:  
18.05.2015

Unsere Nachricht vom:  
11.06. und 16.06.2015

## **Vorhabenbezogener Bebauungsplan-Entwurf Hohenfelde 10**

### **Ergänzung zu den Stellungnahmen vom 11.06.2015 und 16.06.2015 (Mail)**

hier: Berichtigung des Flächennutzungsplanes und des Landschaftsprogramms einschl. der Karten Arten und Biotopschutz  
Stellungnahmeverschickung

Sehr geehrte Damen und Herren,

in Ergänzung zu unseren Stellungnahmen (HWW) vom 11.06.2015 und 16.06.2015 (Mail) teilen wir Ihnen mit, dass die hydraulische Überprüfung der hier betroffenen Wasserleitungen abgeschlossen ist.

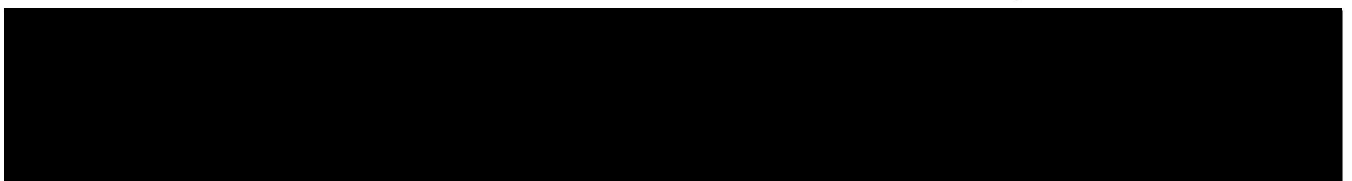
Die Prüfung hat ergeben, dass die im nördöstlichen Bereich vorhandene Leitung DN 100 für die Versorgung nicht zwingend erforderlich ist und zurückgebaut werden kann.

Anders verhält es sich mit der in der zu entwidmenden Verkehrsfläche (Flurstück 955-1; südlicher B-Planbereich) vorhandenen Leitung DN 100 (Baujahr 2011). Auf diese Leitung kann nicht verzichtet werden, da sie für die Wasserversorgung weiterhin benötigt wird. Für die erforderlichen Umbaumaßnahmen ist, wie bereits mit Mail vom 16.06.2015 mitgeteilt, eine Vorlaufzeit von ca. 12 bis 18 Monaten zu berücksichtigen.

Die Kosten für den Umbau der Wasserleitungen sind vom Veranlasser zu tragen.

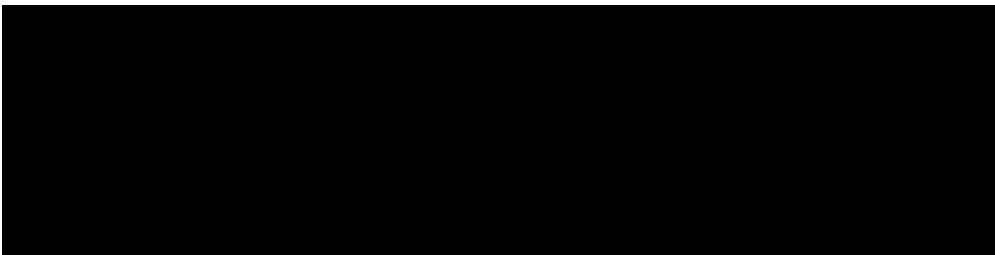
Sofern eine Trasse zur Verlegung der Wasserleitung zur Verfügung steht und die Kostentragung geregelt ist, bestehen Seitens der Hamburger Wasserwerke (HWW) grundsätzlich keine Bedenken gegen den vorliegenden B-Planentwurf.

Wir bitten die vorgenannten Anmerkungen und Hinweise bei der weiteren Bearbeitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Hohenfelde 10 zu beachten und zu berücksichtigen.



Ggf. erforderliche weitere Abstimmungen sind rechtzeitig vorab mit den Hamburger Wasserwerken vorzunehmen.

Bei Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.



Hamburger Hochbahn AG · [REDACTED]

**Verteiler (per E-Mail)**

Freie und Hansestadt Hamburg  
Bezirksamt Hamburg-Nord  
Dezernat Wirtschaft, Bauen u. Umwelt  
Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung

[REDACTED]

Sie erreichen uns mit der  
U1 (Steinstraße)  
U3 (Mönckebergstraße)  
und verschiedenen Buslinien  
(Gerhart-Hauptmann-Platz)

Datum 29.05.2015

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan-Entwurf- Hohenfelde 10**  
**Hier: Verschickung zur Stellungnahme vom 18.05.2015**

Sehr geehrter [REDACTED]  
sehr geehrte Damen und Herren,

in vorgenannter Angelegenheit nehmen wir Bezug auf den vom Evers & Küssner | Stadtplaner aufgestellten und über den Hamburger Verkehrsverbund übermittelten Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Hohenfelde 10.

Das Gebiet des Bebauungsplans beinhaltet die im nördlichen Bereich gelegene Zugangsanlage zur U-Bahn-Haltestelle Lübecker Straße sowie die Tunnelanlage.

Aufgrund des geringen Abstandes zwischen der geplanten Baumaßnahme und dem benachbarten U-Bahn-Tunnel sind mit Beeinträchtigungen durch Erschütterungen und insbesondere sekundärem Luftschall aus dem U-Bahn-Betrieb inkl. Instandhaltung möglich.

Um einen ausreichenden Erschütterungsschutz zu gewährleisten, ist folgende Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen:

„Im Kerngebiet ist der Erschütterungsschutz der Gebäude durch bauliche oder technische Maßnahmen (zum Beispiel an Wänden, Decken und Fundamenten) so sicherzustellen, dass die Anhaltswerte der DIN 4150 (Erschütterungen im Bauwesen), Teil 2 (Einwirkungen auf Menschen in Gebäuden), Tabelle 1, Zeile 3 (Kerngebiete nach BauNVO) eingehalten werden. Zusätzlich ist durch die baulichen und technischen Maßnahmen zu gewährleisten, dass der sekundäre Luftschall die Immissionsrichtwerte der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm vom 26. August 1998 (Gemeinsames Ministerialblatt S. 503), Nummer 6.2, nicht überschreitet. Einsichtnahmestelle der DIN 4150: Freie und Hansestadt Hamburg, Bezirksamt Hamburg-Nord, Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung, Bezugsquelle der DIN 4150: Beuth Verlag GmbH, Berlin.“

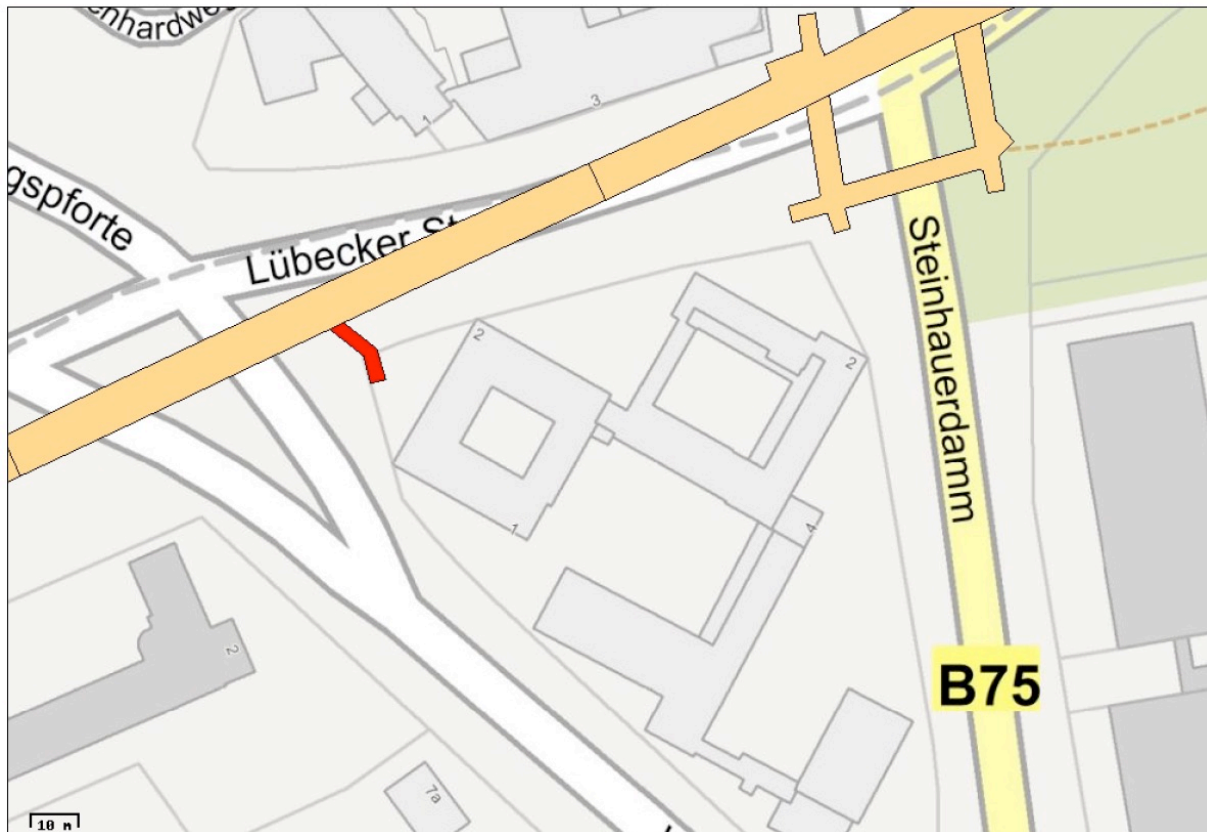
Die erforderlichen bautechnischen erschütterungsmindernden Maßnahmen (Schwingungsisolierung des Gebäudes) müssen auf die im Rahmen der Baugenehmigung konkretisierende Hochbauplanung abgestimmt werden und sollten eine in der Prognose – Berechnung hypothetisch angenommene, mögliche künftige 90-Sekunden-Taktung des U-Bahnverkehrs beachten.

[REDACTED]

Weiterhin ist in dem o. g. Bebauungsplan im nordwestlichen Bereich der Notausstieg der Tunnelanlage als Bahnanlage mit aufzunehmen. Anbei hierzu ein Ausschnitt zu dem betreffenden Bereich (der Notausstieg ist rot dargestellt):

Geo-Online Hamburg

Maßstab entspricht nicht der Kartendarstellung in Geo-Online!



Wir bitten um weitere direkte Beteiligung in diesem Verfahren sowie in nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren.

Für Rückfragen stehen wir gern zur Verfügung. Über den Fortgang bitten wir Sie, uns zu informieren.

Mit freundlichen Grüßen  
Hamburger Hochbahn AG  
Abteilung Bahnanlagen  
Fachbereich Ingenieurbauwerke



**Betreff:** B-Plan Hohenfelde 10 - Verschickung vom 18.05.2015

**Datum:** Mittwoch, 27. Mai 2015 14:39:50 Mitteleuropäische Sommerzeit

**Von:** [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit den Ausweisungen der o.g. Planung sind wir im Grundsatz einverstanden.  
Bezüglich der vorgesehenen Stellplatzanzahl bitten wir um Berücksichtigung des hervorragenden ÖPNV-Angebotes im Plangebiet und um eine Darlegung der Bemessungsgrundlage.

Weiterhin bitten wir um Berücksichtigung der Stellungnahme der Hamburger Hochbahn AG.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]

---

Hamburger Verkehrsverbund GmbH

[REDACTED] 75 - 820  
E-Mail: [info@hvv.de](mailto:info@hvv.de) | Website: [www.hvv.de](http://www.hvv.de)

[REDACTED]



LKA Hamburg

Hamburg, 20.05.2015

Fachstab 32/Kriminalberatungsstelle

Az. FSt 32/920/15

BETREFF: **Bebauungsplan-Entwurf Hohenfelde 10**hier: **Stellungnahme Träger öffentlicher Belange**BEZUG: **Schreiben vom 18.05.2015, [REDACTED] BA Hamburg-Nord**Hintergrund:

Die Polizei Hamburg nimmt im Bauleitverfahren im Rahmen ihrer Funktion als Träger öffentlicher Belange gem. BauGB aus stadtplanerischer Sicht auch zu Fragen der **Kriminalitätsvorbeugung** Stellung.

Die vorrangigen Ziele einer kriminalpräventiven Quartiersgestaltung sind die Minimierung von Kriminalität und Ordnungsstörungen durch Vermeidung von baulich bedingten Tatgelegenheiten sowie die Schaffung eines guten Sicherheitsgefühls bei den Nutzern z. B. durch Möglichkeiten aufeinander zu achten (informelle Sozialkontrolle). So werden nach kriminologischen Erkenntnissen, Orte die von Bewohnern/Nutzern/Passanten stark frequentiert werden, von Straftätern aufgrund des hohen Entdeckungsrisikos gemieden.<sup>1</sup>

Polizeiliche Lage/ Gefährdungsprognose:

Grundlage für Stellungnahmen im Bauleitverfahren bildet eine Risikoeinschätzung bezüglich der erwarteten Kriminalität. Im vorliegenden Fall kann diese Frage aufgrund der neuen Widmung des überplanten Gebiets als Gewerbegebiet lediglich anhand von kriminalistischen Erfahrungen in ähnlich gelagerten Fällen eingeschätzt werden. In der Vergangenheit waren dort Gewerbeschuleinrichtungen untergebracht.

Aufgrund der inselgleichen Lage des geplanten Baufelds, im Dreieck von großen Hauptstraßen mit überwiegend Gewerbeansiedlungen im Umfeld und vor dem Hintergrund der geplanten Nutzungen ohne jegliche Sozialkontrolle nach Geschäftsschluss, muss von einer überdurchschnittlichen Kriminalitätsgefahr ausgegangen werden. Hervorgerufen durch den starken Tatanreiz, neueste und hochwertige Informations- und Kommunikationstechnik der Büroausstattung zu

---

<sup>1</sup> Vgl. Rational Choice Theorie und Situativer Ansatz

erlangen, sind insbesondere Einbruchdiebstähle zu erwarten. Verstärkt wird diese Einschätzung durch die im weiteren Umfeld befindliche Drogenszene St. Georg, Stichwort: Beschaffungskriminalität.

### Empfehlungen<sup>2</sup>:

- Um das Entdeckungsrisiko für potentielle Straftäter zu erhöhen, sowie um Angst- und Unsicherheitsgefühlen vorzubeugen, sollten Sichtbeziehungen zu den geplanten Baukörpern von allen Standorten im unmittelbaren Umfeld aus möglich sein (wie im Entwurf zur Begründung auf Seite 2 aufgeführt). Die Gebäude sollten daher übersichtlich angeordnet und die Fassadenkontur nicht verwinkelt sein oder Nischen bilden.
- Ein später einzuplanendes Beleuchtungskonzept sollte dementsprechend diese Forderung auch bei Dunkelheit oder Dämmerung unterstützen.
- Die Freiflächengestaltung sollte durch eine strategische Baum- und Strauchbepflanzung Übersichtlichkeit und Einsehbarkeit ermöglichen. Unkontrollierte Aufenthaltsbereiche für unerwünschte Gruppen (z.B. Trinkerszene) bzw. Versteckmöglichkeiten für potentielle Straftäter (z.B. Einbruch-/Drogenkriminalität) sollten nicht entstehen. Dichte und hohe Büsche, barriereartige Begrünungen entlang von Wegen sind ebenso zu vermeiden.
- Tiefgaragen sind generell kriminalitätsgefährdet da sie unterirdisch angelegt, also der Öffentlichkeit entzogen sind. Hier besteht die Gefahr von Angstgefühle seitens der Nutzer und Eigentumskriminalität in Zusammenhang mit den dort abgestellten Fahrzeugen. Die geplante Tiefgarage sollte daher möglichst hell und überschaubar konzipiert sein, das gilt insbesondere für die Ein- und Ausfahrten. Verwinkelte Wegeführungen oder unübersichtliche Stellplatzanordnungen sollten vermieden werden. Die Beleuchtung sollte zu jeder Tageszeit eine optimale Ausleuchtung des Raumes ermöglichen. Ein unbefugter Zugang ist zu unterbinden.

---

<sup>2</sup> Nachfolgend wechseln stadtplanerische und hochbauliche Forderungen ab.

- Vor dem Hintergrund der bereits erwähnten Gefährdung, bilden Maßnahmen zum Einbruchschutz für den Neubau von Büro- und Gewerbeobjekte eine Kernanforderung. Einen guten Schutz vor gewaltsames Eindringen erhält man durch den Einbau geprüfter und zertifizierter einbruchhemmender Fenster- und Türelemente gem. DIN EN 1627 - 30. Das gilt für alle von außen erreichbaren Etagen. Aber auch für besonders zu sichernde Gebäudebereiche wie Serverräume etc..
- Die Vereinbarkeit von Anforderungen an Fluchtwegen und Maßnahmen zum Einbruchschutz lässt sich durch den Einbau selbstverriegelnder Verschlusssystemen (z.B. selbstverriegelnde Anti-Panikbeschläge) lösen. Das gilt insbesondere für alle ins Gebäude führenden Türen aber auch für im Gebäude befindliche Türen, also auch Etagenabschlusstüren.

Unter Berücksichtigung der oben aufgeführten Empfehlungen werden gegen die Planungen keine grundsätzlichen Bedenken erhoben. Ich weise nochmals auf das weiterführende kostenlose Beratungsangebot für Planer, Architekten und Investoren der Dienststelle hin.

Mit freundlichen Grüßen,

[REDACTED]

[REDACTED]



# Freie und Hansestadt Hamburg

## Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt

Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt, [REDACTED]

Amt für Landes- und Landschaftsplanung  
Verfahrensmanagement und Grundsatz der  
Bauleitplanung  
LP 13

Bezirksamt Hamburg-Nord  
Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung  
N/SL 2  
Planungsbüro Evers & Küssner



Hamburg, den 19.06.2015

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Hohenfelde 10, Beteiligung TÖB – § 4 Abs. 2 BauGB,  
Stellungnahme LP

Das Amt für Landes- und Landschaftsplanung nimmt im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB im vorhabenbezogenen Bebauungsplan-Verfahren Hohenfelde 10 wie folgt Stellung:

### Umwelt

1. Das Plangebiet ist von stark befahrenen Hauptverkehrsstraßen umschlossen. Aufgrund der Daten aus der Strategischen Lärmkartierung Hamburgs sowie des Eisenbahnbundesamtes sind Lärmpegel oberhalb von 70 dB(A) tags zu erwarten, die nach ständiger Rechtsprechung die Schwelle markieren, ab der lärmbedingte Gesundheitsgefährdungen nicht mehr ausgeschlossen werden können. LP13 empfiehlt daher dringend eine lärmtechnische Prognose vorzunehmen, um darauf aufbauend entscheiden zu können, ob Festsetzungen zum Schallschutz zur Gewährleistung gesunder Arbeitsverhältnisse erforderlich werden.
2. Aufgrund der stark befahrenen Straßen und der zentrumsnahen Lage des Plangebietes besteht eine erhöhte Wahrscheinlichkeit, dass die Grenzwerte der 39.BImSchV für die Luftqualität überschritten werden. Insbesondere beim Schadstoff Stickstoffdioxid ist bei Stadtstraßen mit Überschreitungen des Grenzwertes für das Jahresmittel zu rechnen. LP13 empfiehlt daher dringend, eine Luftschadstoffprognose vorzunehmen, um darauf aufbauend entscheiden zu können, ob Festsetzungen zur Gewährleistung gesunder Arbeitsverhältnisse in Bezug auf die Luftqualität erforderlich werden.

### Zur Verordnung

Zu § 2 Nr. 2- Einzelhandelsfestsetzungen

Die in der Nummer 2 festgesetzten Zulässigkeiten hinsichtlich des KFZ-bezogenen Einzelhandels überschneiden sich teilweise. Zu diesen Punkt wird auf den geführten Dialog zwischen dem Planungsbüro Evers & Küssner und BSU RB 3 und LP 11 verwiesen.

#### Zu § 2 Nr. 10 Dachbegrünung

Im Rahmen dieser Festsetzung sollte überlegt werden, ob ergänzende Ausführungen zur Kombinierbarkeit Dachbegrünung mit ggf. auf dem Dach vorgesehenen Einrichtungen für erneuerbare Energien aufgenommen werden sollten.

#### **Zur Planzeichnung**

Die Plangrundlage sollte erneuert werden, (möglichst nicht älter als 1 Jahr).

Die zeichnerische Darstellung des Luftgeschoss sollte korrigiert werden, es ist festzulegen, wie die Zählweise der Vollgeschosse erfolgt. Die Lage des Luftgeschosses ist ebenfalls festzusetzen.

#### **Zur Begründung**

Die in der Begründung aufgenommen Ausführungen zum Flächennutzungsplan überarbeitet werden.

Der neue Text:

„Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg in der Fassung der Neubekanntmachung vom 22. Oktober 1997 (HmbGVBl. S. 485) mit seiner XX. Berichtigung stellt für das Plangebiet „Gemischte Bauflächen“ dar.

Die das Plangebiet umgebenden Verkehrsachsen Lübecker Straße, Wallstraße und Steinhauerdamm sind als sonstige Hauptverkehrsstraßen dargestellt. Entlang der Lübecker Straße ist eine Schnellbahntrasse abgebildet, welche unterirdisch verläuft.“

Das Landschaftsprogramm ist in gleicherweise darzustellen.

Nach der Naturfachlichen Gesamtbeurteilung sollte die Begründung um eine Gesamtabwägung der Planung ergänzt werden.

Zu weiteren detaillierten Anmerkungen zur Planzeichnung, zum Verordnungstext und zur Begründung siehe die Stellungnahme von BSU / RB.

Mit freundlichem Gruß



Dat.: 16.06.2015

An  
Büro Evers & Küssner  
N/SL 

per mail

**Betr. Bebauungsplan – Entwurf Hohenfelde 10**

**Hier: Abstimmung mit den Behörden / TÖB  
Verschickung zur Stellungnahme**

Hier: Änderung des Flächennutzungsplans  
Änderung des Landschaftsprogramms  
Änderung Arten- und Biotopschutz

Der Bebauungsplan Hohenfelde 10 wird als vorhabenbezogener Bebauungsplangeführt

Stellungnahme N/MR 31:

**Abstimmung mit den Behörden / TÖB- Verschickung zur Stellungnahme**

Verordnungstext HO 10

§ 2 Nr. 7

Auf Grund der erheblichen Baumverluste (54 Bäume) auf dem Grundstück, von dem auf dem Grundstück ursprünglich vorhandenen Baumbestand (56 Bäume) können gemäß B-Plan Festsetzung lediglich 2 Bäume erhalten werden; wird darum gebeten zu prüfen, ob zur Minderung der Grünverluste eine allgemeine Festsetzung zur Tiefgaragenbegrünung (alle TG – Flächen) erfolgen kann.

§2 Nr. 8

Für die Flächen, die mit (A) und (B) gekennzeichnet sind, werden konkrete Angaben zu der Anzahl der zu pflanzenden Bäume gemacht. Die Standorte hierzu sind im Funktionsplan nicht vollständig dargestellt.

Im Weiteren wird darum gebeten zu prüfen, ob eine Stellplatzbegrünung in den Verordnungstext aufgenommen werden kann.

Begründung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan HO 10:

Keine weiteren Anmerkungen

B-Plan Planzeichnung:

Am Steinhauer Damm befindet sich eine dominante, ortsbildprägende Roteiche (Baum Nr. 54) die ein Erhaltungsgebot erhalten soll, neben einer weiteren Roteiche im Nord- Westen (Baum Nr. 33) des Grundstücks. Zum Schutz der Bäume und deren Wurzelraum wird der Ausschluss von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen festgeschrieben.

Im Bereich der Roteiche am Steinhauer Damm ist gemäß der Darstellung im Funktionsplan im Kronenbereich / Wurzelbereich des Baumes eine Gehwegüberfahrt sowie eine Tiefgaragenzufahrt geplant.

Die durch die Herrichtung der Flächen entstehenden Eingriffe in den Wurzelraum des Baums und den damit verbundenen erforderlichen Ausgleichsschnitten im Kronenbereich werden seitens N/MR 31 kritisch gesehen.

Es wird darum gebeten durch einen unabhängigen Gutachter für Baumpflege,

die geplanten Eingriffe hinsichtlich ihrer Baumverträglichkeit prüfen zu lassen. Ziel sollte es sein die Eingriffe in den Kronen- und Wurzelbereich zu minimieren, so dass ein langfristiger Erhalt der Roteiche gesichert werden kann. Auf Grundlage der Erkenntnisse aus dem Gutachten ist unter Umständen der Bereich der Ausschlussfläche zu vergrößern und die Lage der Tiefgaragenzufahrt zu ändern.

Funktionsplan:

- Für die Flächen, die mit (A) und (B) gekennzeichnet sind, werden konkrete Angaben zu der Anzahl der zu pflanzenden Bäume gemacht. Die Standorte hierzu sind im Funktionsplan nicht vollständig dargestellt.
- Der Funktionsplan macht keine Aussagen zu den Heckenpflanzungen.
- Zu §2Nr.9 Die Standorte der Abfallbehälter sind im Funktionsplan nicht dargestellt.

N/MR 31 bittet um Ergänzung

Durchführungsvertrag:

Gemäß dem B-Plan – Entwurf sind Tiefgaragen bis an die Grundstücksgrenze heran zulässig. An der Lübecker Straße sowie am Steinhauer Damm erfolgt hochbaulich ebenso eine Grenzbebauung. Bei Umsetzung dieser Planung ist davon auszugehen, dass der angrenzende Straßenbaumbestand (Lübecker Straße / Steinhauer Damm) stark beeinträchtigt wird und in Teilen nicht zu erhalten ist.

N/MR 31 bittet um Übersendung des Tiefgargenplans um genauer den Umfang der betroffenen Straßenbäume benennen zu können.

Der Wertverlust des zu entfernenden Straßenbaumbestandes ist vom Vorhabenträger zu erstatten. Im Rahmen des Durchführungsvertrages sind hierzu weitere Regelungen zu treffen.

Es wird darum gebeten N/MR 31 rechtzeitig in die Vertragsabstimmung zum Durchführungsvertrag einzubeziehen.

Stellungnahme N/MR 31:

**Änderung des Flächennutzungsplans / Änderung des Landschaftsprogramms /  
Änderung Arten- und Biotopschutz**

Zur Änderung des Flächennutzungsplans / Landschaftsprogramms ergeben sich seitens des Managements des öffentlichen Raumes - Stadtgrün keine weiteren Anmerkungen.

Kopie:



# Freie und Hansestadt Hamburg

## Behörde für Wirtschaft, Verkehr und Innovation

Behörde für Wirtschaft, Verkehr und Innovation BWVI VE 3

Amt für Verkehr und Straßenwesen  
Verkehrsentwicklung  
Verkehrsbelange in der Stadtentwicklung

**Bezirksamt Hamburg - Nord**  
**Fachamt für Stadt - und**  
**Landschaftsplanung**

Nachrichtlich  
ohne Anlagen

**N/SL 2**

Hamburg, den 19.06.2015

### **Vorhabenbezogener Bebauungsplan – Entwurf Hohenfelde 10**

#### **Berichtigung des F-Plans und des Landschaftsprogramms**

#### **Schreiben N/SL vom 18.05.2015 mit Anlagen**

#### Stellungnahmen

- BIS/VD 52	vom 27.05.2015 liegt SL bereits vor
- HVV	vom 27.05.2015 liegt SL bereits vor
- Hamburg Wasser	vom 11.06. u. 16.06.2015 liegt SL bereits vor
- Stadtreinigung	vom 01.06.2015
- Vattenfall	vom 01.06.2015 liegt SL bereits vor
- Stromnetz Hamburg	vom 04.06.2015

Zu dem o.g. Bebauungsplan-Entwurf nimmt das Amt für Verkehr und Straßenwesen wie folgt Stellung:

Es wird gebeten, eine aktuellere DSGK als Kartengrundlage zu nutzen. Der jetzt genutzte Stand aus 2011 stellt u.a. im Bereich des Knotens Steinhauerdamm/Wallstraße den Bordkantenverlauf veraltet dar. Dies führte vermutlich zu einer Fehlbemessung der 5,5 m breiten Straßenverkehrsfläche ab der Gebäudesüdkante.

Da es sich um einen vorhabenbezogenen B-Plan mit Funktionsplan handelt, sollte das Thema Anlieferung geklärt und beschrieben werden. Wir gehen davon aus, dass die Anlieferung für das Autohaus, wie auch das Bürogebäude mit dem vorgesehen Einzelhandel im EG ausschließlich auf Privatgrund über die interne Straße abgewickelt wird. Eine Behinderung der umliegenden Hauptverkehrsstraßen durch Lieferungen ist auszuschließen und anhand von Schleppkurven (Sattelzug) abzusichern.

Wie im Funktionsplan richtig dargestellt, werden die Zu- und Abfahrten der vorgesehenen 3 Gehwegüberfahrten für beide Grundstücke nur mit der Fahrtrichtungseinschränkung rechtsrein/rechtsaus erfolgen können. Alle anderen Fahrbeziehungen sind ausgeschlossen.

Wie bereits bekannt, wird im Vorwege eine Straßenbaumaßnahme des LSBG S 2 im Steinhauerdamm und Ecke Lübecker Straße stattfinden (Baubeginn voraussichtlich März 2016). Die zuständige Dienststelle weist darauf hin, dass 8 Straßenbäume, anstatt der unter Pkt. 5, Seite 22 Landschafts- und Ortsbild genannten 7 Bäume gefällt werden müssen. Im weiteren Verfahren bzw. im anschließenden Baugenehmigungsverfahren ist der LSBG S2 zu beteiligen.

Zur Berichtigung des Flächennutzungsplans und des Landschaftsprogramms bestehen keine Bedenken oder Anmerkungen.

Die bei BWVI/VE 3 eingegangenen Stellungnahmen der beteiligten Dienststellen und sonstigen Träger öffentlicher Belange, sollten sie SL nicht schon vorliegen, sind zur Information und Beachtung beigelegt.

Gez.

[Redacted signature]