

Bebauungsplan Winterhude 10

1. Öffentliche Auslegung 23.11. - 23.12.2009

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfes Winterhude 10 sind 6 Einzelanregungen sowie eine Sammelanregung mit 26 Unterschriften fristgerecht eingegangen.

Anregungen/Argumente, die zu Änderungen des Bebauungsplan-Entwurfs geführt haben:

- Reduzierung der Gebäudehöhe von 23 m auf Grundstück Jarrestraße 52-58 (Flurstück 997), da Beeinträchtigungen der angrenzenden Nachbarbebauung entstehen (z.B. durch Verdunklung).
- Erhöhung der Ausnutzbarkeit des Grundstücks, da die Wirtschaftlichkeit durch zwingend erforderliche Bodensanierung bei Neuentwicklung sonst nicht gegeben ist und eine Ungleichbehandlung der betroffenen privaten Interessen (im Vergleich zum Nachbargrundstück) besteht.

Im Ergebnis der Abwägung haben sich Änderungen hinsichtlich der Gebäudehöhe und Baufenster auf den Flurstücken 997 und 3428 ergeben:

Die Gebäudehöhe auf dem Grundstück Jarrestraße 52-58 (Flurstück 997) wurde am Osterbekkanal reduziert, sodass bei einer Neubebauung der gestaffelte Baukörper maximal eine Höhe von 20 m erreichen darf. Damit passt er sich an die Höhe der benachbarten, denkmalgeschützten Wohnbebauung an der Großheidestraße an.

Um die Ausnutzbarkeit des Flurstücks 3428 zu verbessern und dem wirtschaftlichen Aufwand der erforderlichen Bodensanierung stärker Rechnung zu tragen, wurde für den rückwärtigen Teil des Baufeldes am Osterbekkanal in einer Tiefe von 20 m ein Geschoss mehr ausgewiesen. Damit wird der städtebaulich betonte Blockrand etwas weiter entlang des Osterbekkanals gezogen, sodass sich eine harmonische Abstufung von der östlich angrenzenden Sechsgeschossigkeit zur westlich vorherrschenden Viergeschossigkeit ergibt. Eine Fünfgeschossigkeit ist in direkter Lage am Osterbekkanal aufgrund der angrenzenden Freiräume aus Belichtungs- und Belüftungssicht tragbar.

Als Folge der Erhöhung der Geschossigkeit auf Flurstück 3428 wurde vom Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung zur detaillierteren Betrachtung der Verschattungssituation eine ausführlichere Verschattungsstudie erarbeitet, die eine mögliche Neubebauung von Flurstück 3428 mit beispielhaften Baukörpern einbezog. Aufgrund der Ergebnisse wurde das Baufeld auf Flurstück 3428 etwas weiter nach Westen verschoben, um den Abstand zum langen Baukörper auf dem östlich angrenzenden Grundstück zu erhöhen und damit die Belichtungssituation für beide Baukörper zu verbessern.