# Freie und Hansestadt Hamburg
## Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen

Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen, Neuenfelder Straße 19,
D – 21109 Hamburg

An die Mitglieder und Vertreterinnen / Vertreter der Kommission für Stadtentwicklung aus der Bürgerschaft sowie aus der Bezirksversammlung Bergedorf

Amt für Landesplanung und Stadtentwicklung
Geschäftsstelle Kommission für Stadtentwicklung
Neuenfelder Straße 19
21109 Hamburg
Telefon +49 40 428 40 - 8268
Ansprechpartner: Frau Rode
Zimmer: D.04.127
E-Mail: kommission-fuer-stadtentwicklung@bsw.hamburg.de

Hamburg, 01.08.2025

**Protokoll über die 68. Sitzung der Kommission für Stadtentwicklung am 21. Juli 2025 um 19.00 Uhr im Sitzungssaal 2.04 im Gebäude AP6, in öffentlicher Sitzung**

**Teilnehmerinnen / Teilnehmer:**
Staatsrätin Jacqueline Charlier (SV-Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen (BSW), Vorsitz),
Mithat Çapar (Bürgerschaft, Mitglied, SPD),
Matthias Czech (Bürgerschaft, Mitglied, SPD),
Martina Koeppen (Bürgerschaft, Mitglied, SPD),
Dr. Anke Frieling (Bürgerschaft, Mitglied, CDU),
Dr. Kaja Steffens (Bürgerschaft, Mitglied, CDU),
Simone Dornia (Bürgerschaft, Mitglied, Grüne),
Rosa Domm (Bürgerschaft, Mitglied, Grüne),
Kemir Čolić (Bürgerschaft, Vertretung, SPD),
Alexander Mohrenberg (Bürgerschaft, Vertretung, SPD),
Philipp Heißner (Bürgerschaft, Vertretung, CDU),
Melanie Nerlich (Bürgerschaft, Vertretung, Grüne),
Stephan Jersch (Bürgerschaft, Vertretung, Die Linke),
Sven Noetzel (Bezirksversammlung Bergedorf, Mitglied, CDU),
Paul Kleszcz (Bezirksversammlung Bergedorf, Mitglied, SPD),
Dieter Polkowski (Bezirksversammlung Bergedorf, Vertretung, Grüne),
Rudolf Walter (Bezirksversammlung Bergedorf, Vertretung, Die Linke),
Raissa Kayzer (Verwaltung, Senatskanzlei, Vertretung),
Michael Rink (Verwaltung, BSW, Vertretung),
Cornelia Schmidt-Hoffmann (Bezirksamt Bergedorf - Bezirksamtsleitung),
Lars Rosinski (Bezirksamt Bergedorf - Dezernat Wirtschaft, Bauen und Umwelt),
Anika Beckel (Bezirksamt Bergedorf - Dezernat Wirtschaft, Bauen und Umwelt),
Beate von Boxberg (BSW - Amt für Landesplanung und Stadtentwicklung),
Janet Wassermann (BSW - Amt für Landesplanung und Stadtentwicklung),
Ute Müller (BSW - Amt für Landesplanung und Stadtentwicklung),
Sabine de Buhr (IBA Hamburg GmbH),
Christian Farber (IBA Hamburg GmbH),
Dr. Ina Tjardes (Behörde für Umwelt, Klima, Energie und Agrarwirtschaft - Agrarwirtschaft, Bodenschutz und Altlasten, Amtsleitung),

Timo Weedermann-Korte (BSW – Geschäftsstelle der Kommission für Stadtentwicklung),
Maren Rode (BSW – Geschäftsstelle der Kommission für Stadtentwicklung),
Gäste

**1. Allgemeines**

Frau Charlier eröffnet um 19.03 Uhr die 68. Sitzung der Kommission für Stadtentwicklung (KfS) als öffentliche Sitzung und begrüßt die Mitglieder und Vertretungen der Kommission aus der Bürgerschaft und aus der Bezirksversammlung Bergedorf, die Behördenmitarbeiterinnen und -mitarbeiter sowie die Gäste zu ihrer ersten Sitzung als Vorsitzende der KfS und stellt sich kurz vor.

Da es sich um die erste Sitzung nach der Bürgerschaftswahl mit neuen Mitgliedern handelt, führt Herr Weedermann-Korte in die Aufgaben der KfS anhand einer kurzen Präsentation ein.

Frau Charlier stellt fest, dass die Beschlussfähigkeit der Kommission vorliegt. Der Tagesordnung wird zugestimmt.

Zu der übersandten Niederschrift der 67. Sitzung der KfS sind keine Änderungswünsche vorgebracht worden.

**2. Bebauungsplan-Entwurf Billwerder 30/Bergedorf 120/Neuallermöhe 2/Lohbrügge 95 (Oberbillwerder)**
**- Zustimmung zur Öffentlichkeitsbeteiligung im ergänzenden Verfahren gem. § 214 Baugesetzbuch (BauGB) - Drucksache Nr. 2025/02**

Frau Charlier führt kurz in diesen Tagesordnungspunkt ein.

Frau Wassermann zeigt anhand einer Präsentation die angepassten Inhalte des Bebauungsplans, zu welchen die Öffentlichkeitsbeteiligung im Rahmen des ergänzenden Verfahrens gemäß § 214 Absatz 4 BauGB stattfinden soll.
Sie erklärt, dass im November 2024 die Evokation durch den Senat stattgefunden habe, wodurch die Kommission für Stadtentwicklung außerhalb der üblichen Zeitpunkte der KfS-Befassung im Dezember 2024 beteiligt worden sei und dem Bebauungsplanentwurf vor der Feststellung durch den Senat am 25. Februar 2025 zugestimmt habe.

Frau Wassermann zeigt Bilder von Gehölzen, welche im bisherigen Bebauungsplanverfahren als Feldgehölze behandelt worden, allerdings aufgrund neuer Erkenntnisse als Wald zu beurteilen seien.
Sie führt aus, dass nach der Rechtsprechung bereits Flächen bis 0,2 ha Wald sein könnten, wenn sich ein sogenanntes Waldinnenklima gebildet habe. Im Bereich der westlichen Anbindung seien die jetzigen Waldflächen bislang als gesetzlich geschütztes Biotop Feldgehölz beurteilt und die restlichen Waldflächen als Biotope angenommen worden. Aufgrund einer Neubeurteilung im Zusammenhang mit den Erschließungsmaßnahmen seien alle Gehölzbestände im Geltungsbereich erneut geprüft und beurteilt worden. Demnach sind Flächen im Bereich der westlichen Anbindung und im Bereich der Experimentierzone als Wald zu betrachten und aufgrund der Planung auszugleichen. Dabei sind sowohl die Flächen, die für die Planung in Anspruch genommen werden, als auch die verbleibenden Gehölze, die jedoch die Waldfunktionen verlieren, auszugleichen, insgesamt 3,3 ha Waldfläche.

Der Waldersatz werde in Abstimmung mit der Behörde für Umwelt, Klima, Energie und Agrarwirtschaft (BUKEA) für entfallene Waldflächen einem Faktor von 1:1,5 und für verbleibende Gehölze, welche die Waldfunktion verlieren mit einem Faktor von 1:1 ausgeglichen. Dies ergibt ein Ausgleichserfordernis i. H. v. 3,9 ha, dass durch Neuaufforstungen im Bezirk Bergedorf (1,8 ha) sowie in Niedersachsen in der Gemarkung Hoinkenborstel, Landkreis Harburg (2,1 ha) gelöst werde.

Außerdem läge im Bereich der geplanten westlichen Anbindung ein Stillgewässer-Biotop (ca. 450 m²), welches sich, anders als bisher angenommen, in Teilen auch im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinde. Das Stillgewässer werde in Gänze durch die Neuanlage eines Stillgewässers auf einer naturschutzfachlichen Ausgleichsfläche in der Gemarkung Boberg ausglichen.

Frau Wassermann erklärt, dass zur Nachbesserung des festgestellt und damit weiterhin wirksamen Bebauungsplans ein ergänzendes Verfahren nach § 214 Absatz 4 BauGB durchgeführt wird, mit dem bei dem Verfahrensschritt wieder eingesetzt wird, ab dem erstmalig mit der fehlerhaften Beurteilung der Gehölze und der Verortung des Stillgewässer-Biotops gearbeitet worden sei. Das bedeute, dass die Verfahrensschritte ab der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange wiederholt würden.

Darüber hinaus werden drei weitere Änderungen, die vor der Feststellung vorgenommen wurden, in das Verfahren einbezogen: die Herausnahme eines Teilbereichs mit Straßenerweiterungsflächen am Mittleren Landweg, die Klarstellung der Fußwegeführung an der B5-Anbindung sowie die Anpassung der textlichen Festsetzungen zur Grundflächenzahl für Eckgrundstücke.

Die parallele Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit werde vom 13. August bis 12. September 2025 als erneute Beteiligungen nach § 4a Absatz 3 BauGB inhaltlich beschränkt und zeitlich verkürzt durchgeführt. Voraussichtlich im Januar 2026 werde der Bebauungsplan rückwirkend erneut durch den Senat festgestellt.

Frau Wassermann stellt das Petitum vor.

**Herr Jersch** fragt, ob die inhaltliche Beschränkung für die Beteiligung ein Muss sei.

Frau Wassermann erklärt, dass eine inhaltlich beschränkte Beteiligung nach § 4 Absatz 3 BauGB durchgeführt werden könne und in diesem Fall angemessen sei.

**Frau Dr. Frieling** fragt, warum vorher nicht bekannt war, dass es sich um Wald handele und dass das Biotop in Teilen innerhalb des Geltungsbereichs verortet sei.

Frau Dr. Tjardes erklärt, dass zunächst auf Grundlage der Ergebnisse der Kartierungen eine Plausibilisierung mit Luftbildern stattgefunden habe. Nach der Feststellung des Bebauungsplans habe es im Zuge der Ausführungsplanung eine erneute Überprüfung der Kartierung gegeben und es sei dann im Zuge einer Ortsbegehung zu einer veränderten Einschätzung gekommen.

**Herr Çapar** fragt, inwiefern das ergänzende Verfahren eine Verzögerung für die Planungen bedeute.

Frau Wassermann antwortet, dass der Bebauungsplan in Gänze zeitlich nicht verzögert worden sei, da dieser seit Februar festgestellt und gültig sei. Die erneute Feststellung nach dem ergänzenden Verfahren können voraussichtlich ca. ein Jahr nach der erstmaligen Feststellung stattfinden. Dies löse allerdings keine Verzögerungen bei der Realisierung des Stadtteils Oberbillwerder aus.

Herr Faber ergänzt, dass der Antrag über die befahrbare Aufschüttung für die Erschließung des Stadtteils erst im Herbst dieses Jahres genehmigt werden müsse, wenn das ergänzende Verfahren entsprechend fortgeschritten sein werde. Verzögerung für die Umsetzung würden sich hiermit noch nicht ergeben, da man für den Beginn der Erschließungsarbeiten sowieso auf den Beginn der Fällperiode angewiesen sei.

**Herr Jersch** fragt in Bezug auf den geplanten Waldausgleich in Niedersachsen inwiefern eine Koordinierung des Waldausgleichs mit dem Thema aus dem Koalitionsvertrag - der Neuaufforstung von 1 ha Wald je Bezirk - stattgefunden habe.

Frau Dr. Tjardes erklärt, dass die BUKEA sich in der Flächensuche für die Aufforstung gemäß Koalitionsvertrag befände. Diese stehe allerdings nicht im Zusammenhang mit dem Waldersatz für Oberbillwerder. Für den Bebauungsplan hätte zügig eine Fläche gefunden werden müssen und für die Fläche in Niedersachsen liege bereits eine Aufforstungsgenehmigung vor, sodass der Ausgleich möglichst schnell hergestellt werden könne.

**Herr Jersch** fragt nach, ob die 1,8 ha Ausgleich im Bezirk Bergedorf auf das 1 ha Ziel je Bezirk angerechnet würden.

Frau Dr. Tjardes erklärt, dass dies nicht der Fall sei, da es sich für Oberbillwerder um einen Waldersatz handle und die Aufforstung gemäß Koalitionsvertrag zusätzlich sei.

**Frau Koeppen** erklärt, dass es sehr positiv sei, dass die Beteiligung bis Mitte September stattfinde und somit teilweise auch außerhalb der Hamburger Sommerferien reiche und so jeder die Gelegenheit hätte die Unterlagen einzusehen.

**Herr Noetzel** erklärt, dass er den Zeitraum der Beteiligung als unglücklich gewählt empfinde, da nach Ferienende lediglich noch eine Woche zur Beteiligung zur Verfügung stände.
Er kritisiert das seit der Evokation in der Verantwortung des Senats liegende Bebauungsplanverfahren.
Er ergänzt, dass die Streichung der Formulierung *auf einer Fläche von maximal 450 m²* in der Nr. 12 und 13 der Verordnung durch eine aus seiner Sicht unzureichende Formulierung in der Begründung ersetzt werde, da diese auf die Einschränkung *maximal* verzichte. Der Planungsinhalt sei dadurch schwammiger geworden.

Frau Charlier erklärt, dass der Zeitraum der Beteiligung extra auch anteilig außerhalb der Hamburger Sommerferien stattfinden würde.

Frau Wassermann erklärt, dass die Begründung hinsichtlich der Formulierung angepasst werden würde.

**Herr Çapar** sagt, dass die Menschen auch nicht die gesamte Ferienzeit im Urlaub seien.

**Frau Dr. Frieling** fragt, inwiefern die Streichung der Formulierung *auf einer Fläche von maximal 450 m²* rechtssicherer sei.

Herr Weedermann-Korte erklärt, dass in der Nebenzeichnung die Flächen abgegrenzt würden. Diese bereits durch die Abgrenzung eingeschränkten Flächen könnten darüber hinaus nicht noch zusätzlich durch eine Formulierung eingeschränkt werden. Hierfür fehle die Rechtsgrundlage. Die abgegrenzten Flächen entsprächen aber ohnehin der Größe von 450 m².

Frau Charlier bestätigt, dass jede Festsetzung immer eine Rechtsgrundlage benötige.

**Frau Dr. Frieling** fragt, was derzeit auf der Fläche für den Stillgewässer-Ausgleich vorhanden sei.

Frau Wassermann antwortet, dass es sich dabei um eine Fläche des Sondervermögens Naturschutz und Landschaftspflege der BUKEA handele. Bislang sei diese eine extensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche. Auf dieser Fläche seien bereits naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen für den Bebauungsplan vorgesehen. Der Stillgewässer-Ausgleich werde in diese bereits vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen integriert.

**Herr Kleszcz** erklärt, dass aus der Bezirksfraktion SPD Bergedorf dem Tagesordnungspunkt heute so zugestimmt werden könne. Er finde es nachvollziehbar, dass Themen, welche im Nachgang aufgetreten seien, rechtssicher nachvollzogen würden. Auch sei der Auslegungszeitraum nachvollziehbar, da nicht jeder sechs Wochen in den Ferien sei.
Herr Kleszcz fragt, ob es gängig sei, dass die BUKEA mit Luftbildern arbeite und bittet darum zu überprüfen, ob diese Arbeitsweise in der Zukunft eventuell hinterfragt werden sollte.

Frau Dr. Tjardes erklärt, dass eine Kartierung vorgelegen hätte und lediglich eine Plausibilisierung per Luftbilder stattgefunden hätte. Für zukünftige Verfahren würden aus diesem Fall Schlüsse gezogen werden.

**Frau Dr. Frieling** sagt, dass die Auslegung von Bebauungsplänen innerhalb von Ferienzeiten schon häufiger thematisiert worden sei. Auch wenn die Menschen nicht sechs Wochen im Urlaub seien, so seien sie womöglich anderweitig beschäftigt. Auch müsste angezweifelt werden, ob sich jemand unmittelbar nach den Sommerferien direkt beteiligen würde.

**Herr Polkowski** erklärt, dass der Bebauungsplan als gültig anzusehen sei, solange kein Gericht eine gegenteilige Entscheidung treffe.
Die Fehler, die erkannt worden seien, beträfen nicht die Grundzüge der Planung.
Im städtebaulichen Konzept und Rahmenplan sei klar definiert, welche Bauvorhaben vorgesehen seien, einschließlich der Bereiche, in denen eine Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ) möglich sei. Die GRZ-Festsetzung beziehe sich auf Grundstücke, die erst zu einem späteren Zeitpunkt gebildet würden, wobei bei der späteren Teilung die ursprüngliche GRZ-Festsetzung für das größere Baufeld zwar funktioniere, jedoch bei der Aufteilung in kleinere Parzellen nicht mehr. Um dies zu vermeiden und die gewünschten kleinteiligen Grundstücksteilungen zu ermöglichen, sei die Festsetzung sinnvoll. Dabei werde nicht die Planung selbst, sondern lediglich eine juristische Formulierung überprüft und vorsorglich korrigiert. Hierfür sei durch das Baugesetzbuch das ergänzende Verfahren zur Korrektur vorgesehen, weswegen das hier der richtige Weg sei.

**Herr Jersch** erklärt, dass der Zeitraum der Beteiligung aus seiner Sicht insbesondere für die NGOs ungünstig gewählt ist.

Frau Charlier stellt fest, dass zum Tagesordnungspunkt 2 keine weiteren Wortmeldungen vorliegen und lässt über die Drucksache Nr. 2025/02 abstimmen.
**Die Kommission für Stadtentwicklung stimmt der Öffentlichkeitsbeteiligung im ergänzenden Verfahren mehrheitlich bis fünf Gegenstimmen zu.**

Da es keine weiteren Nachfragen gibt, bedankt sich Frau Charlier für die Diskussion und schließt den Tagesordnungspunkt.

**3. Verschiedenes**

Zum Tagesordnungspunkt Verschiedenes werden keine Anregungen oder Wünsche vorgebracht.

Die angedachten Sitzungen am 15.09.2025 und 13.10.2025 entfallen. Nächster voraussichtlicher KfS-Termin wäre dann der 17.11.2025.

Sie bedankt sich für die Teilnahme an der heutigen Besprechung und schließt die Sitzung um 20:00 Uhr.

Rode

Maren Rode
(Protokoll)

J. Charlier

Jacqueline Charlier
(Vorsitzende)

Anlagen