Freie und Hansestadt Hamburg
Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt

Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt, Neuenfelder Straße 19, D-21109 Hamburg

Amt für Landes- und Landschaftsplanung
Zentrale Aufgaben
LP 03

Neuenfelder Straße 19
D - 21109 Hamburg
Telefon 040 - 4 28 40 – 32 61
Telefax 040 – 4 279 40 – 009

Ansprechpartner Klaus Haberlandt
Raum D.04.120
E-Mail Klaus.Haberlandt@bsu.hamburg.de

An die Mitglieder
und Vertreterinnen / Vertreter
der Kommission für Stadtentwicklung

Hamburg, 1. Juni 2015

Protokoll über die 33. Sitzung der Kommission für Stadtentwicklung am 20. April 2015 im Rathaus, Raum 151, in öffentlicher Sitzung

Teilnehmerinnen / Teilnehmer:

Staatsrat Matthias Kock (Vorsitz),
Olaf Duge (Bürgerschaft, Mitglied),
Jörg Hamann (Bürgerschaft, Mitglied),
Dirk Kienscherf (Bürgerschaft, Mitglied),
Martina Koeppen (Bürgerschaft, Mitglied),
Uwe Lohmann (Bürgerschaft, Mitglied),
Jens Peter Meyer (Bürgerschaft, Mitglied),
Dr. Christel Oldenburg (Bürgerschaft, Mitglied),
Heike Sudmann (Bürgerschaft, Mitglied),
Franziska Grunwaldt (Bürgerschaft, Vertreterin für Frau Birgit Stöver),
Dorothee Martin (Bürgerschaft, Vertreterin),
Lars Pochnicht (Bürgerschaft, Vertreter),
Michael Weinreich (Bürgerschaft, Vertreter für Frau Anne Krischok),
Rüdiger Rust (Bezirksversammlung Eimsbüttel, Mitglied),
Alexa von Hoffmann (Verwaltung, Mitglied),
Dieter Polkowski (Verwaltung, Vertreter für Frau Susanne Metz),
Holger Djürken-Karnatz (BSU – Amt für Landes- und Landschaftsplanung),
Renate Hensel (BSU – Amt für Landes- und Landschaftsplanung, Geschäftsstelle KfS) und
Klaus Haberlandt (BSU – Amt für Landes- und Landschaftsplanung, Geschäftsstelle KfS).

1. Allgemeines

Herr Kock eröffnet um 19.10 Uhr mit der Begrüßung aller Teilnehmerinnen und Teilnehmer die 33. Sitzung der Kommission für Stadtentwicklung im Raum 151 des Rathauses. Er heißt insbesondere die neuen Mitglieder und Vertreterinnen sowie Vertreter in der Kommission willkommen. Im Rahmen einer Vorstellungsrunde stellt Herr Kock sich als neuer Staatsrat der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt, Geschäftsbereich Stadtentwicklung und Wohnen, vor und gibt allen Teilnehmerinnen und Teilnehmern die Möglichkeit zur kurzen Vorstellung. Zu der mit der Einladung versandten Tagesordnung gibt es keine Änderungs- oder Ergänzungswünsche. Die öffentliche Sitzung wurde im Amtlichen Anzeiger und auf der Internetseite der Kommission für Stadtentwicklung bei www.hamburg.de unter dem Punkt Bauleitplanung angekündigt. Es sind keine Zuhörerinnen und Zuhörer erschienen.

Herr Kock weist auf das Protokoll über 32. Sitzung am 26. Januar 2015 hin. Zu diesem Protokoll, das am 14. Januar 2015 verschickt wurde, gibt es eine Änderung. Da der Flächennutzungsplan im Geltungsbereich des Bebauungsplans Schnelsen 87 (Deckel Schnelsen) das Ergebnis der Planfeststellung übernehmen wird, wird er angepasst und nicht formal geändert. Der dritte Absatz auf Seite 3 des Protokolls wird daher wie folgt geändert:

*Frau Horst zeigt abschließend zur Kenntnisnahme die **Anpassung** des Flächennutzungsplans und die Änderung des Landschaftsprogramms einschließlich der Karte Arten- und Biotopschutz.*

Die Teilnehmerinnen und Teilnehmer nehmen die Änderung zur Kenntnis. Von Seiten der Teilnehmerinnen und Teilnehmer gibt es keine Änderungs- oder Ergänzungswünsche zum Protokoll über die 32. Sitzung am 26. Januar 2015.

2. Bebauungsplan-Entwurf Schnelsen 79 (Königskinderweg) - Zustimmung zur öffentlichen Auslegung - Drucksache Nr. 2015/02

Herr Djürken-Karnatz berichtet über den Bebauungsplan-Entwurf Schnelsen 79 (Königskinderweg). Über das Ergebnis der öffentlichen Plandiskussion, die am 10. Juni 2014 stattfand, wurde in der 30. Sitzung der Kommission für Stadtentwicklung am 23. Juni 2014 berichtet.

Der Bebauungsplan-Entwurf sieht vor, dass eine landwirtschaftliche Fläche für den Wohnungsbau erschlossen werden soll. In Abstimmung von Senat und Bürgerschaft mit der Bezirkspolitik und der örtlichen Bürgerinitiative ist der Bau von 57 Wohneinheiten geplant, die sich auf 47 Reihenhäusern, sechs Doppelhäusern und vier Einzelhäusern verteilen.

Nach dem Beschluss der Wiederaufnahme der Planung in der Sitzung der Senatskommission für Stadtentwicklung und Wohnungsbau am 10. November 2011 wurde 2012 ein Funktionskonzept mit 89 Wohneinheiten ausgearbeitet und in einer Informationsveranstaltung am 6. Juni 2012 vorgestellt, über die in der 21. Sitzung der Kommission für Stadtentwicklung am 20. August 2012 berichtet wurde. Auf Grund der Reaktionen auf die Informationsveranstaltung wurde die Planung erneut überarbeitet. Die jetzt vorgesehenen Planungen sehen noch 57 Wohneinheiten vor, die sich in zwei Quartiere aufteilen, die verkehrlich zum Königskinderweg oder zum Bönningstedter Weg orientiert sind und nur durch einen Fuß- und Radweg miteinander verbunden werden.

Im Plangebiet sollen neben dem Wohngebiet auch Maßnahmenflächen zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft, der sich aus diesem Bebauungsplan und aus dem nahegelegenen Bebauungsplan Schnelsen 89 (Peter-Timm-Straße) ergibt, ausgewiesen werden. Die Sport- und Freizeitflächen des vorhandenen privaten Tenniscenters mit einem Sporthotel und einem Gastronomiebetrieb werden als Sondergebiet planungsrechtlich gesichert.

Für die neue Wohnbebauung wird eine Zweigeschossigkeit mit einer Höhenbegrenzung von 7,5 m und dem grundsätzlichen Ausschluss von Staffelgeschossen bei einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Aus der öffentlichen Plandiskussion hat sich ergeben, dass unmittelbar an der Landesgrenze, nördlich der eigentlichen Entwicklungsflächen, am Bönningstedter Weg Baugrenzen für ein Einfamilienhaus auf dem Flurstück 558 in den Bebauungsplan-Entwurf aufgenommen wurden. Nördlich davon befindet sich unmittelbar an der Landesgrenze ein genehmigtes Gebäude, das vom bisherigen Planrecht nicht erfasst wurde. Diesem Umstand soll nun durch die neue Ausweisung Rechnung getragen werden. Das vorhandene eingeschossige Wohnhaus hat Bestandsschutz.

Die städtischen Flächenanteile in dem Gebiet sind der Firma Plambeck bis zum 30.11.2015 zur Entwicklung anhand gegeben. Der Landesbetrieb Immobilienmanagement und Grundvermögen (LIG) hat die Verhandlungen mit der Firma Plambeck über den Verkauf der dortigen städtischen Flächen aufgenommen, die bis zum 30.11.2015 abgeschlossen werden sollen. Der Kaufvertrag sieht auch eine Flächenübertragung von Flächen für Ausgleichsmaßnahmen vor, die sich aus dem Senatsbebauungsplan Schnelsen 89 (Peter-Timm-Straße) ergeben.

Es wurden diverse Gutachten erarbeitet, u.a. ein Verkehrsgutachten über die zu erwartenden zusätzlichen Verkehre am Königskinderweg. Das Verkehrsgutachten kommt zu dem Ergebnis , dass sich die Verkehrssituation durch die Neubebauung nicht wesentlich verändern werde. Daneben wurden auch Gutachten zum Arten- und Biotopschutz erstellt. Auch die Ergebnisse aus Baugrund- und Entwässerungsgutachten liegen vor und werden mit der öffentlichen Auslegung ausliegen.

Im Bereich der Tennisanlage wird eine zusätzliche Baufläche mit einer bebaubaren Grundfläche von lediglich 320 m² und einer Gebäudehöhe von max. fünf Meter festgesetzt, wo der Betreiber des Tenniscenters den Bau mehrerer Blockhütten für ein Jugendcamp plant. Die bauordnungsrechtliche Genehmigung der Blockhütten muss durch das Bezirksamt Eimsbüttel erfolgen. Dafür müssten ein befestigter Tennisplatz und kleinere Rasenflächen aufgegeben werden. Im nördlichen Teil der Tennisanlage wird als Minderungsmaßnahme dafür auf einer privaten Grünfläche ein Anpflanzgebot festgesetzt.

Parallel zum Bebauungsplan wird mit der Firma Plambeck als Investor ein städtebaulicher Vertrag geschlossen werden. Dieser sieht vor, dass 40 % der Reihenhäuser mit förderfähigen Grundrissen nach den Richtlinien der Investitions- und Förderbank Hamburg errichtet werden, die Bezugsreife spätestens vier Jahre nach der Planreife gegeben sein muss und für jede Wohneinheit ein Stellplatz vorgesehen wird. Der beide Wohnbereiche verbindende private Fuß- und Radweg soll öffentlich zugänglich sein, verbleibt aber weiterhin in der Unterhalts- und Haftungspflicht des Unternehmens. Sowohl im Bebauungsplan als auch im städtebaulichen Vertrag wird die Verpflichtung zum Bau einer vier Meter hohen Lärmschutzwand zum Sondergebiet aufgenommen. Die von der Stellplatzanlage des Tenniscenters ausgehenden Lärmimmissionen könnten sich sonst negativ in den Nachtruhezeiten nach 22 Uhr auf die westliche neue Wohnbebauung auswirken. Im städtebaulichen Vertrag wird zudem auf den Erschließungsvertrag verwiesen, wonach der Investor die im Planbild dargestellten Verkehrsflächen herrichtet und dann der Stadt übereignet.

Herr Djürken-Karnatz zeigt abschließend die Änderung des Flächennutzungsplans und des Landschaftsprogramms parallel zum Bebauungsplanverfahren. Außerdem muss für das Plangebiet die Landschaftsschutzgebietsverordnung geändert werden. Zunächst werden im Rahmen des Senatsbebauungsverfahrens die Flächen, die bebaut werden, aus der Landschaftsschutzgebietsverordnung entlassen. Das betrifft neben den Wohnbauflächen auch die Flächen der Tennis- und Sportanlage.

Herr Kock bedankt sich für die Ausführungen von Herrn Djürken-Karnatz und fragt nach Wortbeiträgen von den Teilnehmerinnen und Teilnehmern.

Herr Kienscherf begrüßt, dass nun mit dem Bebauungsplan und dem städtebaulichen Vertrag eine Lösung gefunden wurde, mit alle der Beteiligten vor Ort leben können. Er fragt, ob die Umsetzung der Festsetzungen des Bebauungsplans und der Regelungen des städtebaulichen Vertrags auch bei einem Eigentümerwechsel gewährleistet bleiben würde.

Herr Djürken-Karnatz antwortet, dass bei einem Wechsel des Investors die Festsetzungen des Bebauungsplans und auch alle Regelungen des städtebaulichen Vertrags für neue Eigentümer als Rechtsnachfolger weiterhin Geltung haben würden.

Herr Meyer macht auf die Ausweisung des Baufeldes auf dem Flurstück 558 am Bönningstedter Weg aufmerksam. Er fragt, ob neben dem bestehenden Wohngebäude auf dem einen Flurstück nun ein zweites Gebäude auf dem zweiten Flurstück gebaut werden könnte.

Herr Djürken-Karnatz führt zu der Frage von Herrn Meyer aus, dass beide Flurstücke einem Eigentümer gehören. Das bestehende Wohngebäude genießt Bestandsschutz. Eine bedingte Festsetzung, die vorsehe, dass auf dem südlichen Flurstück nur gebaut werden dürfe, falls das bestehende Gebäude auf dem nördlichen Flurstück abgerissen werde, wäre aus rechtlicher Sicht nur schwer durchsetzbar. Für das bestehende Wohngebäude, das vom Eigentümer vermietet ist, werden nur bestandserhaltene Maßnahmen zugelassen. Die Errichtung eines Neubaus auf dem nördlichen Flurstück ist somit ausgeschlossen. Für das südliche Flurstück wird dem Eigentümer ein Baurecht zugestanden.

Herr Kock stellt fest, dass es zum Tagesordnungspunkt 2 keine weiteren Wortbeiträge gibt und lässt über die Drucksache Nr. 2015/02 abstimmen. Er stellt fest, dass der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans-Entwurfs Schnelsen 79 (Königskinderweg) einstimmig zugestimmt wird.

3. Verschiedenes

Herr Kock stellt fest, dass es zum Tagesordnungspunkt 3 keine Wortbeiträge gibt. Der nächste Sitzungstermin ist am 18. Mai 2015 vorgesehen (Anmerkung der Geschäftsstelle: Die vorgehaltenen Sitzungstermine am 18. Mai 2015, 1. Juni 2015 und 15. Juni 2015 entfallen. Die nächste Sitzung ist am 29. Juni 2015 vorgesehen.) Herr Kock verabschiedet alle Teilnehmerinnen und Teilnehmer und schließt um 19.40 Uhr die Sitzung.

Klaus Haberlandt
(Protokoll)

Matthias Kock
(Vorsitzender)