Freie und Hansestadt Hamburg
Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen

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

Amt für Landesplanung und Stadtentwicklung
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@bsw.hamburg.de

An die Mitglieder
und Vertreterinnen / Vertreter
der Kommission für Stadtentwicklung

Hamburg, 12. Juli 2016

Protokoll über die 37. Sitzung der Kommission für Stadtentwicklung am 20. Juni 2016 im Sitzungssaal 1 im 3. Obergeschoss in der Schmiedestraße 2 in öffentlicher Sitzung

Teilnehmerinnen / Teilnehmer:

Staatsrat Matthias Kock (Vorsitz),
Detlef Ehlebracht (Bürgerschaft, Mitglied),
Jörg Hamann (Bürgerschaft, Mitglied),
Dirk Kienscherf (Bürgerschaft, Mitglied),
Jens Meyer (Bürgerschaft, Mitglied),
Dr. Christel Oldenburg (Bürgerschaft, Mitglied),
Heike Sudmann (Bürgerschaft, Mitglied),
Markus Schreiber (Bürgerschaft, Vertreter für Herrn Uwe Lohmann),
Ulrike Sparr (Bürgerschaft, Vertreterin für Herrn Olaf Duge),
Christian Trede (Bezirksversammlung Altona, Vertreter),
Wolfgang Ziegert (Bezirksversammlung Altona, Vertreter),
Rüdiger Rust (Bezirksversammlung Eimsbüttel, Mitglied),
Rainer Behrens (Bezirksversammlung Wandsbek, Vertreter für Herrn Philip Buse),
Hans-Christian Paape (Bezirksversammlung Bergedorf, Vertreter),
Dagmar Overbeck (Bezirksversammlung Harburg, Vertreterin für Herrn Frank Richter),
Alexa von Hoffmann (Verwaltung, Mitglied),
Susanne Metz (Verwaltung, Mitglied),
Holger Djürken-Karnatz (BSW – Amt für Landesplanung und Stadtentwicklung),
Diana Domke (BSW – Amt für Landesplanung und Stadtentwicklung),
Ute Müller (BSW – Amt für Landesplanung und Stadtentwicklung),
Astrid Pachnio (BSW – Amt für Landesplanung und Stadtentwicklung),
Renate Hensel (Geschäftsstelle der Kommission für Stadtentwicklung) und
Klaus Haberlandt (Geschäftsstelle der Kommission für Stadtentwicklung).

1. Allgemeines

Herr Kock eröffnet um 19.00 Uhr mit der Begrüßung aller Teilnehmerinnen und Teilnehmer die 37. Sitzung der Kommission für Stadtentwicklung im Sitzungssaal 1 im 3. Obergeschoss in der Schmiedestraße 2. 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 Zuhörinnen und Zuhörer erschienen.

Herr Kock weist auf das Protokoll über die 36. Sitzung am 11. Januar 2016 hin. Zu diesem Protokoll, das am 6. April 2016 verschickt wurde, gibt es keine Änderungs- oder Ergänzungswünsche.

2. Bebauungsplan-Entwurf Othmarschen 42 (Stegelweg)
- Unterrichtung über die öffentliche Plandiskussion und Erörterung des Ergebnisses -
Drucksache Nr. 2016/03

Frau Domke stellt den Bebauungsplan-Entwurf Othmarschen 42 (Stegelweg) vor. Das Plangebiet ist rund 2,6 ha groß. Derzeit befinden sich dort Kleingärten und ein Sportplatz. Der Sportplatz soll 2017 / 2018 in die bereits im Bau befindliche Sportanlage an der Baurstraße verlagert werden. Die Kleingärten sollen voraussichtlich ab 2025 auf den Autobahndeckel Altona verlagert werden. Das derzeit geltende Planrecht weist im Wesentlichen im Plangebiet Grünflächen mit den Zweckbestimmungen Sportplatz, Dauerkleingärten und Parkanlage aus.

Der Flächennutzungsplan und das Landschaftsprogramm stellen für das Plangebiet Grünflächen dar und müssen aufgrund der Nutzungsänderung in die Darstellung „Wohnbaufläche" bzw. das Milieu „gartenbezogenes Wohnen" geändert werden. Grundlage für die Planung ist der Rahmenplan Othmarschen von 2012, der vom Bezirksamt Altona zusammen mit der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt (BSU) erstellt wurde. Der Rahmenplan sieht an dieser Stelle Reihenhäuser, Stadtvillen und Geschosswohnungsbau mit zwei bis drei Geschossen für rund 85 Wohneinheiten vor. Im Norden am Othmarscher Kirchenweg ist der Erhalt des Grünstreifens geplant. Im Süden ist die Grünstruktur mit dem bestehenden Baumbestand zu erhalten. Die Erschließung erfolgt über die bereits vorhandenen Straßen Othmarscher Kirchenweg und Othmarscher Mühlenweg. Der Planungsausschuss Altona wurde in der Sitzung am 2. Dezember 2015 über die Öffentliche Plandiskussion informiert, die am 17. Februar 2016 stattgefunden hat.

Der Bebauungsplan-Entwurf sieht vor, dass zur Erschließung des Plangebiets der Stiegkamp und der Othmarscher Mühlenweg ausgebaut werden müssen, wie sich aus einem Verkehrsgutachten von 2015 ergeben hat. Im Westen des Plangebiets ist eine neue Erschließungsstraße vorgesehen. Zwischen dem Othmarscher Kirchenweg und den angrenzenden Kleingärten ist eine öffentliche Fußwegeverbindung geplant. Im Plangebiet ist für die Stellplätze eine Tiefgarage vorgesehen.

Aus der Öffentlichen Plandiskussion wurden folgende vier Themenschwerpunkte zur weiteren Bearbeitung mitgenommen:

- Die Verdichtung von Wohnbauflächen und die Reduzierung von Grünflächen wurden kritisiert, wobei vier Geschosse plus ein zusätzliches Staffelgeschoss als zu hoch angesehen wurden,
- ein Anteil mit öffentlich geförderten Wohnungen sowie Wohnungen für Flüchtlinge wurde angeregt,
- die Verlagerung des Sportplatzes und der Wegfall von wohnungsnahen Sportflächen werden kritisch betrachtet, wobei die Sportanlage Baurstraße als zu weit entfernt gesehen wurde, und
- das Verkehrskonzept wurde hinterfragt, wobei eine Verbesserung der Stellplatzsituation und eine Verbesserung für den Radverkehr gefordert wurden.

Das Ergebnis der Öffentlichen Plandiskussion wurde im Planungsausschuss Altona am 6. April 2016 behandelt. Empfehlungen für die weitere Bearbeitung beziehen sich vor allem auf das Thema der Baugemeinschaften und den öffentlich geförderten Wohnungsbau, die Stellplatzsituation und den Bau von Tiefgaragen, die Anlage eines Bolzplatzes in der Nähe sowie die Schulbedarfssituation.

Aus einem Gespräch mit Behörde für Schule und Berufsbildung (BSB) ging hervor, dass zusätzlicher Schulbedarf für die angrenzende Grundschule vorhanden ist. Zugunsten der angrenzenden Schule wird sich das Plangebiet um rund 830 m² verkleinern, um darauf ein neues Schulgebäude und Freiluftsportanlagen errichten zu können. An der Anzahl der anstrebten 85 Wohneinheiten wird festgehalten, was zur Verdichtung der Bebauung führt und daher eine vertiefte Auseinandersetzung über die Geschosszahl und über die Veränderung des Wohnungsschlüssels erfordert. Es ist angedacht, eine rund 2.000 m² große Fläche mit rund 20 Wohneinheiten an eine Baugemeinschaft zu geben.

Der Anteil für den öffentlich geförderten Wohnungsbau soll für die Fläche am Stegelweg zusätzlich auf den Flächen am Schwengelkamp und an der Wichmannstraße nachgewiesen werden. Im Plangebiet des Bebauungsplans Othmarschen 42 soll daher keine zwingende Vorgabe für den öffentlich geförderten Wohnungsbau gemacht und auch keine planungsrechtliche Ausweisung im Bebauungsplan festgesetzt werden. Es wird auch keine zwingende Vorgabe für autoarmes Wohnen geben, da die Bedingung der Nähe zu einer Schnellbahnhaltestelle nicht gegeben ist. Autoarmes Wohnen wird aber nicht ausgeschlossen. Im Plangebiet sind Stellplätze in Tiefgaragen vorgesehen.

Die Sicherstellung der architektonischen Vielfalt erfolgt über die Grundstücksvergabe durch den Landesbetrieb Immobilienmanagement und Grundvermögen (LIG). Die noch zu erarbeitenden Ausschreibungen werden mit dem Bezirksamt Altona abgestimmt und im Planungsausschuss Altona vorgestellt.

Frau Domke weist in ihrem Vortrag abschließend darauf hin, dass zusammen mit der Behörde für Umwelt und Energie (BUE) und dem Bezirksamt Altona eine Bedarfsanalyse für Freizeit- und Erholungsflächen entlang des Autobahndeckels in Altona durchgeführt wird. Vorab wurde von den Fachdienststellen einvernehmlich festgestellt, dass in der Nachbarschaft des Plangebiets ausreichend Möglichkeiten zum Spielen und Bolzen bestehen. Somit wird im Bebauungsplan kein planungsrechtlicher Bolzplatz ausgewiesen.

Herr Kock dankt Frau Domke für ihren Bericht und eröffnet die Erörterung.

Herr Schreiber hält die Entfernung des Plangebiets zur geplanten Sportanlage Baurstraße mit rund 1 km für zu groß. Außerdem muss auf dem Weg dorthin die Behringstraße überquert werden, was für kleinere Kinder ungünstig ist. Er fragt, ob auch der Bolzplatz in der nahegelegenen Schule genutzt werden könne, schließlich wird die Schulspielfläche als Potenzial in der Umgebungskarte bezeichnet.

Frau Domke antwortet, dass es sich um eine Grundschule handelt, deren Außenflächen auch außerhalb der Unterrichtszeit frei zugänglich seien. Daneben gibt es nördlich der Grundschule ein kleines Sportfeld am Othmarscher Kirchenweg mit einem kleinen Bolzplatz, der vom Plangebiet sehr gut zu erreichen ist.

Herr Kienscherf spricht sich für eine viergeschossige Bebauung im Plangebiet aus.

Frau Domke erklärt, dass es durch die Verkleinerung des Plangebietes bei gleichbleibender Anzahl der geplanten Wohneinheiten zu einer Verdichtung der Bebauung kommen muss. Vorgesehen waren bisher zwei bis vier Geschosse; die weitere Konkretisierung erfolgt im weiteren Bebauungsplanverfahren.

Herr Ziegert hält den kleinen Bolzplatz im Grünzug am Othmarscher Kirchenweg neben einem Fußgängerstreifen und einem Radweg für nicht ausreichend. Es sollte mit der BSB gesprochen werden, ob ein frei zugänglicher Bolzplatz auf dem Gelände der Grundschule bereitgestellt werden könne. Es sollte nicht von der geltenden Regelung für den Anteil an öffentlich geförderten Wohnungen im Plangebiet abgewichen werden. Zu den geplanten Tiefgaragen fragt er, wie gut diese aufgrund der hohen Vermietungskosten angenommen werden könnten. Ferner kritisiert er die Verlagerung des Sportplatzes an die Baurstraße. Dieser ist für kleinere Kinder, die die vielbefahrene Behringstraße auf dem Weg dorthin überqueren müssen, nicht gut erreichbar. Abschließend weist er auf die hohe Feinstaubbelastung an der Baurstraße hin solange der Autobahndeckel noch nicht fertiggestellt ist.

Frau Sudmann kritisiert, dass der Anteil mit öffentlich gefördertem Wohnungsbau am Schwengelkamp und an der Wichmannstraße weit entfernt vom gerade noch innerstädtischen Plangebiet realisiert werden soll. Dort könne nicht mehr von einer innerstädtischen Lage im Sinne des aktuellen Textes des Bündnisses für das Wohnen gesprochen werden. Sie plädiert für die Einhaltung der Drittelmix-Lösung für alle neuen Wohnungsbauvorhaben.

Frau Sparr fragt, ob nun auf den Flächen im Schwengelkamp und an der Wichmannstraße erhöht um die 30 % aus dem Plangebiet ein Anteil von 60 % öffentlich geförderten Wohnungsbau entstehen müsse. Sie regt an, das autoarme Wohnen zumindest in Form einer Konzeptausschreibung einzubringen und auf jeden Fall mehr als zwei Geschosse im Plangebiet festzusetzen.

Herr Djürken-Karnatz weist auf das ursprüngliche Konzept hin, das Reihenhäuser vorsah. Dieses Konzept basierte auf dem Othmarscher Rahmenplan. Durch die Verkleinerung des Plangebietes und die damit verbundene Verdichtung wird das Konzept der Reihenhausbebauung aufgegeben. Die angestrebten 85 Wohneinheiten werden voraussichtlich in drei Geschossen plus Staffelgeschoss oder vier Geschossen geplant werden von denen 20 Wohneinheiten für Baugemeinschaften vorgesehen sind. Die 30 % im Plangebiet für öffentlich geförderten Wohnungsbau (rund 14 Wohneinheiten) werden anteilig auf die benachbarte Fläche am Schwengelkamp und der Fläche an der Wichmannstraße verteilt. Der LIG beabsichtigt, einen Investor für den ersten Bauabschnitt zu finden; ob bereits ein Investor für die Fläche gesucht wird, auf der erst ab 2025 Wohnungen errichtet werden können, ist noch offen.

Frau Sudmann fragt nach der Anzahl der Wohnungen, die auf den Flächen am Schwengelkamp und an der Wichmannstraße südlich der Behringstraße gebaut werden soll.

Herr Trede erinnert daran, dass sich der Planungsausschuss Altona in einem Beschluss für eine kleinteiligere Ausschreibung ausgesprochen hat. Er fragt nach dem Anteil für die Baugemeinschaften. Ferner fragt er, ob auf der zum Bolzen geeigneten Grünfläche am Agathe-Lasch-Weg auch tatsächlich ein Bolzplatz eingerichtet werden könnte.

Herr Djürken-Karnatz bestätigt, dass die Grünfläche am Agathe-Lasch-Weg eine Option für die Einrichtung eines Bolzplatzes darstellt. Dort müssten lediglich Tore aufgestellt werden. Für eine Baugemeinschaft werden 20 Wohneinheiten auf rund 2.000 m² Wohnfläche vorgesehen. Für die weiteren 65 Wohnungen verbleiben rund 10.000 m² Wohnfläche. Am Schwengelkamp sind 170 Wohneinheiten und an der Wichmannstraße sind rund 90 Wohneinheiten geplant. Der Anteil der Wohnungen im öffentlichen geförderten Geschosswohnungsbau erhöht sich auf den Flächen Schwengelkamp und Wichmannstraße von 30% auf rund 35% bis 40%, wenn im Plangebiet Othmarschen 42 keine Wohneinheit im öffentlich geförderten Wohnungsbau realisiert wird.

Frau Sparr fragt nach der Umplanung der Griegstraße.

Herr Djürken-Karnatz antwortet, dass die Griegstraße außerhalb des Plangebiets liegt und eine Veränderung der Griegstraße für die Umsetzung des Bebauungsplan nicht erforderlich ist, wie das für den Bebauungsplan erstellte Verkehrsgutachten ergeben hat.

Herr Meyer fragt, was sich an der Typologie der ursprünglich vorgesehenen Reihenhäuser ändern wird. Er fragt ferner nach den Auswirkungen auf die Tiefgaragenplanung, wenn vier, anstatt zwei Geschosse errichtet werden sollen.

Frau Domke macht deutlich, dass Reihenhäuser, wie sie ursprünglich geplant waren, nicht mehr vorgesehen werden. Durch die Verdichtung wird sich eine Änderung der Typologie hin zu einer Bebauung mit drei bis vier Geschossen ergeben. Sie antwortet auf die Frage von Frau Sparr, dass das autoarme Wohnen aufgrund der großen Entfernungen zu Schnellbahnhaltestellen nicht zwingend festgelegt wird. Das autoarme Wohnen wird aber auch nicht ausgeschlossen, sodass es an dieser Stelle durchaus realisiert werden könnte. Die Inhalte der Ausschreibung wurden bisher noch nicht im Detail diskutiert.

Herr Ziegert regt an, die Errichtung einer Quartierstiefgarage an dieser Stelle in Erwägung zu ziehen. Er kritisiert, dass der Anteil für die Baugemeinschaft seines Erachtens zu klein ausfalle. Ferner bemängelt er die vom LIG angestrebte Vergabe an nur einen Investor.

Herr Djürken-Karnatz erklärt, dass momentan die Ausschreibung zusammen mit dem LIG vorbereitet wird. Wie oben erläutert, beabsichtigt der LIG den Bereich auszuschreiben, der zeitnah bebaut werden kann. Der andere Bereich könnte in Hinblick auf die Verlagerung der Kleingärten erst in drei bis vier Jahren ausgeschrieben werden. Zum Plangebiet von 2,6 ha gehören auch die vorhandenen Verkehrsflächen, die Grünflächen und die neuen Erschließungsflächen. Die effektive Baufläche beträgt nur 1,2 bis 1,3 ha. Er fasst zusammen, dass neben der Ausschreibung auch die angesprochenen Punkte Anteil öffentlich geförderter Wohnungen im Plangebiet, Anzahl der Geschosse und autoarmes Wohnen im weiteren Planungsprozess behandelt werden.

Herr Djürken-Karnatz zeigt abschließend die nächsten Planungsschritte auf. Als nächsten Schritt steht die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an. Vor der nächsten Beteiligung der Kommission für Stadtentwicklung wird der Planungsausschuss Altona über den Planungsstand informiert. Die nächste Beteiligung der Kommission findet vor der öffentlichen Auslegung statt, die Anfang 2017 geplant ist.

Herr Kock stellt fest, dass es zum Tagesordnungspunkt 2 keine weiteren Wortbeiträge gibt.

Die Kommission für Stadtentwicklung nimmt die Drucksache Nr. 2016/03 zur Kenntnis.

3. Bebauungsplan-Entwurf HafenCity 7 (Strandkai)
- Zustimmung zur erneuten öffentlichen Auslegung -
Drucksache Nr. 2016/05

Frau Pachnio berichtet, dass der Bebauungsplan-Entwurf HafenCity 7 (Strandkai) bereits in der 36. Sitzung der Kommission für Stadtentwicklung am 11. Januar 2016 behandelt wurde. Sie zeigt die Abgrenzungen des zwischen der Elbe im Süden und dem Grasbrookhafen im Norden gelegenen Plangebiets. Östlich grenzt das südliche Überseequartier mit dem Kreuzfahrtterminal an. Insgesamt ist das Plangebiet rund 6,3 ha groß. Im mittleren Teil des Plangebiets sind die bereits errichteten Gebäude, wie die Unilever-Zentrale mit Büronutzung und der Marco-Polo-Tower mit Wohnnutzung, zu finden. Die Blockrandbebauung ist sechs- bis siebengeschossig geplant, während sechs Türme mit 14 Geschossen geplant sind.

Im westlichen Teil haben bereits Wettbewerbe stattgefunden, während für die Baufelder 61 bis 63 im östlichen Teil noch keine Wettbewerbsverfahren erfolgt sind. Auf der Gesamtfläche sind rund 190.000 m² Bruttogeschossfläche geplant. Nach der Baunutzungsverordnung darf in einem Mischgebiet auf die Hälfte der Bruttogeschossfläche Wohnnutzung erfolgen. Der Großteil der Wohnnutzung wird im Westteil des Strandkais liegen. Insgesamt sollen rund 750 Wohneinheiten entstehen.

In der alten Planung war neben einem Kerngebiet ein allgemeines Wohngebiet vorgesehen. Durch die Änderung der Gebietskategorien kann Flexibilität in der Nutzung erreicht werden. Ein Wechsel von der Gewerbe- zur Wohnnutzung ist damit einfacher möglich; dadurch ist auch die Genehmigung von Außengastronomie leichter möglich. An den weiteren Festsetzungen ändert sich nichts.

Frau Pachnio weist in ihrem Vortrag abschließend auf den neuen Zeitplan für das Bebauungsplanverfahren hin. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde bereits im letzten Jahr eingeleitet. Die öffentliche Auslegung ist im Juni / Juli 2016 vorgesehen. Die Vorweggenehmigungsreife könnte im III. Quartal 2016 erreicht werden.

Herr Kock dankt Frau Pachnio für ihren Vortrag. Er weist darauf hin, dass bei Wohnungen ein Wechsel zur Gewerbenutzung nur über eine Zweckentfremdungsgenehmigung möglich ist. Es könnte die Situation auftreten, dass sich keine Gewerbemieter finden lassen und dann zur Leerstandvermeidung die Gewerbe- in Wohnnutzung für bestimmte Bereiche umgewandelt werden könnte. Verbessert sich später die Gewerbesituation, dann kann der Wohnraum nur über Zweckentfremdungsgenehmigungen wieder zu Gewerbeflächen werden.

Frau Pachnio ergänzt, dass in Bereichen, wo die Wohnnutzung gewünscht ist, festgesetzt wird, dass ab dem 1. Obergeschoss nur eine Wohnnutzung zulässig ist. Dort ist die Wohnnutzung geschützt, sodass dort keine großflächige Gewerbenutzung entstehen kann. In den Erdgeschosszonen ist die gewerbliche Nutzung, insbesondere die Ansiedlung von Gastronomie, vorgesehen. Im Baufeld 63, das direkt am Kreuzfahrtterminal liegt, ist aufgrund der Immissionssituation nur eine Büronutzung möglich.

Herr Hamann fragt, ob die Planung mit den Investoren abgestimmt wurde.

Frau Pachnio bestätigt, dass die Planung mit der HafenCity Hamburg GmbH und den Investoren abgestimmt wurde und die Investoren mit der Planung einverstanden sind.

Frau Sudmann fragt nach der Anzahl der Wohneinheiten, die am Strandkai insgesamt entstehen sollen, und nach der planrechtlichen Sicherung der Wohnfläche von rund 94.000 m². Ferner fragt sie nach dem Anteil an öffentlich gefördertem Wohnungsbau am Strandkai.

Frau Pachnio antwortet, dass für die Anzahl von 750 Wohneinheiten zum einen die Planungen für den westlichen Strandkai und zum anderen die maximal zulässige Wohnungszahl in einem Mischgebiet für die beiden Baufelder mit noch unbekannter Nutzung zugrunde gelegt wurden. Daraus ergab sich eine Aktualisierung der Wohnungsanzahl von ursprünglich 650 auf nunmehr 750.

Frau Pachnio macht deutlich, dass sich in einem Mischgebiet planungsrechtlich kein Wohnungsanteil sichern lasse. Die beiden Baufelder 61 und 62 werden zusammen mit der HafenCity Hamburg GmbH ausgeschrieben. In den Ausschreibungen wird den Investoren die Realisierung des planungsrechtlich möglichen Wohnungsanteils vorgeschrieben. Im Baufeld 60 mit der Zentrale von Engel & Völkers entstehen bereits rund 100 Wohneinheiten. Ein Großteil der geplanten Wohnfläche von rund 94.000 m² wird am westlichen Strandkai entstehen.

Hinsichtlich der Frage nach öffentlich gefördertem Wohnungsbau am Strandkai wird, wie bereits schon in der 37. Sitzung am 11. Januar 2016, auf den vorgesehenen genossenschaftlichen Wohnungsbau am Strandkai hingewiesen.

Herr Kock weist auf sein Gespräch mit Herrn Bruns-Berentelg vor der Kommissionssitzung am 11. Januar 2016 hin. Darin wurde die Übereinkunft getroffen, dass bei einer Ausschreibung in der HafenCity, in der preisgedämpfter Wohnungsbau verlangt wird, die Investoren auch öffentlich geförderten Wohnungsbau im Rahmen der Förderungsrichtlinien der Investitions- und Förderbank Hamburg (IFB) anbieten können. Die HafenCity Hamburg GmbH hat zugesagt, dass der preisgedämpfte Wohnungsbau immer mit dem öffentlich geförderten Wohnungsbau in der HafenCity gleichwertig betrachtet werde. Kein Investor, der in der HafenCity öffentlich geförderten Wohnungsbau realisieren möchte, dürfe aus diesem Grund diskriminiert werden.

Herr Meyer fragt zu dem Gebäudeblock im Südosten des Plangebiets nach der Notwendigkeit eines Passagiergangs für das unmittelbar angrenzende Kreuzfahrterminal. Die Kontur des geplanten Gebäudeblocks liegt ohne Abstandsflächen auf der Plangebietsgrenze.

Frau Pachnio erläutert, dass nach momentanem Stand die Abwicklung der Kreuzfahrtaktivitäten allein über das angrenzende Baufeld im südlichen Überseequartier erfolgen werde. Im Bereich des Baufelds 63 sind aktuell keine Gateways zum Kreuzfahrtterminal oder zu den Kreuzfahrtschiffen vorgesehen. Vor dem Baufeld 63 kann durchaus der Bug eines Kreuzfahrtschiffes liegen, aber dort gibt es keine Zugänge zum Schiff für Passagiere oder für die Ver- und Entsorgung des Schiffs.

Herr Schreiber spricht die Nähe des Plangebiets zu Störfallbetrieben im Hafengebiet an.

Frau Pachnio erklärt, dass tatsächlich Störfallbetriebe auf der anderen Seite der Elbe zu finden sind. Bei einem, der dort ansässigen Störfallbetriebe liegt der angemessene Abstand im Falle eines Störfalls im Plangebiet, worauf im Umweltbericht in der Begründung zum Bebauungsplan-Entwurf hingewiesen wird. Derzeit werden mit dem Betreiber des Störfallbetriebs Gespräche geführt, die bis zum Herbst 2016 abgeschlossen werden sollen. Der Wechsel der Gebietskategorien ist für die Störfallthematik unerheblich.

Frau Sudmann fragt nach den Belegungsregelungen im mietpreisgedämpften Wohnungsbau und nach der planungsrechtlichen Sicherung von 94.000 m² Wohnnutzung im Plangebiet. Ferner fragt sie, ob die Änderungen der Gebietskategorien eine grundlegende Änderung der Planung bewirken könnten.

Herr Kock weist auf die in den Ausschreibungsbedingungen der HafenCity Hamburg GmbH festgelegten Einkommensgrenzen für den mietpreisgedämpften Wohnungsbau hin. Die HafenCity Hamburg GmbH spricht mit dem Bezirksamt Hamburg-Mitte über eine Einkommensüberprüfung für Wohnberechtigte durch das Bezirksamt.

Frau Pachnio macht darauf aufmerksam, dass die Festsetzungen für das Wohnen genauso geblieben sind wie vor dem Wechsel der Gebietskategorien. Am westlichen Strandkai war schon vorher die Wohnnutzung ab dem 1. Obergeschoss vorgesehen, während am östlichen Strandkai auch schon vorher der Schwerpunkt auf der Gewerbenutzung lag. Die genannten 94.000 m² sind die maximale Zielzahl für die Wohnnutzung am Strandkai.

Frau Müller erläutert, dass die öffentliche Auslegung der Planungsschritt ist, der wiederholt werden muss, wenn sich die Planung grundlegend ändert. Die Planungsschritte vor der öffentlichen Auslegung müssen grundsätzlich nicht wiederholt werden, sie dienen der Planerarbeitung, d.h. hier darf sich die Planung noch verändern.

Frau Sudmann fragt nach der Information der Öffentlichkeit über die grundlegenden Änderungen der Planung.

Frau Müller weist auf die Ankündigung der erneuten öffentlichen Auslegung im Amtlichen Anzeiger hin. Daneben ist der aktuelle Stand der Planung auch im Internet einsehbar.

Herr Hamann fragt nach der Information der Öffentlichkeit über Plakate.

Frau Müller antwortet, dass Plakate für die Ankündigung Öffentlicher Plandiskussionen vorbehalten sind. Die Öffentliche Plandiskussion wird nicht wiederholt.

Herr Kock stellt fest, dass es zum Tagesordnungspunkt 4 keine weiteren Wortbeiträge gibt und lässt über die Drucksache Nr. 2016/05 abstimmen. Er stellt fest, dass der erneuten öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans-Entwurfs HafenCity 7 (Strandkai) einstimmig zugestimmt wird.

4. Umwandlung Altes Planrecht - Änderung der Besonders geschützten Wohngebiete nach BPVO in 17 Baustufenplänen zu Reinem Wohngebiet nach BauNVO - Information zur Planaufstellung - Drucksache Nr. 2016/04

Herr Kock macht einleitend auf den Antrag der Bürgerschaftsfraktionen der SPD und der GRÜNEN „Zeitgemäßes Planrecht schaffen, Bürgerbeteiligung sicherstellen" (Drucksache 21/4854) aufmerksam, der in der 35. Sitzung der Hamburgischen Bürgerschaft in der 21. Wahlperiode am 15. Juni 2016 mehrheitlich angenommen wurde. Dieser Antrag sieht vor, eine Öffentliche Plandiskussion pro betroffenen Bezirk zu veranstalten. Außer dem Bezirksamt Bergedorf sind alle Bezirksämter betroffen, sodass nun sechs Öffentliche Plandiskussionen ortsnah stattfinden sollen, in denen das Verfahren zur Änderung des Planrechts der Baustufenplänen in zeitgemäßes Planrecht bezirksweise erörtert werden kann. Im vorliegenden Tagesordnungspunkt wird die Kommission für Stadtentwicklung über die Umwandlung alten Planrechts informiert. Dazu wurden auch alle Mitglieder und Vertreterinnen bzw. Vertreter aus allen sieben Bezirksversammlungen einladen.

Frau Müller stellt die Umwandlung Alten Planrechts vor. In Hamburg gibt es derzeit zwei unterschiedliche Rechtsgrundlagen für Wohngebiete. Zu einem gibt es ein vereinfachtes, altes Planrecht, das auf der Baupolizeiverordnung von 1938 basiert. Zum anderen gibt es das qualifizierte, neue Planrecht auf Grundlage des BauGB sowie der Baunutzungsverordnung von 1990.

Die Baupolizeiverordnung ist 1938 im Zusammenhang mit dem Groß-Hamburg-Gesetz beschlossen worden. Zu dieser Zeit war das Planungsrecht noch Ländersache. Auf dieser Rechtsgrundlage wurde Hamburg in den 1950er Jahren mit Baustufenplänen neu überplant. 1960 wurde entschieden, dass das Planungsrecht Bundessache sein soll; dazu wurde 1960 das Bundesbaugesetz (später: Baugesetzbuch) beschlossen und 1962 die Baunutzungsverordnung erlassen, die in ihrer aktuellen Fassung von 1990 gilt. Die Baustufenpläne aus den 1950er Jahren sind auf Grundlage des Baugesetzbuches erhalten geblieben. In weiten Teilen Hamburgs gilt noch das alte Planungsrecht mit den übergeleiteten Baustufenplänen.

Das inzwischen fast 80 Jahre alte Planrecht ist heute nicht mehr zeitgemäß und es ist auch nicht mehr in allen Fällen rechtssicher. Das alte Planrecht führt zu Unsicherheiten im Baugenehmigungsverfahren, die bereits zu vielen Gerichtsverfahren geführt haben. Manche Nutzungskategorien der Baupolizeiverordnung, wie z.B. Handwerksbetriebe, Räume zum Einstellen von Kraftfahrzeugen oder „den Wohnbedürfnissen dienend", führen zu Unsicherheiten. Außerdem gibt es in Baugebieten nach der Baupolizeiverordnung keine Aussagen zur Zulässigkeit von Anlagen für soziale, sportliche, kulturelle und gesundheitliche Zwecke.

Frau Müller erläutert, dass die Möglichkeit, Ausnahmen zuzulassen, nicht übergeleitet wurde. Das führt dazu, dass in den Besonders geschützten Wohngebieten nur noch die reine Wohnnutzung möglich ist. Vor diesem Hintergrund strebt Hamburg eine einheitliche Rechtslage für alle reinen Wohngebiete an.

Die Grundlage für die Änderung des Alten Planrechts ist der Beschluss der Senatskommission für Stadtentwicklung und Wohnungsbau vom 5. November 2015, die Besonders geschützten Wohngebiete in Reine Wohngebiete in 24 Baustufenstufenplänen im Form von Textplanänderungen im vereinfachten Verfahren nach § 13 Baugesetzbuch umzustellen. Betroffen von dieser Umstellung sind Villen- und Einfamilienhausgebiete in den Elbvororten, in den Walddörfern, in Heimfeld und auch Gebiete um die Außenalster, z.B. in Harvestehude.

Die Grundlage für die Besonders geschützten Wohngebiete ist in § 10 Absatz 4 Baupolizeiverordnung zu finden. Das Ziel dieser Regelung war der Schutz der Eigenart der 1938 bereits bestehenden Wohngebiete. Das Schutzziel betraf sowohl die Art der baulichen Nutzung als auch das Maß der baulichen Nutzung. Als typische Festsetzungen sind das Verbot jeder Art gewerblicher und handwerklicher Betriebe, Läden und Wirtschaften. Es gab aber auch Pläne, in denen die Wohnungszahl begrenzt wurde, oder die Größe von Grundstücken festgesetzt wurde.

Die vorgesehen Änderung betrifft nur die Art der baulichen Nutzung. Das Maß der baulichen Nutzung wird nicht verändert. Die Art der baulichen Nutzung soll in das Baugebiet geändert werden, welches nach aktuellem Baurecht das Wohnen am stärksten schützt, nämlich das Reine Wohngebiet. Nach der Baunutzungsverordnung von 1990 sind in einem Reinen Wohngebiet Wohngebäude und Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohnerinnen und Bewohner des Gebietes dienen, zulässig. Ausnahmsweise können Läden, nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs der Bewohnerinnen und Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes zugelassen werden. Daneben können ausnahmsweise Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohnerinnen und Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke zugelassen werden. D.h., die zusätzlichen Nutzungsmöglichkeiten beschränken sich überwiegend auf die Bedürfnisse der Bewohnerinnen und Bewohner und sind auch nur ausnahmsweise zulässig. Diese zusätzlichen Nutzungsmöglichkeiten werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens im Einzelfall geprüft.

Im Rahmen der Bearbeitung wurde festgestellt, dass die im Beschluss der Senatskommission für Stadtentwicklung und Wohnungsbau vom 5. November 2016 genannten 24 Baustufenpläne, die Besonders geschützte Wohngebiete festgesetzt haben, nicht alle geändert werden müssen. Sieben Baustufenpläne haben keine Nutzungsbeschränkungen. Entweder enthalten sie keine Festsetzungen zur baulichen Nutzung, sondern nur Regelungen zur baulichen Dichte, oder die Festsetzungen waren unpräzise und aufgrund von Gerichtsentscheidungen nicht wirksam. In diesen Baustufenplänen gilt das „normale" Wohngebiet der Baunutzungsverordnung weiter, in dem eine Reihe von weiteren Nutzungen bereits zulässig ist. Diese entsprechen ungefähr den zulässigen Nutzungen im Allgemeinen Wohngebiet nach Baunutzungsverordnung. Für ein Besonders geschütztes Wohngebiet gab es schon ein laufendes bezirkliches Bebauungsplanverfahren. Somit bleiben 17 zu ändernde Baustufenpläne.

Frau Müller zeigt die Flächenbilanz. Bezogen auf das gesamte Stadtgebiet sind lediglich rund 8 % aller Wohngebiete in Hamburg von Besonders geschützten Wohngebieten überplant. Von diesen Wohngebieten liegt fast 80 % im Geltungsbereich des Bezirksamtes Wandsbek. Die anderen Bezirke sind nur mit einem sehr geringen Ausmaß betroffen; der Bezirk Bergedorf ist überhaupt nicht betroffen Die Senatskommission für Stadtentwicklung und Wohnungsbau hat entschieden, dass für alle Besonders geschützten Wohngebiete hamburgweit das gleiche Recht gelten soll und somit alle in einem Parallelverfahren geändert werden sollen.

Alle betroffenen Gebiete sind bebaut und die Bebauung genießt Bestandsschutz. Es gibt keine großen Flächen in diesen Gebieten, die konkret einer Bebauung zugeführt werden könnten. Die Festsetzungen der Baustufenpläne sind zudem nicht geeignet, das ursprüngliche Ziel, das in der Sicherung der Eigenart des Gebiets lag, zu erreichen. Abrisse und Neubauten können in Baustufenplänen genehmigt werden. Zukünftig soll es im gesamten Stadtgebiet möglich sein, kleinräumig auch Änderungen von Nutzungen zuzulassen.

Frau Müller führt abschließend zum Verfahren aus, dass es sich um ein von der Senatskommission für Stadtentwicklung und Wohnungsbau beschlossenes Senatsverfahren handelt. Am 7. April 2016 wurden 17 Aufstellungsbeschlüsse gefasst und im Amtlichen Anzeiger veröffentlicht. Am 23. Mai 2016 fand die Grobabstimmung statt. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange hat begonnen. Die von der Bürgerschaft beschlossenen sechs Plandiskussionen werden nach der Sommerpause stattfinden. Die öffentliche Auslegung ist noch in diesem Jahr geplant.

Herr Kock dankt Frau Müller für ihren Bericht. Er fragt, ob die Umwandlung Alten Planrechts auch die Ansiedlung von Flüchtlingsunterkünften in bisher Besonders geschützten Wohngebieten erleichtern könnte.

Frau Müller antwortet, dass es in Besonders geschützten Wohngebieten keine großen, sondern nur relativ kleine, und davon auch nicht viele Flächen gebe, um darauf Flüchtlingsunterkünfte anzusiedeln. Allerdings ist nach der Änderung die Genehmigung von Flüchtlingsunterkünften in diesen Gebieten nicht mehr unmöglich, sofern es entsprechende Immobilien dort geben würde.

Frau Sudmann fragt nach Protesten aus den betroffenen Bezirken.

Frau Müller informiert, dass in allen betroffenen bezirklichen Planungsausschüssen das Thema behandelt wurde. In den Planungsausschüssen gab es neben Zustimmung auch kritische Stimmen, insbesondere hinsichtlich der Anzahl der öffentlichen Plandiskussionen. Mit den von der Bürgerschaft beschlossenen sechs öffentlichen Plandiskussionen ist dieser Punkt nun geklärt. Neben dem angenommenen Bürgerschaftsantrag gab es zwei andere Anträge, die nicht angenommen wurden, sowie verschiedene Schriftliche Kleine Anfragen aus der Mitte der Bürgerschaft.

Frau Sudmann möchte wissen, ob es Überlegungen gibt, die Besonders geschützten Geschäftsgebiete zu ändern.

Frau Müller erklärt, dass die Senatskommission für Stadtentwicklung und Wohnungsbau in der Sitzung am 5. November 2016 beschlossen hat, dass auch geprüft werden soll, das Planrecht für die Geschäftsgebiete zu ändern. Eine solche Änderung ist jedoch aufwändiger. Die Geschäftsgebiete haben eine völlig andere Struktur als die Benutzungsverordnung heute vorsieht. Für die Innenstadt sind bereits die Geschäftsgebiete nach altem Planrecht im Rahmen eines Senatsverfahrens 2011 geschlossen in MK-Gebiete geändert worden.

Für die Geschäftsgebiete außerhalb der Innenstadt ist eine differenzierte Betrachtungsweise erforderlich. Es wurden Gutachten zur Untersuchung aller Geschäftsgebiete in Hamburg vergeben, damit Vorschlage gemacht werden können, in welche Gebietskategorie jedes einzelne Geschäftsgebiet umgewandelt werden könnte. Es werden bezirksweise Cluster gebildet werden, die dann mit jedem Bezirksamt diskutiert werden müssen. Wenn herausgearbeitet wurde, welche Geschäftsgebiete in welche Gebietskategorien geändert werden könnten, dann wird das Änderungskonzept in der Kommission für Stadtentwicklung vorgestellt werden.

Herr Ehlebracht fragt, warum nur die Art der Nutzung der Baustufenpläne geändert wird. Es hätten auch neue Bebauungspläne für die betroffenen Gebiete aufgestellt werden können. Er fragt ferner, welche Auswirkungen die bisherigen Baustufenpläne auf das Erscheinungsbild der betroffenen Gebiete gehabt haben.

Frau Müller erläutert, dass es keine Möglichkeit von der Nutzung zu befreien gab, d.h. es durfte in den betroffenen Gebiete aufgrund des bestehenden Planrechts keine andere Nutzung zugelassen werden. Das bedeutete, dass in betroffenen Gebieten nur die Wohnnutzung und kleine Kindertagesstätten mit weniger als 15 Kindern erlaubt waren. Vom Maß der Nutzung könnte in den betroffenen Gebieten auch bisher schon befreit werden. Das Maß der Nutzung zusätzlich zu ändern würde zum einen sehr stark in die Planungshoheit der Bezirksämter eingreifen und wäre zum andern vom Aufwand her kaum durchführbar. Mit der jetzigen Änderung der Gebietskategorie ändert sich nichts an der vorgeschriebenen Kubatur der Gebäude, sondern erlaubt nur zusätzliche Nutzungen.

Frau Müller erklärt, dass das Besonders geschützte Wohngebiet keinerlei gestalterische Aussage beinhaltet. Es gibt keine Merkmale für ein Besonders geschütztes Wohngebiet, die von außen erkennbar wären und durch welche sie sich von anderen Wohngebieten in Hamburg unterscheiden würden. Die Besonders geschützten Wohngebiete sind sehr unterschiedlich. Es gibt Besonders geschützte Wohngebiete, die ein einheitliches Erscheinungsbild aufweisen, was daran liegt, dass sie bereits vor dem Erlass der Baupolizeiverordnung gebaut und deshalb als schützenswert ausgewählt wurden.

Es gibt aber auch Gebiete, die von ihrer Bebauung her unterschiedlich und divers erscheinen. Für die Erhaltung von Baukultur gibt es wesentlich bessere Schutzmechanismen, z.B. durch Erhaltensverordnungen. Beispielsweise ist in Heimfeld die Bebauung zusätzlich durch eine Erhaltensverordnung geschützt. Anlassbezogen könnten die Bezirksämter Bebauungspläne mit gestalterischen Festsetzungen aufstellen.

Herr Behrens fragt, ob die von Frau Müller vorgetragene Flächenbilanz schon auf den 17 Baustufenplänen basiert. Im Bezirk Wandsbek wurde im Alstertal und in den Walddörfern der Schutz der bestehenden Wohngebiete zunächst kritisch gesehen. Die Bedenken konnten im Planungsausschuss Wandsbek ausgeräumt werden. In den Besonders geschützten Wohngebieten im Bezirk Wandsbek liegen kaum öffentliche Flächen. Die wenigen dort befindlichen öffentlichen Flächen eignen sich zudem nicht für die Ansiedlung von Flüchtlingsunterkünften.

Frau Müller bestätigt, dass sich die vorgetragene Flächenbilanz bereits auf die 17 Baustufenpläne bezieht.

Herr Hamann bedankt sich für den Bericht und bittet, die Präsentation der Kommission für Stadtentwicklung zur Verfügung zu stellen. Mit einer Erhaltensverordnung wird die Gestaltung der Architektur, nicht aber die Art der Nutzung geschützt. Wenn in bisher Besonders geschützten Wohngebieten künftig andere Nutzungen als die reine Wohnnutzung zugelassen werden, dann betrifft das die Bewohnerinnen und Bewohner dieser Gebiete und könnte einen nicht unerheblichen Einschnitt in den Bestandsschutz darstellen. In den öffentlichen Plandiskussionen wird sich ergeben, inwieweit Eigentümerinnen und Eigentümer, aber auch Mieterinnen und Mieter sich betroffen fühlen.

Frau Overbeck berichtet, dass insbesondere im Villengebiet von Heimfeld befürchtet werde, dass dort mit der Umwandlung des Alten Planrechts Gewerbenutzungen, wie z.B. die Büronutzung, Einzug halten könnten. Sie bittet darum, das Gebiet Heimfeld aus der Änderung herauszunehmen, da für das Gebiet ein bezirkliches Bebauungsplanverfahren laufe.

Anmerkung zu Protokoll: Die bereits am 4.Dezember 2012 beschlossene Änderung des Baustufenplans Heimfeld diente im Wesentlichen der Beschränkung des Maßes der baulichen Nutzung.

Herr Kienscherf hält es für falsch, mit diesem Thema Ängste zu schüren. Durch die neue Gebietskategorie und damit der Anpassung an das moderne Planrecht werde kein Gebiet verwahrlosen. Schon unter dem Aspekt moderner Familienpolitik ist es nicht mehr vertretbar, dass Kindertagesstätten in einem Besonders geschützten Wohngebiet nicht mehr als 15 Kinder aufnehmen dürften.

Herr Meyer hält den Vorschlag von Herrn Hamann für hilfreich, die Präsentation der Kommission für Stadtentwicklung zur Verfügung zu stellen. Das könnte dazu beitragen, den vermeintlichen Konflikt zu lösen. Die Präsentation zeigt sachlich und plausibel, was die pragmatischen Hintergründe der Änderung sind. Er spricht sich dafür aus, dass Ängste und Bedenken zu diesem Thema ausgeräumt werden.

Herr Kock stellt fest, dass es zum Tagesordnungspunkt 4 keine weiteren Wortbeiträge gibt.

Die Kommission für Stadtentwicklung nimmt die Drucksache Nr. 2016/04 zur Kenntnis.

5. Verschiedenes

Herr Kock stellt fest, dass es zum Tagesordnungspunkt 5 keine Wortbeiträge gibt. Der nächste Sitzungstermin ist am Dienstag, den 19. Juli 2016 vorgesehen. Er verabschiedet alle Teilnehmerinnen und Teilnehmer und schließt um 20.50 Uhr die Sitzung.

Klaus Haberlandt
(Protokoll)

Matthias Kock
(Vorsitzender)

Anlage:
Präsentation Umstellung Altes Planrecht

Anlage zum Protokoll über die 37. Sitzung der Kommission für Stadtentwicklung

Umstellung altes Planrecht
Besonders geschütztes Wohngebiet

Ute Müller / LP 13 Grundsatz der Bauleitplanung
Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen

Amt für Landesplanung und Stadtentwicklung

KfS 20.06.2016

Hamburg | Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen

Besonders geschützte Wohngebiete

Hamburg

Entwicklung des Planungsrechts

1938 **BPVO für die Hansestadt Hamburg vom 8.6.1938 im Rahmen des Großhamburggesetzes (Länderrecht)**

1960 **Schaffung von bundeseinheitlichem Planungsrecht – BauGB**
1962 **BauNVO, akt. 1990**

Überleitung der Hamburger Baustufenpläne als einfache Bebauungspläne

In Hamburg gibt es damit 2 unterschiedliche Rechtsgrundlagen für Wohngebiete

- **„einfaches“ - altes – Planrecht um ca. 1950**
- **„qualifiziertes“ - neues - Planrecht ab 1960/62**

Besonders geschützte Wohngebiete

Hamburg

Warum hat der Senat der BSW diesen Auftrag erteilt?

- Der knapp 80 Jahre alte Nutzungskatalog der BPVO ist nicht mehr zeitgemäß.

- Das alte Planrecht ist nicht immer geeignet, notwendige oder wünschenswerte städtebauliche Entwicklungen rechtssicher zu ermöglichen.

  - veraltete Begriffe und Nutzungskategorien „den Wohnbedürfnissen dienen“, „Handwerksbetrieb“ (ohne Definition des Störgrades), „Räume zum Einstellen von Kraftfahrzeugen“

  - keine Aussagen zur Zulässigkeit von „Anlagen für soziale, sportliche, kulturelle oder gesundheitliche Zwecke.“

Besonders geschützte Wohngebiete

Hamburg

Warum hat der Senat der BSW diesen Auftrag erteilt?

- nach der Rechtsprechung für Festsetzungen nach der BPVO können
  - keine Ausnahmen von den Festsetzungen des Planrechtes nach § 31 Abs. 1 BauGB erteilt werden. Weder sind die früher in der BPVO vorgesehenen Ausnahmemöglichkeiten in das geltende nachkonstitutionelle Recht übergeleitet worden noch können die heute in § 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen für „Reine Wohngebiete“ auf die besonders geschützten Wohngebiete übertragen werden.

- **Hamburg strebt daher eine einheitliche Rechtslage für alle sogenannten „reinen“ Wohngebiete an.**

Besonders geschützte Wohngebiete

Hamburg

Planungsanlass und Ziel

5.11.2015 **Auftrag der Senatskommission für Stadtentwicklung und Wohnen an die BSW zur**

„Modernisierung und Aktualisierung von altem Planrecht“

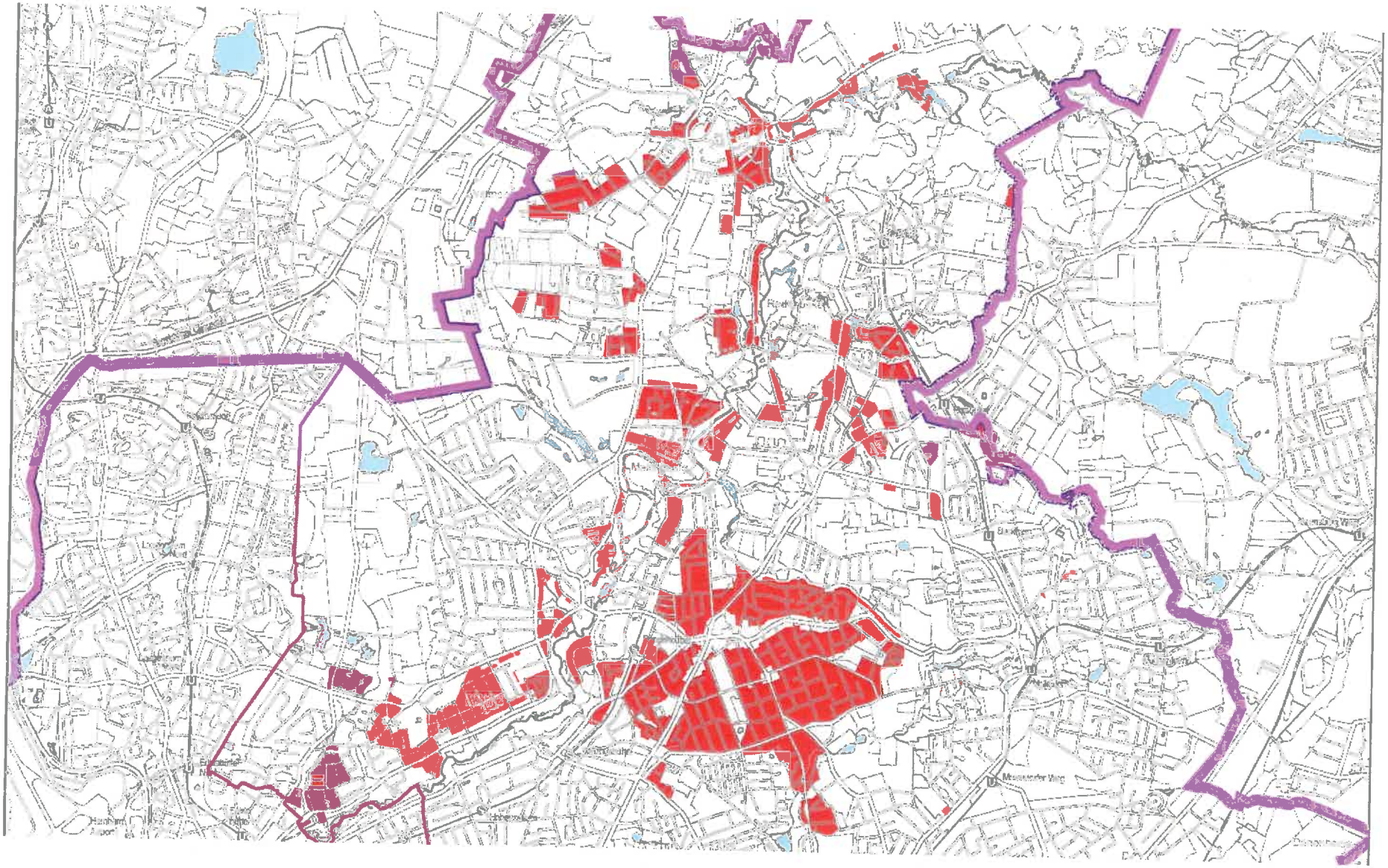
Umstellung der Gebietskategorie „besonders geschütztes Wohngebiet“ der BPVO in „Reines Wohngebiet“ nach BauNVO in 24 Baustufenplänen aus den 1950er Jahren als Textplanänderungen gemäß §13 BauGB (vereinfachtes Verfahren)

Räumlicher Umgriff

Betroffen von Umstellung der Gebietskategorie sind Villen- und Einfamilienhausgebiete in den Elbvororten, den Walddörfern oder in Heimfeld, aber auch dichter bebaute Gebiete um die Außenalster wie z.B. in Harvestehude.

Hamburg

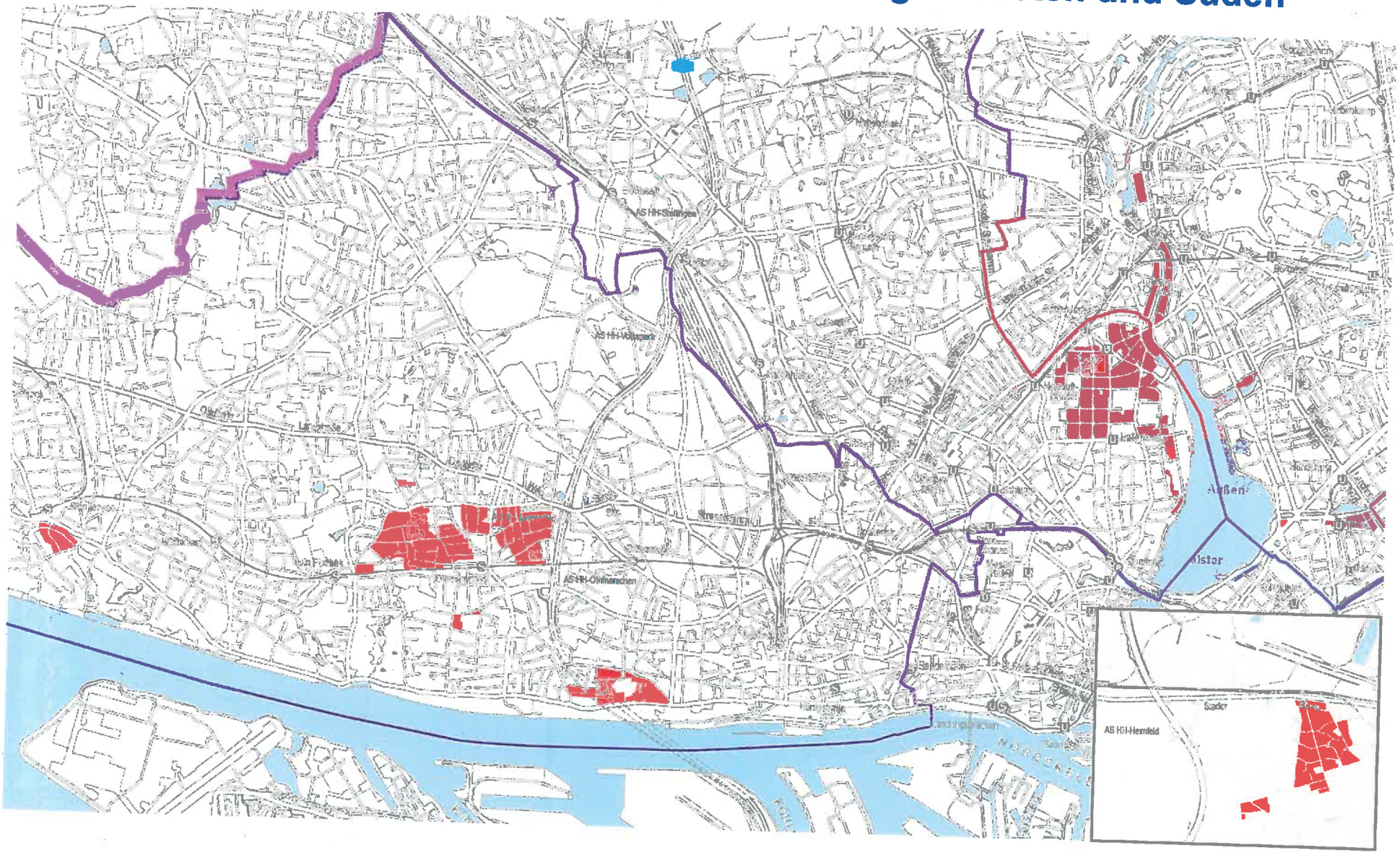
Besonders geschützte Wohngebiete im Hamburger Nordosten



Besonders geschützte Wohngebiete

Hamburg

Besonders geschützte Wohngebiete im Hamburger Westen und Süden



Besonders geschützte Wohngebiete

Hamburg

Festsetzungen in den Baustufenplänen

gemäss § 10 Abs. 4 der BPVO für die Hansestadt Hamburg vom 8.6.1938 kann das Wohnen in den Wohngebieten besonders geschützt werden.

Ziel dieser Regelungen gemäß der Baupolizeiverordnung ist der Schutz der Eigenart der damals bereits bestehenden Wohngebiete. Das Schutzziel betrifft

- die Art der baulichen Nutzung
  (durch Einschränkung der zulässigen Nutzungen)
- das Maß der baulichen Nutzung
  (durch Einschränkung der Bebaubarkeit der Grundstücke)

Typische Festsetzungen sind :

- Verbot jeder Art gewerblicher und handwerklicher Betriebe, Läden und Wirtschaften
- Beschränkung der Wohnungszahl
- Festsetzung von Mindestgrößen der Grundstücke

Zulässig ist praktisch nur Wohnen

Besonders geschützte Wohngebiete

Hamburg

Geplante Änderung der Festsetzungen im Baustufenplan

Änderung der Nutzungskategorie in
Reines Wohngebiet nach §3 BauNVO von 1990

Durch die geplanten Änderung sollen nur die zulässigen Nutzungen in den Wohngebieten neu geregelt werden.

Alle übrigen Regelungen des Baustufenplans für die Wohngebiete bleiben unverändert.

Mit der Umstellung auf „WR“ können zusätzlich zu Wohngebäuden und Anlagen zur Kinderbetreuung zukünftig die in §3 (3) BauNVO genannten Nutzungen ausnahmsweise zugelassen werden.

Die „reinen Wohngebiete“ sind die am stärksten geschützten Wohngebiete, die das aktuelle Baurecht kennt.

Besonders geschützte Wohngebiete

Hamburg

BauNVO 1990 (in der Fassung vom 11.06.2013)

§ 3 Reine Wohngebiete

(1) Reine Wohngebiete dienen dem Wohnen.

(2) Zulässig sind

1. Wohngebäude,

2. Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen.

Besonders geschützte Wohngebiete

Hamburg

BauNVO 1990 (in der Fassung vom 11.06.2013)

§ 3 Reine Wohngebiete

...

(3) **Ausnahmsweise können zugelassen werden**

1. **Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,**

2. **Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.**

(4) Zu den nach Absatz 2 sowie den §§ 2, 4 bis 7 zulässigen Wohngebäuden gehören auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen.

Besonders geschützte Wohngebiete

Hamburg

Reduzierung des Umfangs der Änderung nach erneuter Prüfung im Detail

Senko-Beschluss umfasst 24 Baustufenpläne
Aufstellungsbeschlüsse für 17 Baustufenpläne

- kein Planungsanlass - nicht von der Umstellung betroffen
- **keine Nutzungsbeschränkung,** obwohl „besonders geschützt"

Baustufenplan	**keine Beschränkung der Nutzung, weil**
Eimsbüttel Hoheluft-West	Die Festsetzung enthält keine Regelungen zur Art der baulichen Nutzung
Bramfeld	Die Festsetzungen sind unwirksam, da die notwendigen, ausdrücklichen Schutzfestsetzungen fehlen
Eilbek	
Rahlstedt	
Tonndorf-Jenfeld	
Wandsbek-Marienthal	
Iserbrook-Sülldorf	Die betroffenen Flächen liegen innerhalb laufender Bezirks-B-Pläne

Besonders geschützte Wohngebiete

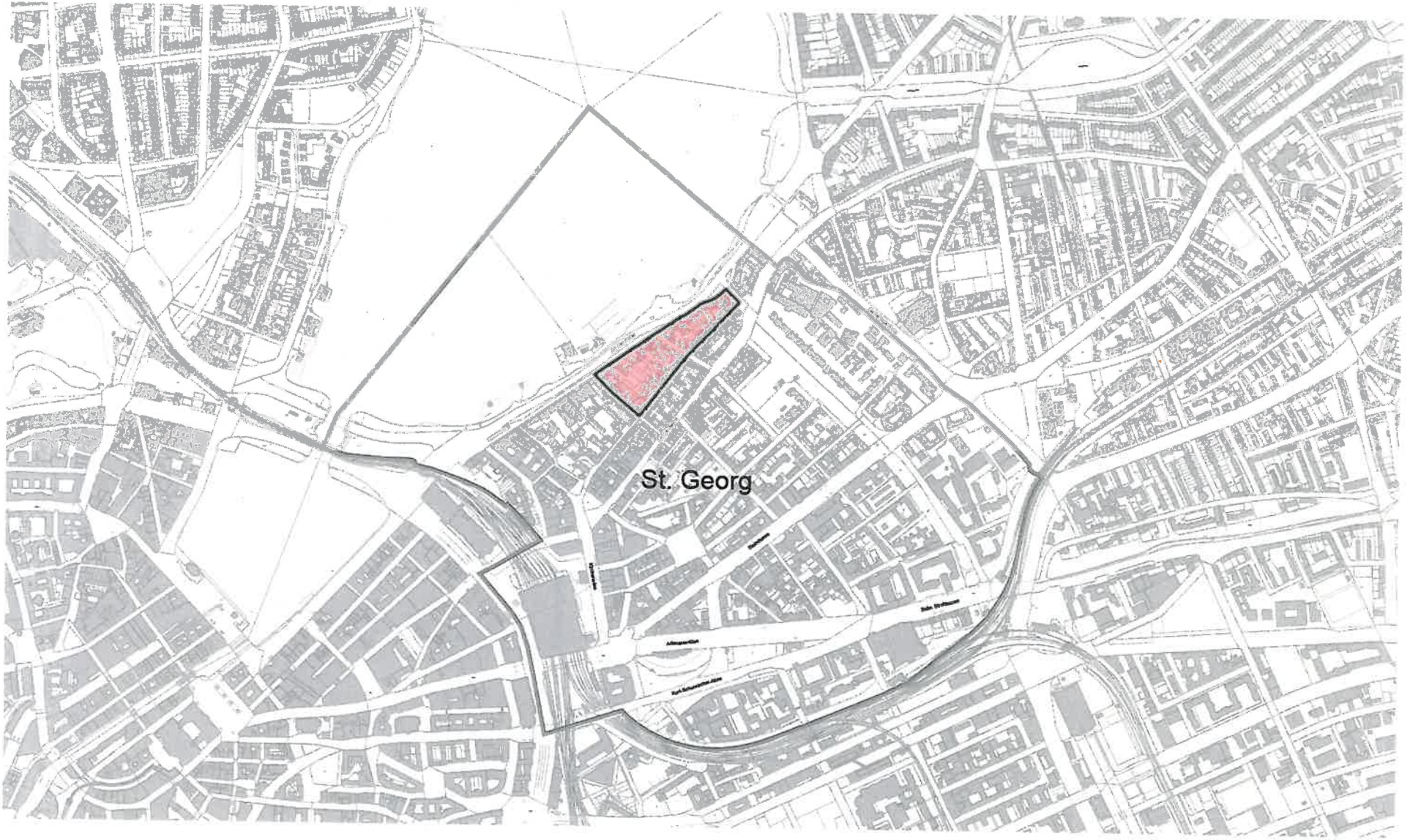
Hamburg

Flächenbilanz der von der Umstellung betroffenen 17 Gebiete

Bezirk	Wohngebiete in ha			Umstellung Planrecht	
	Gesamt	Reine	besonders geschützte	Anteil an Wohnen	Anteil an Umstellung
HH-Mitte	1.313	630	1	0,1%	0,1%
Altona	2.381	1.321	104	4,4%	9,1%
Eimsbüttel	1.731	876	69	4,0%	6,1%
HH-Nord	1.626	551	19	1,1%	1,6%
Wandsbek	4.957	2.728	899	18,1%	79,4%
Bergedorf	838	489	0	0,0%	0,0%
Harburg	1.542	898	42	2,7%	3,7%
HH Gesamt	**14.388**	**7.493**	**1.133**	**7,9%**	**100,0%**

Hamburg

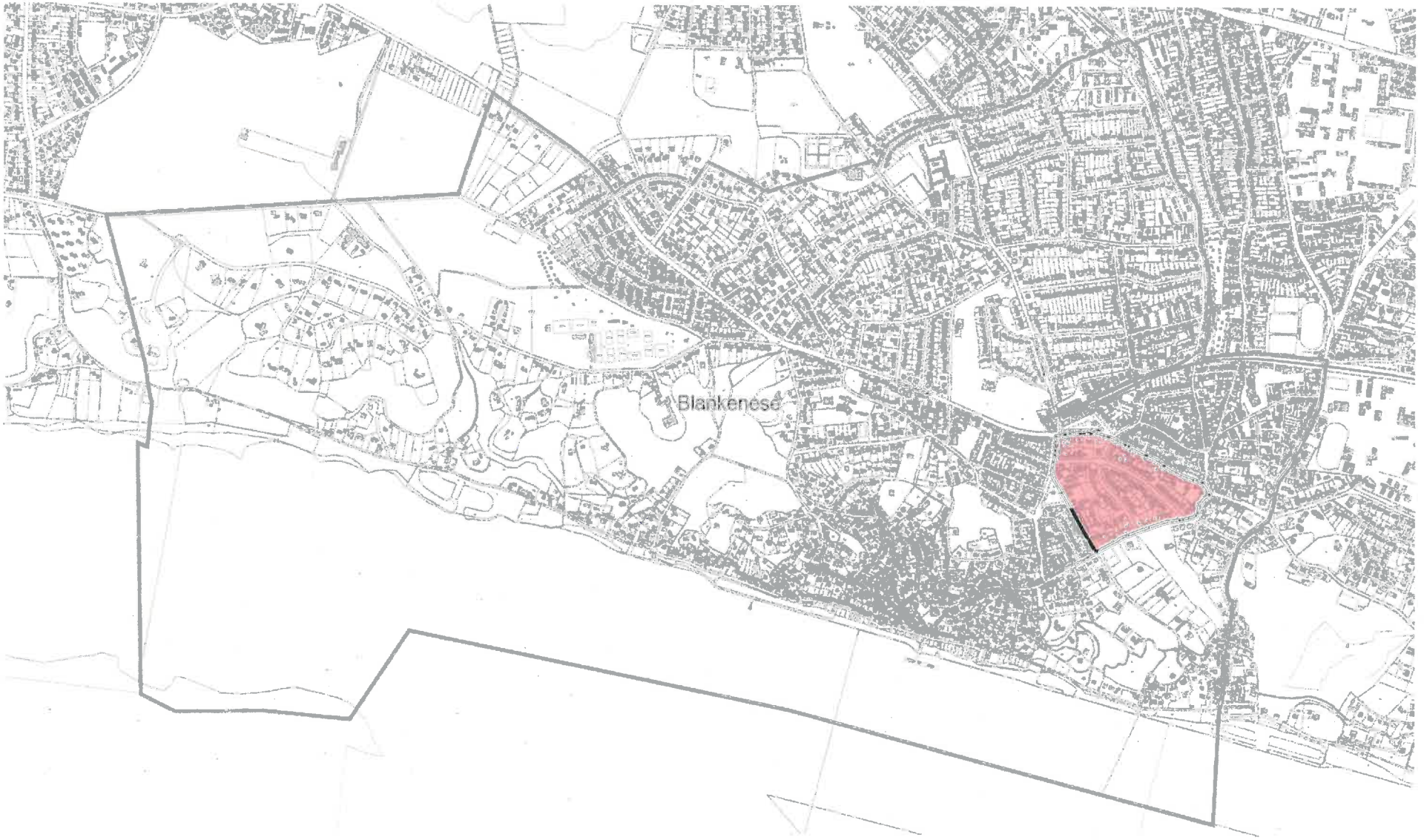
Geltungsbereich Änderung des Baustufenplans St. Georg



Besonders geschützte Wohngebiete
Bezirk Altona

Hamburg

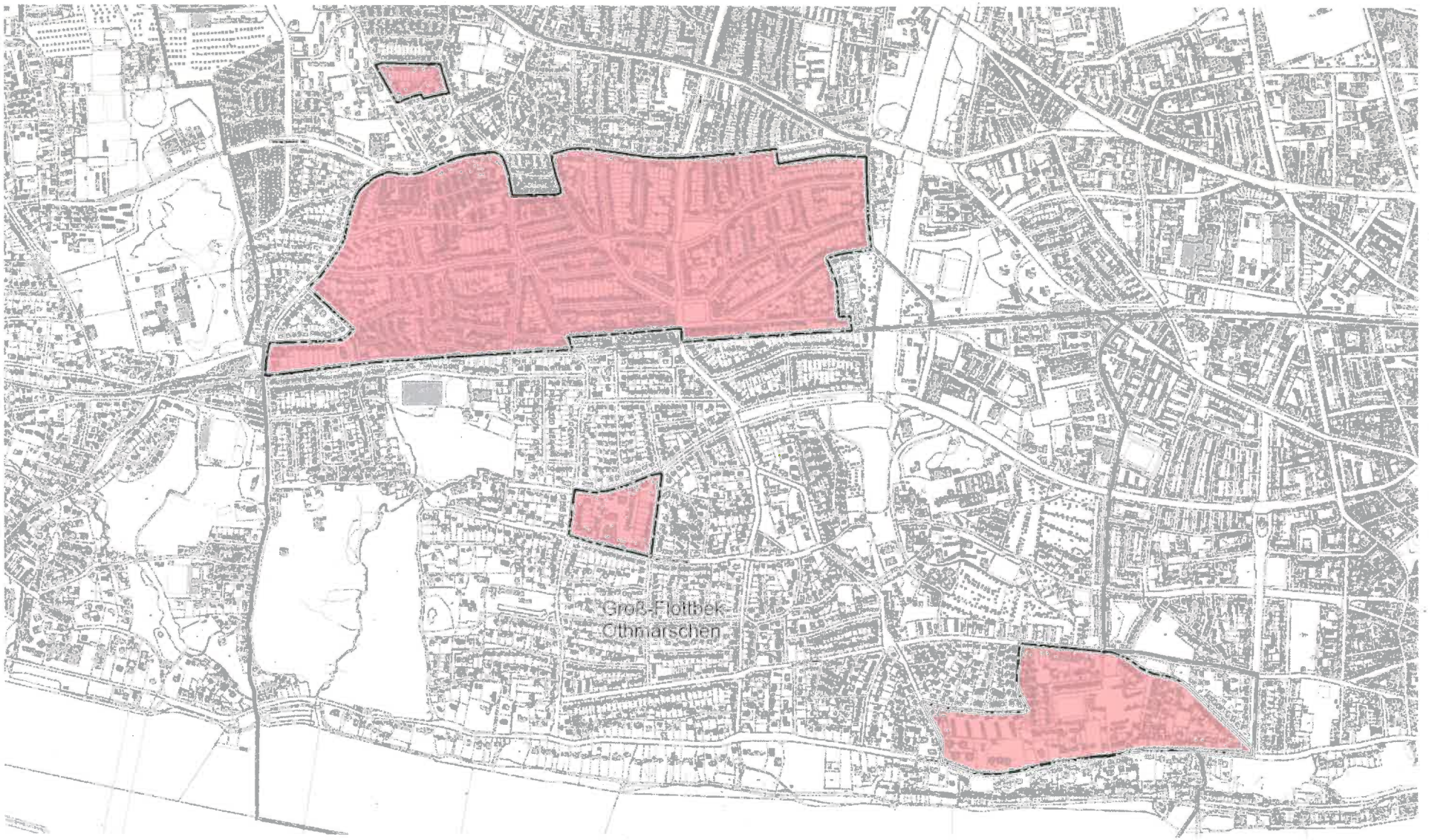
Geltungsbereich Änderung des Baustufenplans Blankenese



Besonders geschützte Wohngebiete
Bezirk Altona

Hamburg

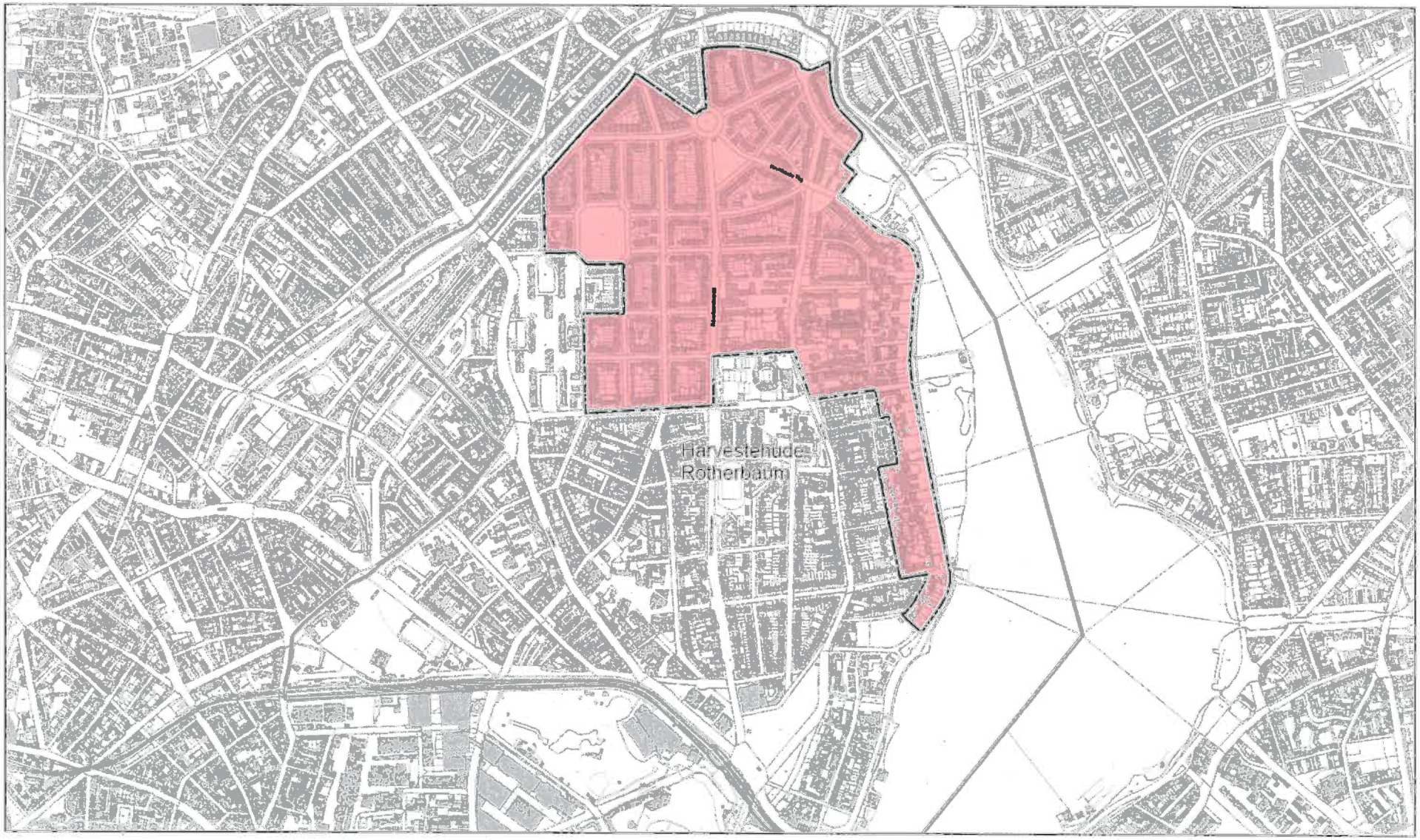
Geltungsbereich Änderung des Baustufenplans Gr. Flottbek Othmarschen



Besonders geschützte Wohngebiete
Bezirk Eimsbüttel

Hamburg

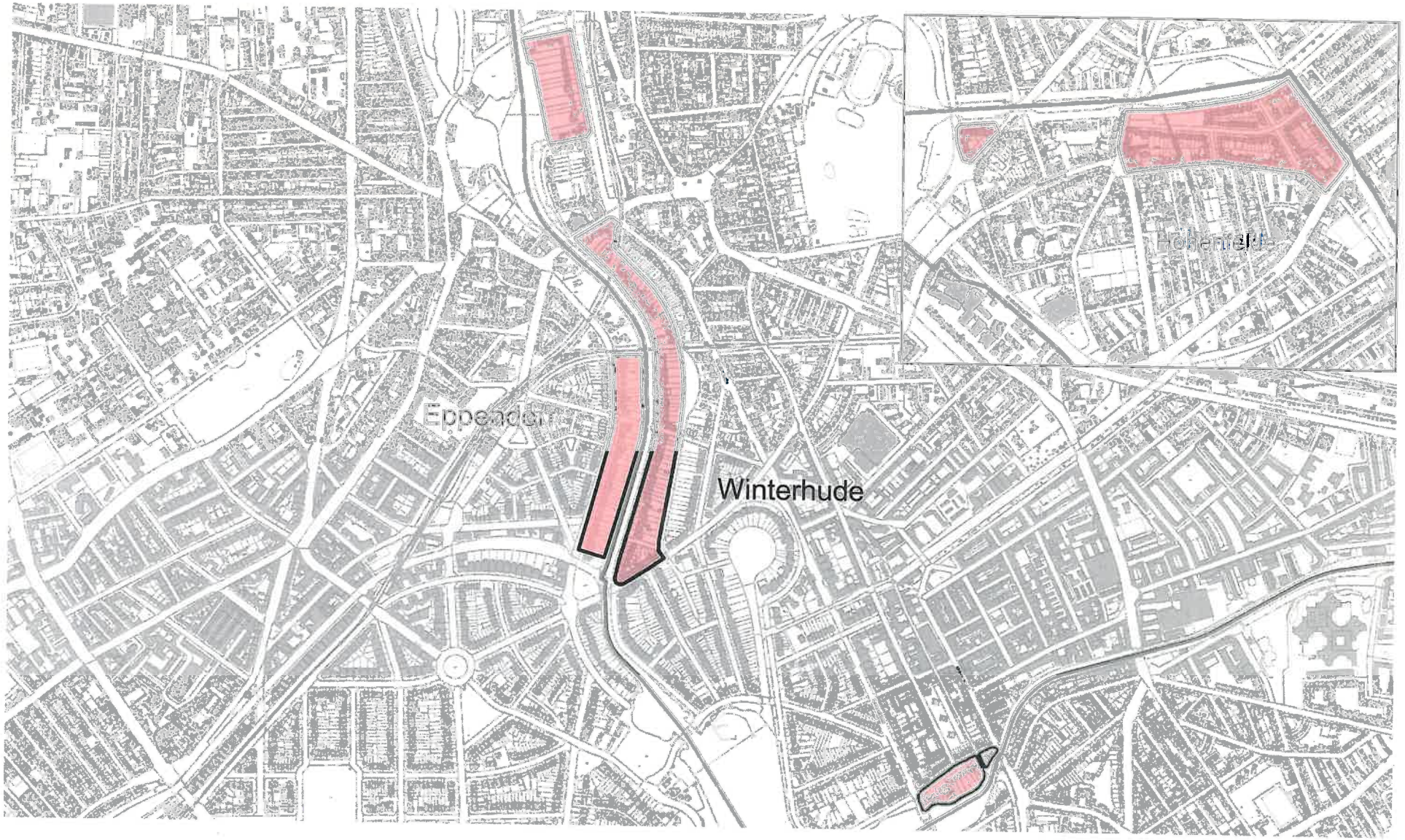
Geltungsbereich Änderung des Baustufenplans Harvestehude-Rotherbaum



Besonders geschützte Wohngebiete
Bezirk Hamburg-Nord

Hamburg

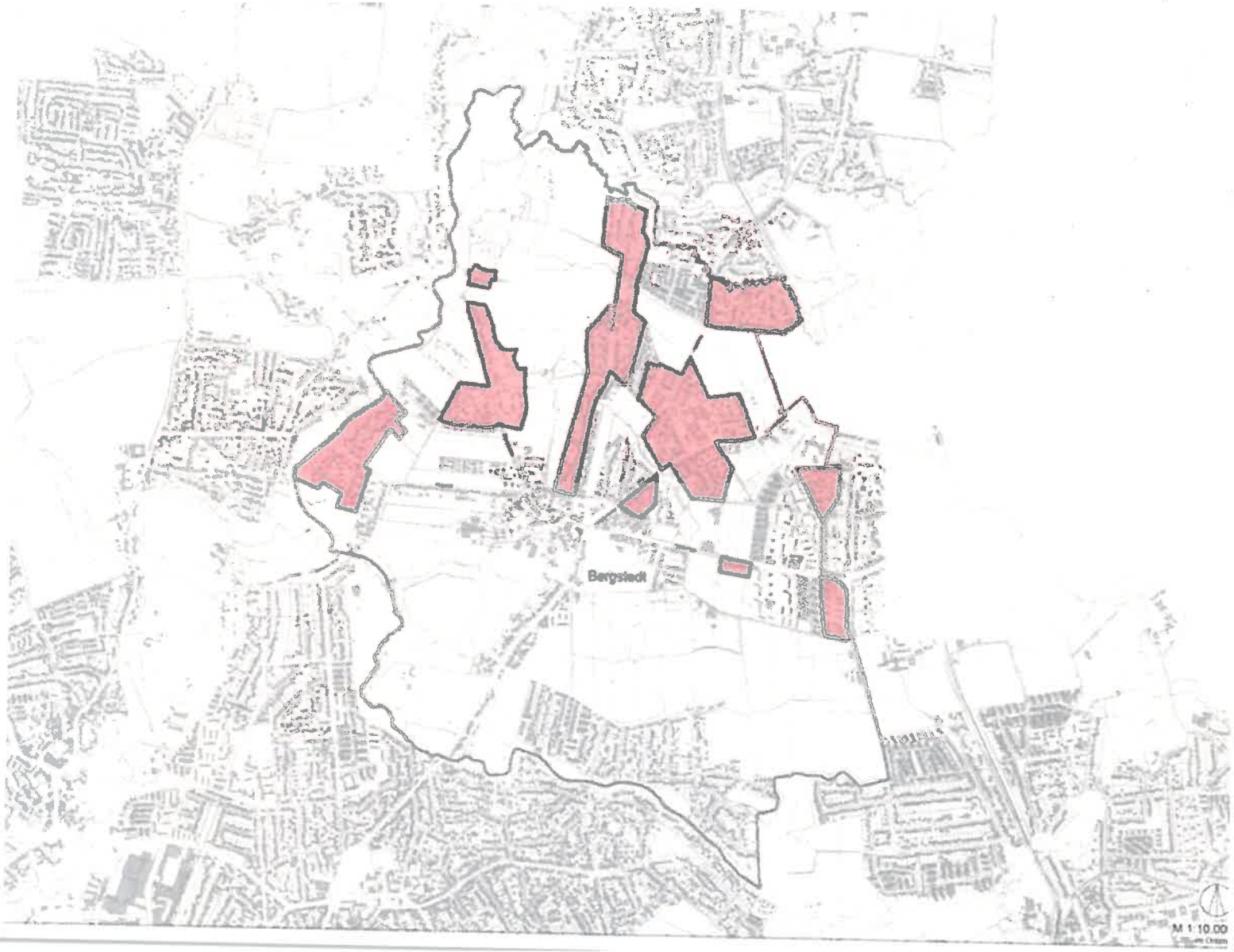
Geltungsbereich der Änderung der Baustufenpläne



Besonders geschützte Wohngebiete
Bezirk Wandsbek

Hamburg

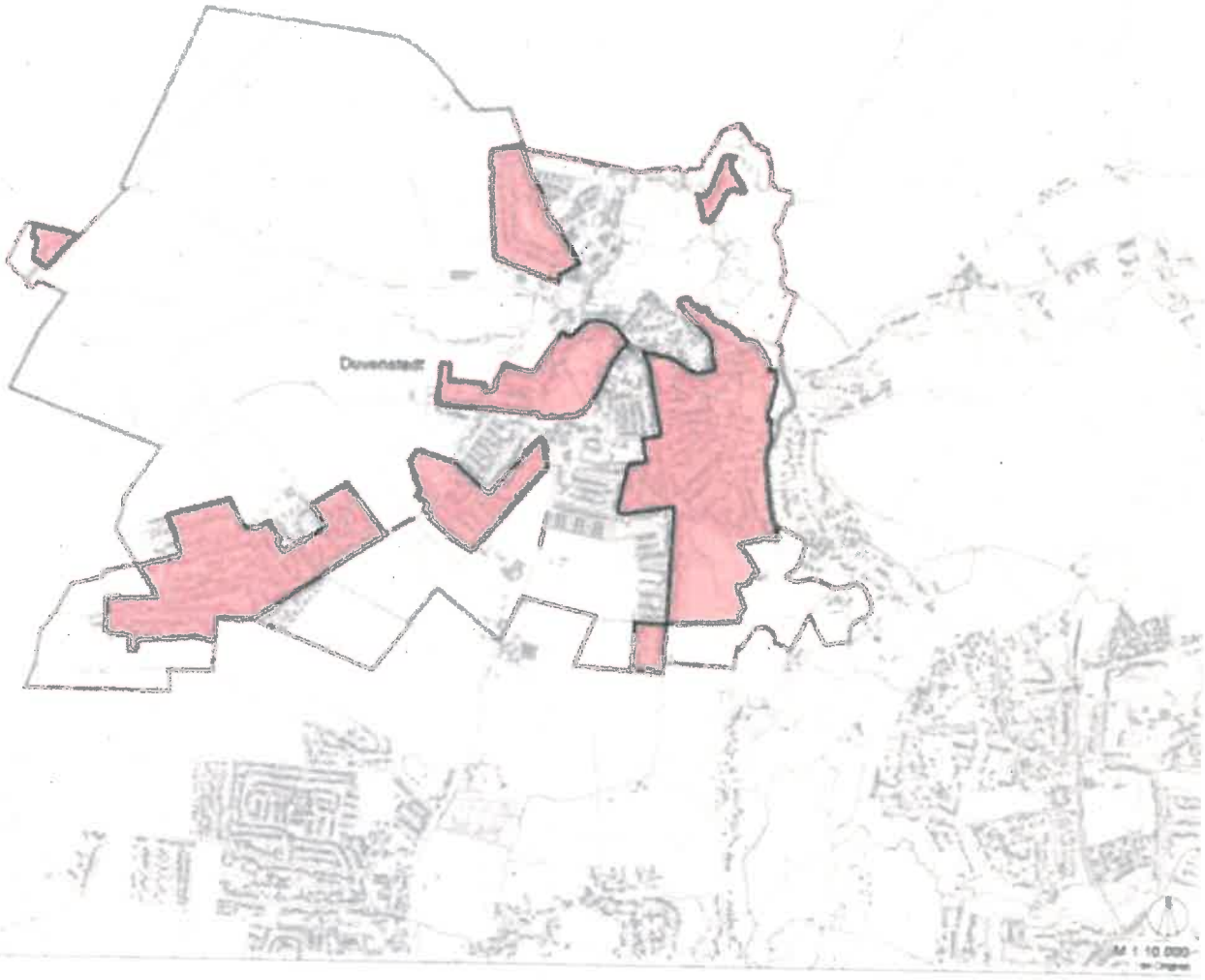
Bergstedt



Besonders geschützte Wohngebiete
Bezirk Wandsbek

Hamburg

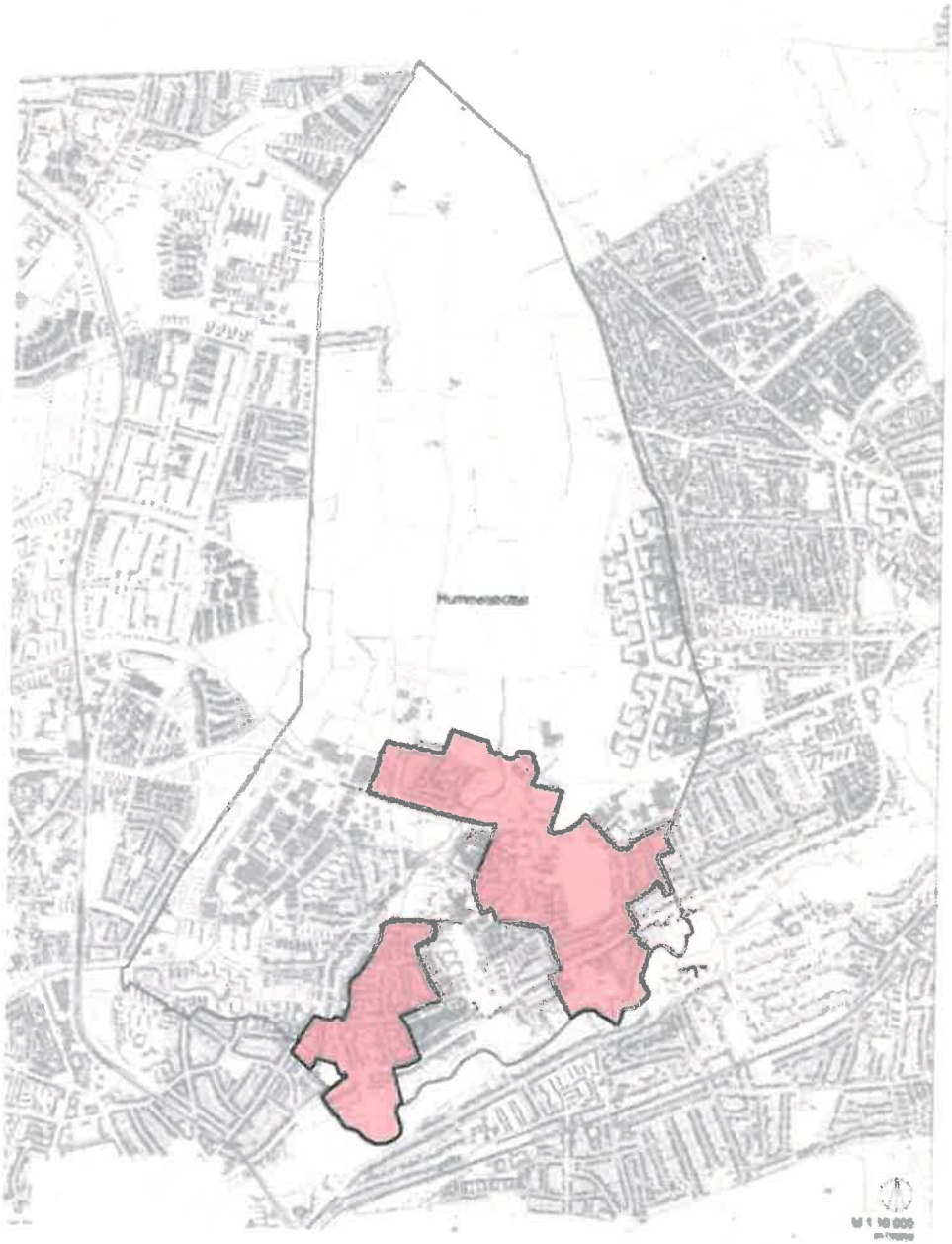
Duvenstedt



Besonders geschützte Wohngebiete
Bezirk Wandsbek

Hamburg

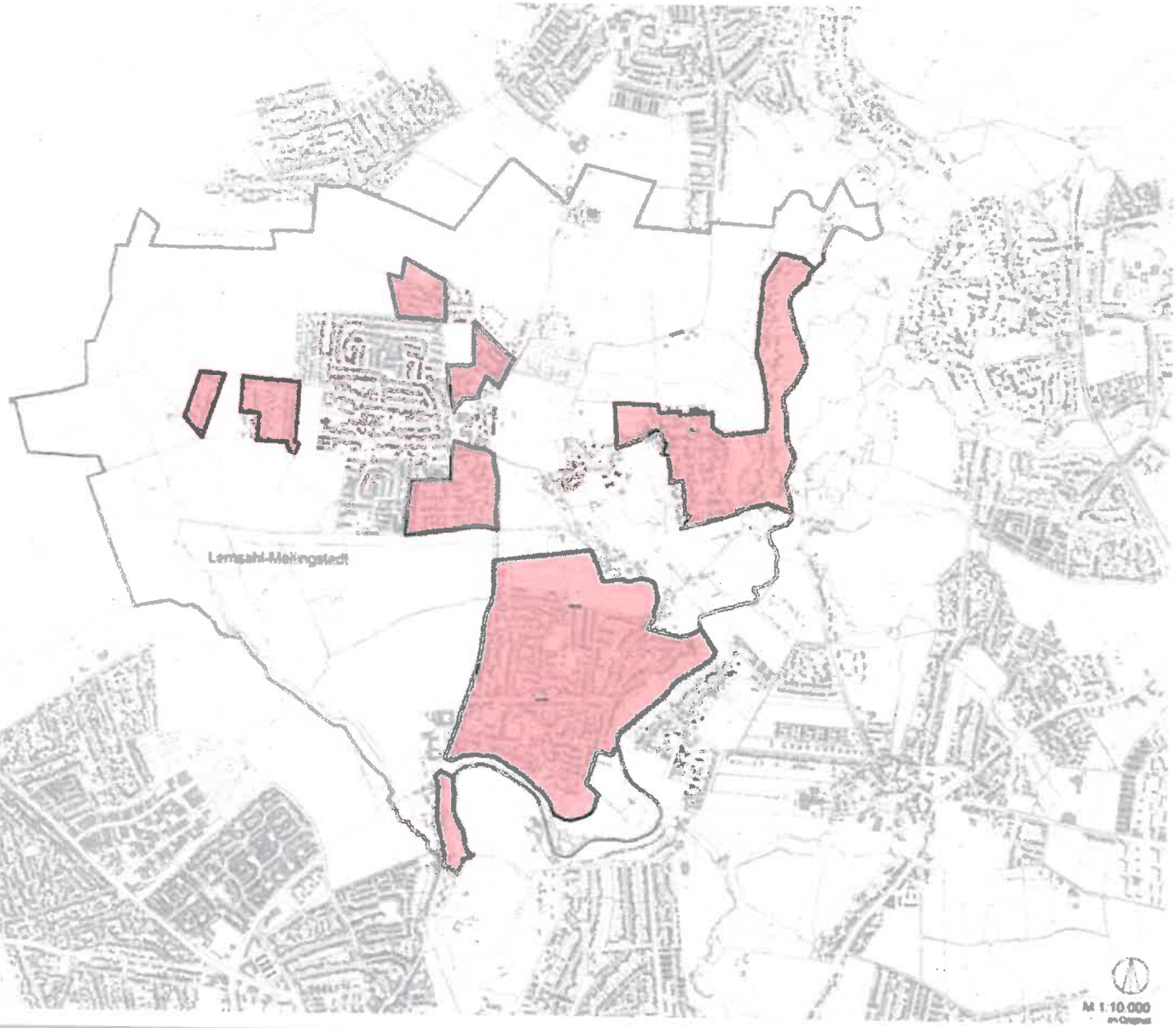
Hummelsbüttel



Besonders geschützte Wohngebiete
Bezirk Wandsbek

Hamburg

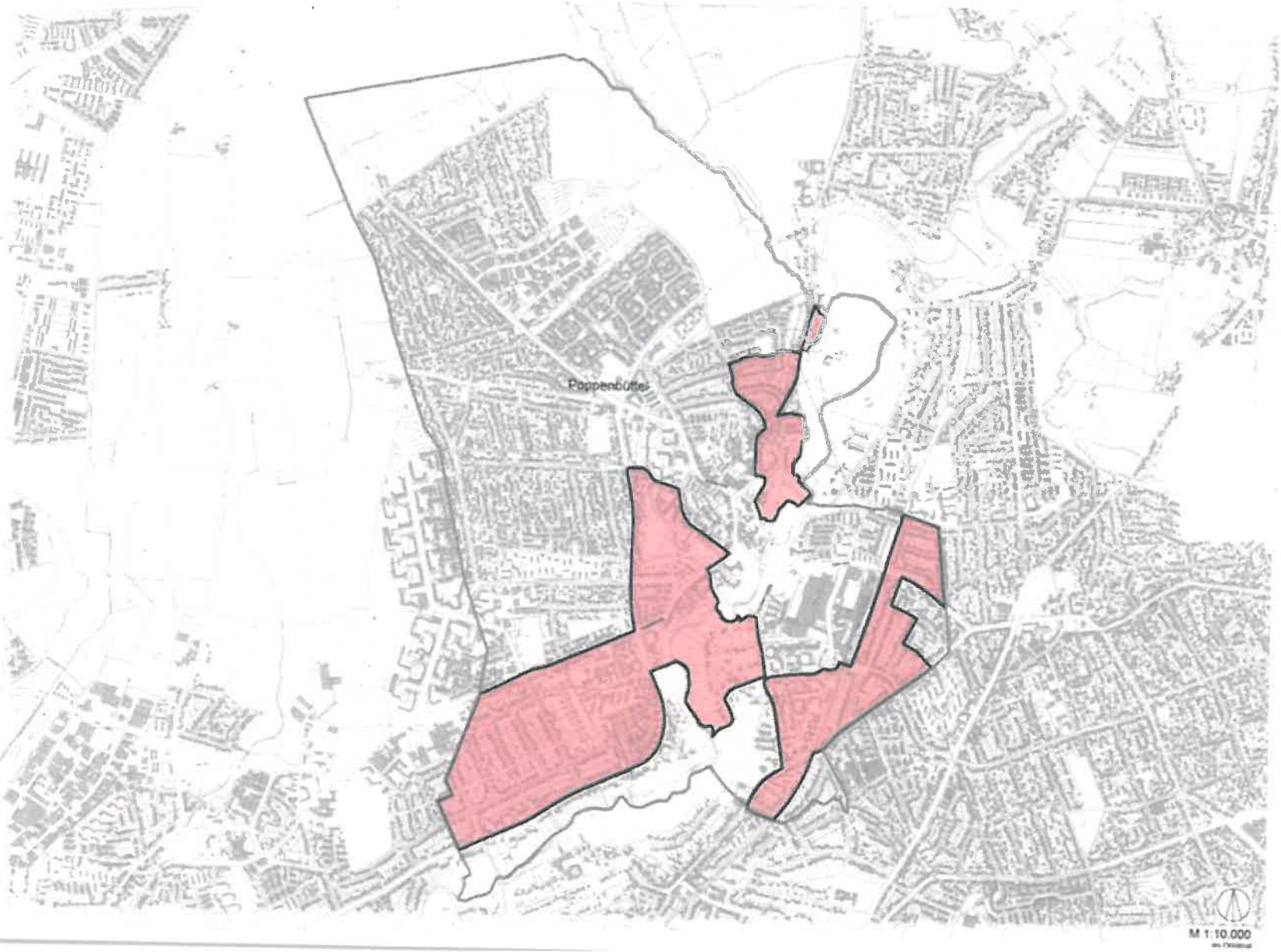
Lehmsahl-Mellingstedt



Besonders geschützte Wohngebiete
Bezirk Wandsbek

Hamburg

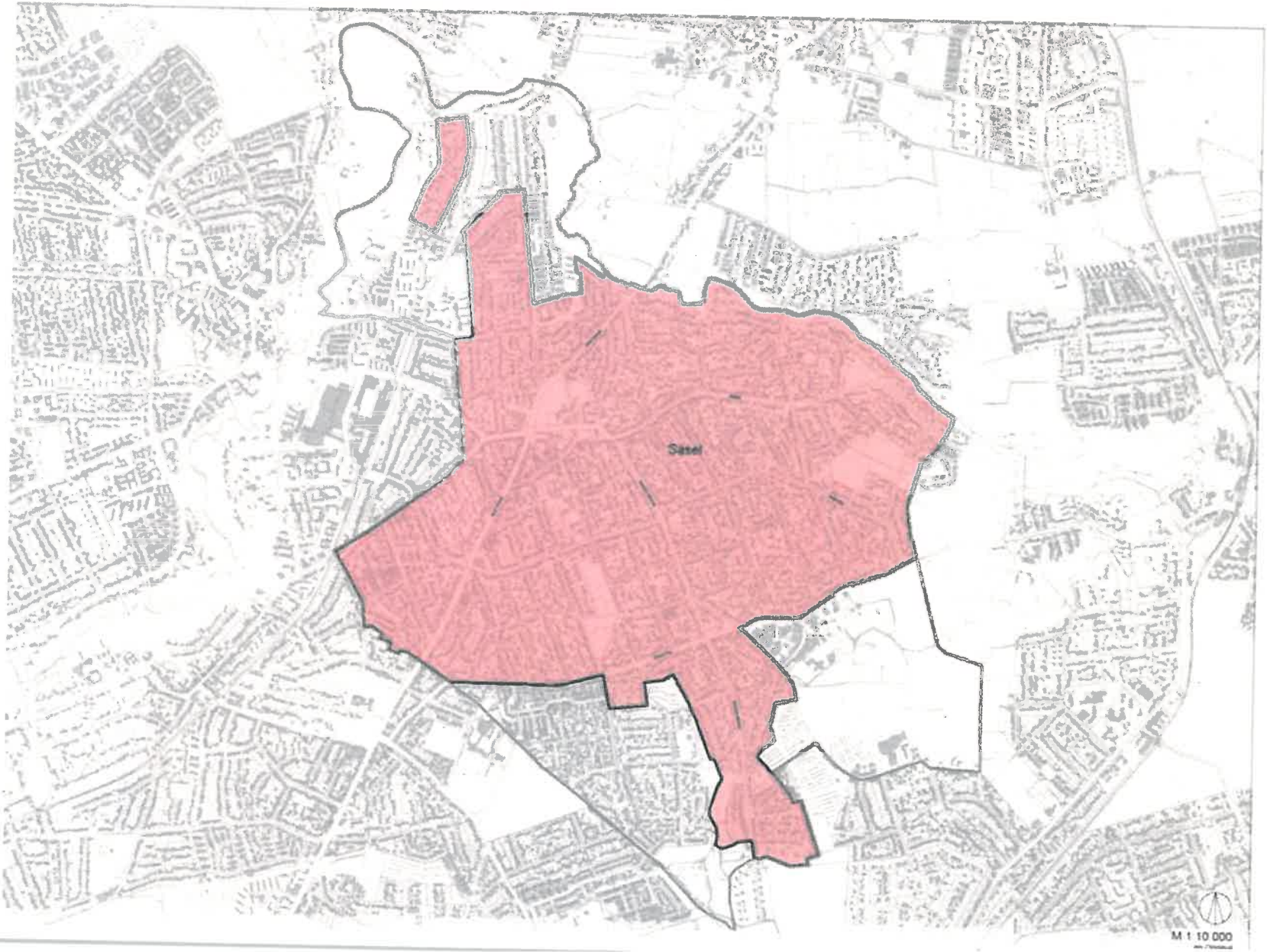
Poppenbüttel



Besonders geschützte Wohngebiete
Bezirk Wandsbek

Hamburg

Sasel



Besonders geschützte Wohngebiete
Bezirk Wandsbek

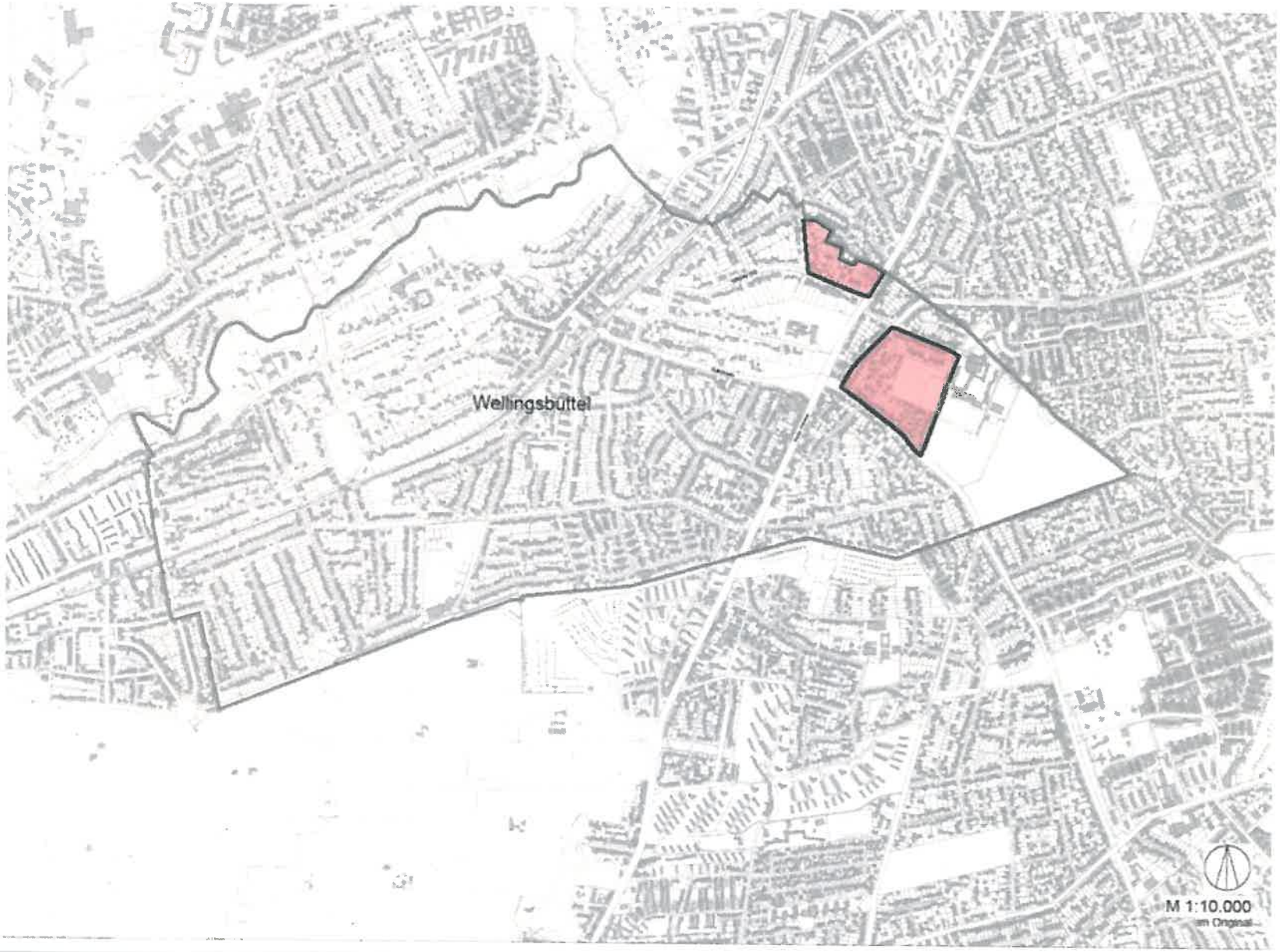
Hamburg

Volksdorf

Besonders geschützte Wohngebiete
Bezirk Wandsbek

Hamburg

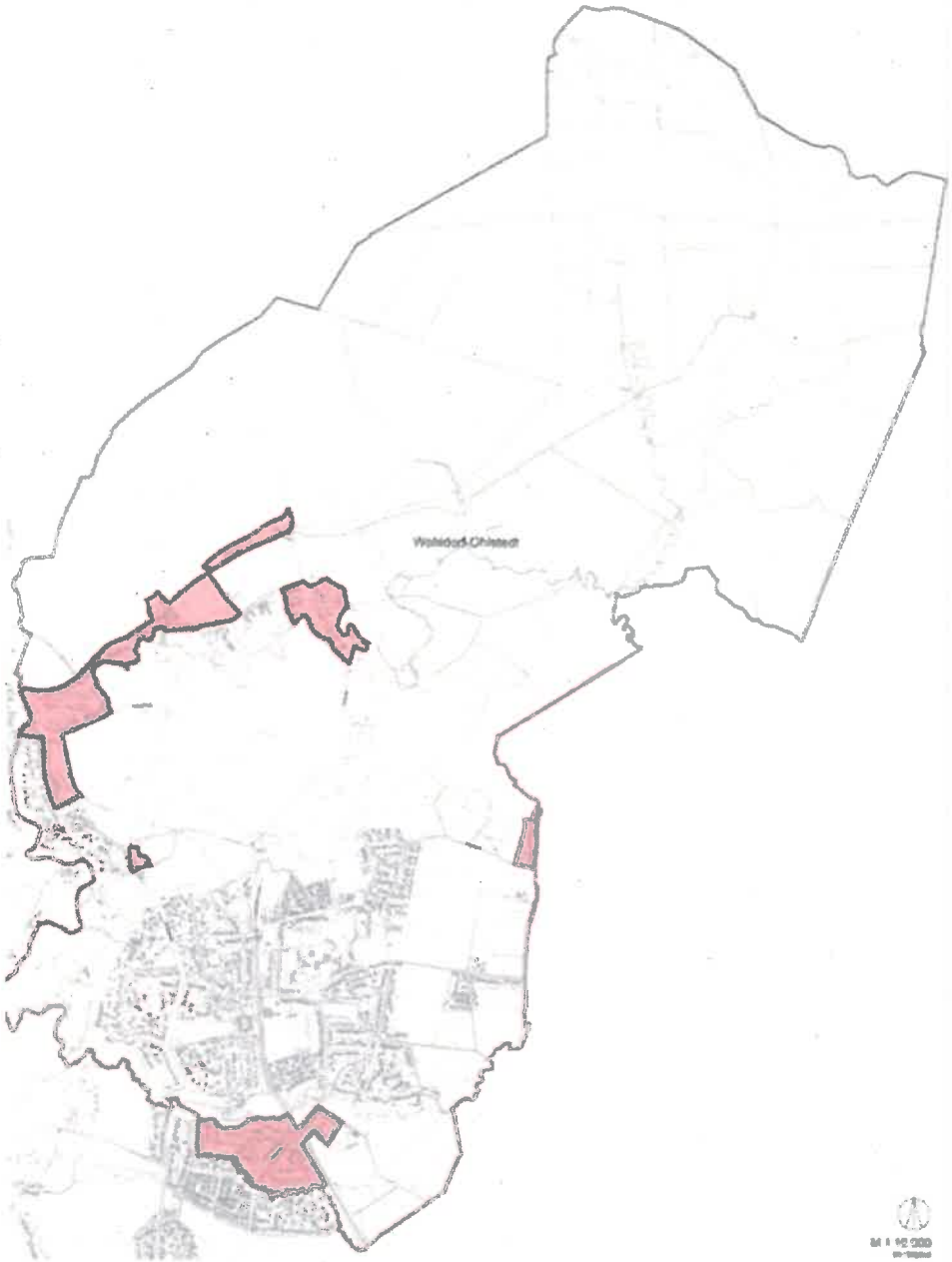
Wellingsbüttel



Besonders geschützte Wohngebiete
Bezirk Wandsbek

Hamburg

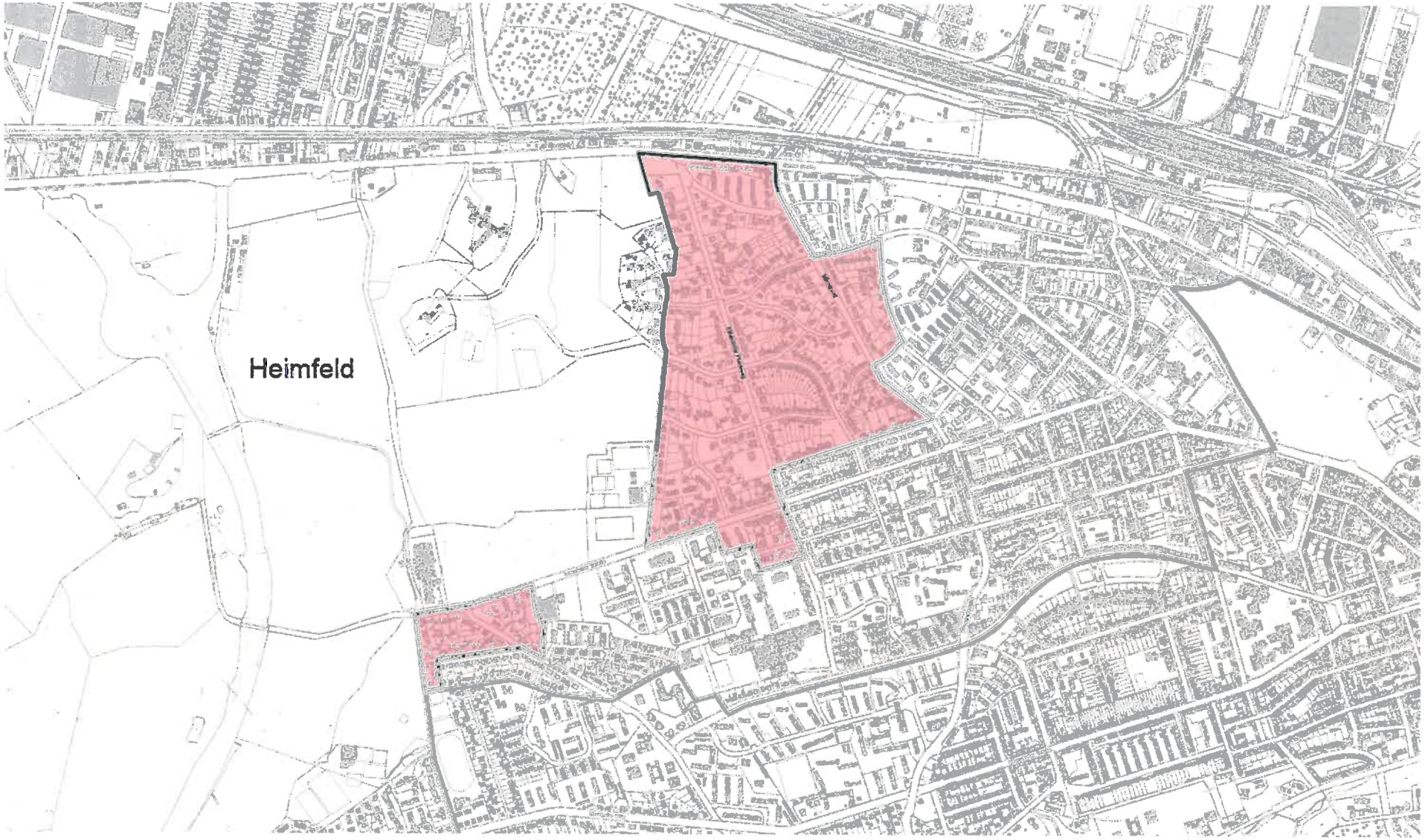
Wohldorf-Ohlstedt



Besonders geschützte Wohngebiete
Bezirk Harburg

Hamburg

Geltungsbereich der Änderung im Bereich des Baustufenplans Heimfeld



Besonders geschützte Wohngebiete

Hamburg

Was ändert sich konkret für die Bewohner

- Die Gebiete der Besonders geschützten Wohngebiete sind durchweg bebaut. Es besteht Bestandschutz.
- Es gibt keine größere freien Flächen, die konkret einer Bebauung zugeführt werden sollen
- Die Festsetzung "besonders geschütztes Wohngebiet" ist nicht geeignet, die Eigenart des Gebiets zu sichern. Auch heute ist Abriss und Neubau ohne weitere Einschränkungen möglich.
- Es soll hamburgweit möglich werden, dass zukünftig, kleinräumige Änderungen von Nutzungen – z.B. der Bäcker um die Ecke – in allen Wohngebieten nicht ausgeschlossen sind.
- **Es handelt sich um eine Rechtsangleichung – Hamburg möchte einheitliches Recht für alle Wohngebiete**

Besonders geschützte Wohngebiete

Hamburg

Verfahren - Senatsplan

1. **Aufstellungsbeschlüsse vom 07.04.2016 nach §2 BauGB**
2. **Grobabstimmung 23.05.2016**
3. **TÖB-Beteiligung nach §4 BauGB seit 10.06.2016**
4. ÖPD nach §3 BauGB in jedem betroffenen Bezirk nach der Sommerpause
5. Öffentliche Auslegung nach §3 BauGB Herbst