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, 15. März 2017

Protokoll über die 40. Sitzung der Kommission für Stadtentwicklung am 20. Februar 2017 im Rathaus, Raum 151

Teilnehmerinnen / Teilnehmer:

Staatsrat Matthias Kock (Vorsitz),
Olaf Duge (Bürgerschaft, Mitglied),
Detlef Ehlebracht (Bürgerschaft, Mitglied),
Jörg Hamann (Bürgerschaft, Mitglied),
Anne Krischok (Bürgerschaft, Mitglied),
Uwe Lohmann (Bürgerschaft, Mitglied),
Jens Meyer (Bürgerschaft, Mitglied),
Dr. Christel Oldenburg (Bürgerschaft, Mitglied),
Markus Schreiber (Bürgerschaft, Vertreter für Frau Martina Koeppen),
Michael Weinreich (Bürgerschaft, Vertreter für Herrn Dirk Kienscherf),
Christian Trede (Bezirksversammlung Altona, Vertreter),
Wolfgang Ziegert (Bezirksversammlung Altona, Vertreter),
Christine Harff (Bezirksversammlung Eimsbüttel, Mitglied),
Rüdiger Rust (Bezirksversammlung Eimsbüttel, Mitglied),
Alexa von Hoffmann (Verwaltung, Mitglied),
Dieter Polkowski (Verwaltung, Vertreter für Frau Susanne Metz),
Diana Domke (BSW – Amt für Landesplanung und Stadtentwicklung),
Daniela Gilges (BSW – Amt für Landesplanung und Stadtentwicklung),
Reinhard Schier (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 40. Sitzung der Kommission für Stadtentwicklung im Raum 151 des Rathauses. 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. Er stellt die Beschlussfähigkeit des Gremiums fest. Es sind keine Zuhörerinnen und Zuhörer erschienen.

Herr Kock weist auf das Protokoll über die 38. Sitzung am 19. Juli 2016 (Bebauungsplan-Entwürfe Schnelsen 88 und HafenCity 15) und das Protokoll über die 39. Sitzung am 14. November 2016 (Umwandlung Altes Planrecht und Bebauungsplan-Entwurf Altona-Nord 27 / Bahrenfeld 72) hin. Zum Protokoll über die 38. Sitzung, das am 8. November 2016 verschickt wurde, und zum Protokoll über 39. Sitzung, das am 17. Januar 2017 verschickt wurde, gibt es keine Änderungs- oder Ergänzungswünsche.

2. Vorhabenbezogener Bebauungsplan-Entwurf Othmarschen 44 (Trenknerweg)
- **Unterrichtung über die öffentliche Plandiskussion und Erörterung des Ergebnisses -**
  Drucksache Nr. 2017/01

Frau Domke stellt den vorhabenbezogenen Bebauungsplan-Entwurf Othmarschen 44 (Trenknerweg) vor und berichtet über das Ergebnis der Öffentlichen Plandiskussion, die am 7. Dezember 2016 stattgefunden hat. Im Plangebiet ist ein Sportplatz zu finden, der in den im Bau befindlichen Sportpark an der Baurstraße verlagert werden soll. Zurzeit gilt im Plangebiet der Baustufenplan von 1955, der eine Fläche für besondere Zwecke – Sportplatz – darstellt und ein Wohngebiet mit zwei Geschossen ausweist. Die Grobabstimmung zum Bebauungsplan-Entwurf Othmarschen 44 fand bereits 2014 statt. Danach wurde die Fläche durch den Landesbetrieb Immobilienmanagement und Grundvermögen (LIG) ausgeschrieben. Im Juni 2016 fand die Anhandgabe an einen Investor statt.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan sieht 51 Wohneinheiten vor, wovon 29 in Reihen- und Stadthäusern sowie 22 in geschosswohnungsbauartigen Stadtvillen realisiert werden sollen. Alle Gebäude werden mit zwei Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss geplant. Sieben Reihenhäuser sollen im Rahmen des Eigenheimprogramms des Senats errichtet werden. Die Einhaltung des Anteils für den öffentlich geförderten Wohnungsbau wird insgesamt über die Entwicklungsflächen am Trenknerweg sowie auf den beiden Flächen am Othmarschener Kirchenweg und am Stegelweg nachgewiesen. Die Bebauung wird vom Trenknerweg aus über eine Stichstraße und einen Quartiersplatz erschlossen. Es werden elf öffentliche Parkplätze und rund 70 Stellplätze in zwei privaten Tiefgaragen geplant.

Frau Domke erläutert, dass sich alle Gebäude um zwei Innenhöfe orientieren. Zwei flache Wasserbecken zu Retentionszwecken sind im Plangebiet vorgesehen. Im Südosten des Gebietes ist die Anlage eines Spielplatzes geplant. Der Bebauungsplan-Entwurf übernimmt die im Vorhaben- und Erschließungsplan vorgesehenen Gebäude als überbaubare Flächen, begrenzt durch Baugrenzen. Am Trenknerweg und im Süden des Plangebiets sind zur Erhaltung des Baumbestands private Grünflächen geplant. Im Norden und Osten des Plangebiets ist ein Erhaltungs- und Pflanzgebot vorgesehen. Die Verkehrsflächen am Trenknerweg sind in das Plangebiet mit einbezogen. Ein Ausbau des Trenknerwegs ist nicht vorgesehen.

In der Öffentlichen Plandiskussion wurden die Bebauungsverdichtung und damit einhergehende die Reduktion von Grünflächen im Allgemeinen, die Distanz zum neuen Sportpark an der Baurstraße und die allgemeine Verkehrssituation im Umfeld des Plangebiets kritisiert. Es wurde thematisiert, ob sich die neue Bebauung in das Umfeld einfügen werde. Ferner wurde die Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet mit zwei Geschossen und einer Grundflächenzahl von 0,4 kritisch gesehen. Die Lage des geplanten Spielplatzes wurde als zu dezentral empfunden. Gefragt wurde, ob auch Kinder aus der Umgebung den Spielplatz nutzen dürfen. Thematisiert wurden außerdem die Anbindung zum benachbarten Schulgelände und die Wasserbecken, die im Plangebiet vorgesehen sind. Das Ergebnis der Öffentlichen Plandiskussion zusammenfassend wurde der Bebauungsplan-Entwurf positiv aufgenommen.

Die Anregungen aus der Öffentlichen Plandiskussion wurden ausgewertet und führen zu den folgenden Änderungen: Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird ausschließlich Wohnnutzung vorsehen, sodass nun eine Ausweisung eines Reinen Wohngebiets geplant ist. Eine Anbindung an das Schulgrundstück wird nicht vorgesehen. Die zuständige Behörde für Schule und Berufsbildung (BSB) spricht sich gegen weitere Zugänge zur Grundschule aus. Die Spielplatzversorgung der Umgebung wird von der Behörde für Umwelt und Energie (BUE) als ausreichend angesehen, sodass der im Plangebiet vorgesehene Spielplatz nicht für Kinder der Umgebung geöffnet werden muss. Die Lage des Spielplatzes und die Wasserbecken im Plangebiet werden im weiteren Planverfahren geprüft und weiter konkretisiert.

Frau Domke weist abschließend auf die weiteren Verfahrensschritte hin. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange ist im März / April 2017 vorgesehen. Die öffentliche Auslegung ist im IV. Quartal 2017 geplant. Vor der öffentlichen Auslegung wird die Kommission für Stadtentwicklung das nächste Mal beteiligt.

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

Herr Duge fragt im Zusammenhang mit dem Wechsel vom Allgemeinen zum nun Reinen Wohngebiet nach der planrechtlichen Ausweisung in der Umgebung des Plangebiets.

Frau Domke antwortet, dass umliegend Reines Wohngebiet ausgewiesen wird. Das Plangebiet liegt innerhalb eines der Baustufenpläne, in denen aus einem besonders geschützten Wohngebiet nach Baupolizeiverordnung (BPVO) ein Reines Wohngebiet nach Baunutzungsverordnung (BauNVO) werden soll.

Herr Ziegert weist darauf hin, dass Eltern, deren Kinder in die benachbarte Grundschule gehen, in der Öffentlichen Plandiskussion kritisiert haben, dass die Schule nach der Bebauung des heutigen Sportplatzes über nicht mehr genügend Sportflächen verfügen würde.

Frau Domke macht darauf aufmerksam, dass auf dem Schulgelände eine Laufbahn und eine Sprunggrube für den Schulsport als Ausgleich für den wegfallenden Sportplatz neu entstehen sollen.

Herr Meyer fragt nach der Ausgestaltung der beiden im Plangebiet vorgesehenen Wasserbecken, die für Kinder keine Gefährdung darstellen dürfen.

Frau Domke antwortet, dass das Konzept erst in den Anfängen sei. Es sind derzeit zwei sehr flache Wasserbecken vorgesehen, die sich erst bei Regenfällen mit Regenwasser füllen und dann verzögert das Wasser ableiten.

Frau Krischok empfiehlt, den Spielplatz nicht im Bereich der großen Bäume anzulegen, damit kein alter Baumbestand gefällt werden muss.

Herr Ehlebracht merkt an, dass auch am nahgelegenen Stegelweg im Plangebiet des Bebauungsplan-Entwurfs Othmarschen 42 ein Sportplatz wegfallen wird. In der benachbarten Grundschule werden zwar eine Laufbahn und eine Sprunggrube eingerichtet, die aber nur während der Schulöffnungszeiten genutzt werden können. Auf einer Laufbahn kann nicht Fußball gespielt werden.

Herr Schier erläutert, dass 2009 drei Flächen mit Sportplätzen als Entwicklungsflächen für den Autobahndeckel vorgesehen waren, die in den Sportpark an der Baurstraße verlagert werden sollten, in dem insgesamt fünf Sportplätze entstehen sollen. Die neuen, mit Kunstbelagen ausgestatteten Sportplätze an der Baurstraße werden besser und zudem ganzjährig nutzbar sein. Außerdem werden die Sportplätze beleuchtet sein. Über den Deckelgrünzug wird der Sportpark sehr gut erreichbar sein. Die moderne Ausstattung des neuen Sportparks an der Baurstraße wird für Sportvereine sehr attraktiv sein. Für die gute Erreichbarkeit des Sportparks von den drei Neubaugebieten Othmarschen 42, 43 und 44, die keine zwei Kilometer entfernt liegen, wird die Behringstraße mit einer neuen Lichtsignalanlage versehen werden. Die BUE hat bestätigt, dass der Bereich Altona – Othmarschen mit Spiel- und Freizeiteinrichtungen ausreichend versorgt sei. Unabhängig davon wird zusammen mit dem Bezirksamt Altona und der BUE der Bedarf an Spiel- und Freizeiteinrichtungen beiderseits des Autobahndeckels untersucht. Auch im Bereich des Wohnens am Volkspark ist die Anlage eines neuen Sportplatzes vorgesehen.

Herr Ziegert kritisiert grundsätzlich die Aufgabe von sozialen Flächen. Er befürchtet, dass die weitere Verdichtung des Stadtraums zu sozialen Problemen in der Zukunft führen könne. Um den Sportpark an der Baurstraße zu erreichen, muss die vielbefahrene Behringstraße überquert werden. Das könnte insbesondere für kleinere Kinder schwierig sein. Er spricht sich für wohnortsnahe Sportplätze aus, die auch von kleineren Kindern gut erreicht werden können.

Herr Meyer fragt nach dem Bestandsgebäude im Plangebiet.

Frau Domke antwortet, dass es sich um das Umkleidegebäude für den Sportplatz handelt.

Herr Ehlebracht hält den Weg von den drei neuen Wohnungsbaugebieten zum neuen Sportpark an der Baurstraße insbesondere für Kinder unter zehn Jahren für zu weit. Auch er spricht sich für wohnortsnahe Sportflächen aus.

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

Die Kommission für Stadtentwicklung nimmt die Drucksache Nr. 2017/01 zur Kenntnis.

3. Bebauungsplan-Entwurf Schnelsen 88 (Holsteiner Chaussee) - Zustimmung zur öffentlichen Auslegung - Drucksache Nr. 2017/02

Herr Kock weist einleitend darauf hin, dass der Bericht über das Ergebnis der Öffentlichen Plandiskussion zum Bebauungsplan-Entwurf Schnelsen 88 in der 38. Sitzung der Kommission für Stadtentwicklung am 19. Juli 2016 behandelt wurde. Im Stadtplanungsausschuss der Bezirksversammlung Eimsbüttel wurde das Planverfahren am 31. Januar 2017 zuletzt behandelt. Nun steht die Beschlussfassung zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfs an. Er bittet Frau Gilges über den aktuellen Sachstand in diesem Planverfahren zu berichten.

Frau Gilges berichtet, dass der Plan im Rahmen des Deckelprojekts im Jahre 2009 vom Senat evoziert wurde. Das Plangebiet wird begrenzt durch die Holsteiner Chaussee und die AKN-Trasse im Osten sowie durch die Landesgrenze zu Schleswig-Holstein im Westen. Das entwickelte städtebauliche Konzept bildet die Grundlage für den Bebauungsplan-Entwurf. Die Planung wird durch fördern & wohnen AöR (f & w) umgesetzt. Nach der öffentlichen Plandiskussion am 14. Juni 2016 und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde die bis dahin angestrebte Nutzung auf Initiative von f & w abgeändert. f & w ist seit dem 1. Januar 2017 nicht mehr ausschließlich für die öffentlich-rechtliche Unterbringung zuständig, sondern kann auch öffentlich geförderten Wohnungsbau realisieren. Mit dem Bebauungsplan sollen nunmehr die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung von Wohnbauflächen im öffentlich geförderten Wohnungsbau sowie zur Unterbringung von Wohnungslosen, Flüchtlingen und Asylbegehrenden geschaffen werden.

Frau Gilges führt aus, dass das neue Konzept von der Lenkungsgruppe „Integration öffentlich-rechtliche Unterbringung und Zentrale Erstaufnahme in die gesamtstädtische Flächenverwertung und Planung“ im November 2016 beschlossen wurde. Vorgesehen ist eine Aufteilung der Flächen mit Wohnungsbauausweisung in ein Drittel Allgemeines Wohngebiet im nördlichen Bereich und zwei Drittel Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Unterkünfte für Wohnungslose, Flüchtlinge und Asylbegehrende im südlichen Bereich des Plangebiets.

Durch das Plangebiet verläuft eine 110 kV-Hochspannungsleitung. Daraus resultieren bauliche Restriktionen, die im Funktionsplan aufgenommen wurden. Es steht für den Neubau nur ein schmaler Streifen zur Verfügung. Dem Funktionsplan folgend werden im Bebauungsplan drei winkelförmigen Gebäuden für rund 150 Wohneinheiten festgesetzt. Die Gebäudeteile entlang der AKN-Trasse und der Holsteiner Chaussee werden fünfgeschossig als Lärmschutzriegel geplant. Die Geschossigkeit der anschließenden Gebäudeteile nimmt zur Landesgrenze hin von vier auf zwei Geschosse ab. In den zweigeschossigen Gebäudeteilen sind Funktions- und Gruppenräume sowie Räume für Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter von f & w vorgesehen. Im westlichen Bereich werden auch eingeschossige Bauten zur Unterbringung von technischen Anlagen und eines Blockheizkraftwerks geplant. Spiel- und Freiflächen werden im westlichen Teil des Plangebiets bis zur Landesgrenze vorgesehen.

Die Erschließung erfolgt von der Holsteiner Chaussee entlang der AKN-Trasse, wobei im Norden eine öffentliche Straßenverkehrsfläche und im Süden eine private Erschließungsfläche geplant sind. Stellplätze werden entlang der AKN-Trasse und in einer Tiefgarage eingerichtet. Der Straßenquerschnitt der Holsteiner Chaussee wurde um sechs Meter verbreitert, um die Option für ein Unter- oder Überführung der AKN-Trasse als kreuzungsfreie Querung sicherzustellen. Für die innere Erschließung und die Erreichbarkeit der beiden südlich an das Plangebiet angrenzenden Flurstücke wurde die Fläche für den Gemeinbedarf mit einem Geh- und Fahrrecht auf einer Breite von 5,50 Meter belastet. Das Geh- und Fahrrecht wird im südlichen Bereich auf 18,00 Meter für eine Wendemöglichkeit aufgeweitet.

Die erhaltenswerten Grünstrukturen im westlichen Bereich sollen als Maßnahmenflächen mit der Konkretisierung extensives Grünland gesichert werden. Bestehende Grünflächen innerhalb des Landschaftsschutzgebietes bleiben erhalten. Der Flächennutzungsplan und das Landschaftsprogramm werden parallel zum Bebauungsplanverfahren berichtigt.

Frau Gilges informiert abschließend über die nächsten Schritte im Bebauungsplanverfahren. Nach der Zustimmung durch die Kommission für Stadtentwicklung ist die öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfs im März / April 2017 vorgesehen. Der Arbeitskreis II könnte dann im Juni 2017 stattfinden und danach würde die Vorweggenehmigungsreife vorliegen.

Herr Kock dankt Frau Gilges für Ihre Ausführungen und eröffnet die Erörterung.

Herr Meyer fragt nach den Festsetzungen zum Schallschutz für die an der AKN-Trasse gelegenen Gebäudeteile.

Frau Gilges erläutert, dass im nördlichen Bereich festgesetzt wird, dass Schlafräume und Kinderzimmer nicht nach Osten hin ausgerichtet werden dürfen. Im nördlichen Bereich wird die Lärmgrenze zur Gesundheitsgefährdung nachts geringfügig überschritten. Die Lärmfestsetzung im südlichen Bereich sieht zusätzliche bauliche Maßnahmen vor, die eine etwas flexiblere Ausrichtung von Schlafräumen ermöglicht.

Herr Duge fragt, welche Faktoren zur Verzögerung des Planverfahrens geführt haben.

Frau Gilges erklärt, dass sich durch die eingangs beschriebene Veränderung des Baugebiets eine Verzögerung des Verfahrens von zwei bis drei Monaten ergeben habe.

Herr Schreiber möchte wissen, warum die Baukörper entlang der AKN-Trasse aufgrund der Lärmsituation nicht durchgezogen werden. Er fragt, ob untersucht wurde, welche Auswirkungen die zwei eingeplanten Durchgänge in der Bebauung auf die Lärmsituation haben werden.

Frau Gilges macht auf das vorliegende Lärmgutachten aufmerksam. Im nördlichen Bereich wird der gesundheitsgefährdende Lärmpegel durch die Überlagerung vom Straßenverkehrslärm von der Holsteiner Chaussee und dem Schienenlärm von die AKN-Trasse nachts geringfügig überschritten, während im südlichen Bereich die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung nicht überschritten wird. Die Aufteilung der Baukörper dient der Auflockerung der Bebauung. Ein ausreichender Schallschutz auf der lärmabgewandten Seite ist trotzdem gegeben.

Frau Krischok erkundigt sich nach dem Schutz der Biotope im Plangebiet.

Frau Gilges erläutert, dass die gesetzlich geschützten Biotope im Plangebiet erhalten bleiben. Der begrenzende Knick ist im Planbild entsprechend dargestellt. Die im westlichen Bereich festgesetzte Maßnahmenfläche ist in ihrem Charakter zu erhalten und zu entwickeln.

Herr Duge fragt im Zusammenhang mit der Änderung des Landschaftsprogramms nach einer Änderung in der Ausweisung des Landschaftsschutzgebiets.

Frau Gilges antwortet, dass es durch das Planverfahren zu keiner Änderung in der Ausweisung des Landschaftsschutzgebiets kommt.

Herr Kock stellt fest, dass es zum Tagesordnungspunkt 4 keine weiteren Wortbeiträge gibt und lässt sodann über die Drucksache Nr. 2017/02 abstimmen. Er stellt fest, dass der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfs Schnelsen 88 (Holsteiner Chaussee) einstimmig zugestimmt wird.

4. Verschiedenes

Herr Kock stellt fest, dass es zum Tagesordnungspunkt 4 keine Wortbeiträge gibt. Der nächste Sitzungstermin ist am 3. April 2017 vorgesehen. Anmerkung zu Protokoll: Der am 3. April 2017 vorgesehene Sitzungstermin wird voraussichtlich um eine Woche auf den 10. April 2017 verschoben.

Herr Kock verabschiedet alle Teilnehmerinnen und Teilnehmer und schließt um 19.40 Uhr die Sitzung.

Klaus Haberlandt
(Protokoll)

Matthias Kock
(Vorsitzender)