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, 29. November 2017

Protokoll über die 43. Sitzung der Kommission für Stadtentwicklung am 13. November 2017 im Sitzungssaal 1 im 3. Obergeschoss in der Schmiedestraße 2 in öffentlicher Sitzung

Teilnehmerinnen / Teilnehmer:

Staatsrat Matthias Kock (Vorsitz),
Olaf Duge (Bürgerschaft, Mitglied),
Detlef Ehlebracht (Bürgerschaft, Mitglied),
Jörg Hamann (Bürgerschaft, Mitglied),
Philipp Heißner (Bürgerschaft, Mitglied),
Dirk Kienscherf (Bürgerschaft, Mitglied),
Uwe Lohmann (Bürgerschaft, Mitglied),
Jens Meyer (Bürgerschaft, Mitglied),
Dr. Christel Oldenburg (Bürgerschaft, Mitglied),
Dorothee Martin (Bürgerschaft, Vertreterin),
Lars Pochnicht (Bürgerschaft, Vertreter für Frau Martina Koeppen),
Michael Weinreich (Bürgerschaft, Vertreter für Frau Anne Krischok),
Christine Harff (Bezirksversammlung Eimsbüttel, Mitglied),
Dieter Polkowski (Verwaltung, Vertreter für Frau Susanne Metz),
Holger Djürken-Karnatz (BSW – Amt für Landesplanung und Stadtentwicklung),
Hanna Fehlau (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 43. 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. Er stellt die Beschlussfähigkeit des Gremiums fest. Es sind keine Zuhörerinnen und Zuhörer erschienen.

Herr Kock weist auf das Protokoll über die 42. Sitzung am 18. September 2017 (Änderung des Baustufenplans Harvestehude-Rotherbaum und Bebauungsplan-Entwurf Othmarschen 44 – Trenknerweg) hin, das am 26. Oktober 2017 verschickt wurde. Zu diesem Protokoll gibt es keine Änderungs- oder Ergänzungswünsche.

Herr Kock begrüßt Herrn Philipp Heißner als neues Mitglied in der Kommission für Stadtentwicklung. Er ist am 8. November 2017 aus der Mitte der Hamburgischen Bürgerschaft als Nachfolger für Frau Stöver in die Kommission gewählt worden.

2. Bebauungsplan-Entwurf Schnelsen 86 (Hogenfelder Kamp) - Zustimmung zur öffentlichen Auslegung - Drucksache Nr. 2017/06

Herr Djürken-Karnatz berichtet, dass der Bebauungsplan-Entwurf Schnelsen 86 (Hogenfelder Kamp) zuletzt in der 34. Sitzung der Kommission für Stadtentwicklung am 29. Juni 2015 behandelt wurde. In dieser Sitzung wurde über das Ergebnis der öffentlichen Plandiskussion vom 25. Mai 2015 berichtet. Seitdem wurden intensive Gespräche mit den Eigentümern der Flächen im Blockinnenbereich und dem Bezirksamt Eimsbüttel geführt. Diese Gespräche und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange haben zu einer Konkretisierung der Planung geführt. Planungsanlass war der Verkauf von Flächen im Plangebiet durch die FHH an die Siloah GmbH, einer 100-prozentigen Tochtergesellschaft des unmittelbar benachbarten Albertinen Diakonieklinikums. Weitere Flächen im Plangebiet befinden sich schon länger im Eigentum des Albertinen Diakonieklinikums. Zusammen mit den privaten Flächen im Blockrandbereich südlich der Süntelstraße und der Pinneberger Straße sowie westlich der Holsteiner Chaussee wurden die Flächen in den Bebauungsplan-Entwurf integriert. Planungsrechtlich ist die innenliegende Fläche eine ausgewiesene, aber nie realisierte Grünfläche - Parkanlage -. Aus diesem Grund wurde das Bebauungsplanverfahren 2009 vom Senat evoziert und der Bezug zum Autobahndeckel hergestellt.

Städtebauliches Ziel ist es, den bisher unbebauten und mit Gehölzen bestandenen Blockinnenbereich einer Wohnnutzung zugänglich zu machen und für den Blockrandbereich an der Pinneberger Straße und an der Holsteiner Chaussee Entwicklungsoptionen zu ermöglichen. In Abstimmung mit den Eigentümern wurde das Büro Schenk+Waiblinger Architekten Partnerschaft mbB beauftragt, ein städtebauliches Funktionskonzept zu erarbeiten.

Herr Djürken-Karnatz führt aus, dass das aktuelle Planrecht in den Blockrandbereichen im Osten ein allgemeines Wohngebiet an der Holsteiner Chaussee vorsieht, während an der Süntelstraße und der Pinneberger Straße im Norden ein Gewerbegebiet ausgewiesen ist, das allerdings stark untergenutzt ist. Die gewerblich ausgewiesenen Flächen sind mit vorhandener Wohnnutzung durchzogen, die dort zum Teil schon lange besteht. Entlang der Pinneberger Straße und der Holsteiner Chaussee soll eine viergeschossige Bebauung ermöglicht werden, während im Blockinnenbereich eine drei- bis viergeschossige Bebauung vorgesehen ist. Die Viergeschossigkeit orientiert sich an zwei bereits vorhandenen Wohngebäuden an der Holsteiner Chaussee. In Nord-Süd-Richtung ist ein Fuß- und Radweg geplant, der an die Pinneberger Straße in der Nähe der jetzigen AKN-Haltestelle und späteren S-Bahn-Station Schnelsen anschließen soll.

Im Bebauungsplan-Entwurf wird überwiegend allgemeines Wohnen ausgewiesen. Es gibt baukörperbezogene Baugrenzen, aber auch etwas größere Baufelder, auf denen öffentlich geförderter Wohnungsbau mit einem Anteil von 30 Prozent und freifinanzierter Wohnungsbau sowie betreutes Seniorenwohnen, eine Pflegeeinrichtung und ein Wohnheim für Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter vorgesehen sind. Insgesamt können im Blockinnenbereich 250 bis 280 Wohneinheiten errichtet werden. Die konkrete Anzahl der Wohnungen ist abhängig von der Wohnungsgröße und könnte sich bei vielen kleineren Wohnungen für Seniorinnen und Senioren sowie Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern noch erhöhen.

Im südwestlichen Bereich sind aufgrund des unmittelbar angrenzende Albertinen Diakonieklinikums krankenhausaffine Nutzungen, wie ein Gesundheitszentrum und die Unterbringung von Krankenhausverwaltungsbereichen, die in einem allgemeinen Wohngebiet zulässig wären, vorgesehen. Die konkreten Nutzungen stehen noch nicht fest.

Im Blockrandbereich an der Holsteiner Chaussee befinden sich ausschließlich Wohngebäude, die im Bebauungsplan-Entwurf mit einer viergeschossigen Ausbaumöglichkeit aufgenommen worden sind. An der Süntelstraße und Pinneberger Straße im Norden war ursprünglich ein Mischgebiet (MI) vorgesehen. Nach der Neufassung des Baugesetzbuches und der Einführung einer neuen Kategorie in der Baunutzungsverordnung wurde im Sommer 2017 entschieden, in diesem Bereich ein urbanes Gebiet (MU) auszuweisen. Die Kategorie MU bedingt anders als die Kategorie MI keine gleichgewichtige Nutzungsmischung. Diese Festsetzung würde es gestatten, dass ab dem ersten Obergeschoss die Wohnnutzung zulässig wäre. Im Erdgeschoss auf der straßenzugewandten Seite sind ausschließlich gewerbliche Nutzungen zulässig.

Herr Djürken-Karnatz betont, dass kerngebietsrelevanter Einzelhandel an dieser Stelle ausgeschlossen werden soll. Das bezirkliche Zentrum Frohmestraße liegt in der Nähe und soll nicht geschwächt werden. Für zwei Baufelder wurden bereits architektonische Workshopverfahren durchgeführt, die vom Bezirksamt Eimsbüttel betreut wurden.

Herr Djürken-Karnatz berichtet, dass parallel zum Bebauungsplanverfahren das Landschaftsprogramm geändert wird. Die Grünflächendarstellung im Blockinnenbereich wird in eine Wohnflächendarstellung geändert. Der Flächennutzungsplan stellt an dieser Stelle bereits Wohnflächen dar und muss somit nicht geändert werden. Ergänzend zum Bebauungsplan wird mit der Siloah GmbH ein städtebaulicher Vertrag geschlossen werden, in dem der Bau des Fuß- und Radweges, der Eingriffsausgleich und dessen Finanzierung sowie die Einrichtung einer Kindertagesstätte mit 60 Plätzen im Plangebiet oder unmittelbar angrenzend geregelt werden. Der Landesbetrieb Straßen, Brücken und Gewässer (LSBG) wird in Abstimmung mit dem Bezirksamt Eimsbüttel mit der Siloah GmbH einen Erschließungsvertrag schließen.

Herr Djürken-Karnatz macht abschließend auf den weiteren Zeitplan aufmerksam. Am 10. Oktober 2017 wurde der Bebauungsplan-Entwurf im Stadtplanungsausschuss der Bezirksversammlung Eimsbüttel behandelt. Nun wird in der Kommission für Stadtentwicklung um die Zustimmung zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfs gebeten. Die öffentliche Auslegung ist für Januar 2018 vorgesehen. Nach der öffentlichen Auslegung wird im I. Quartal 2018 die Durchführung des Arbeitskreises II und die Planreife gemäß § 33 BauGB angestrebt.

Herr Kock dankt Herrn Djürken-Karnatz und fragt nach der Entwicklung seit der letzten Beteiligung der Kommission für Stadtentwicklung am 29. Juni 2015.

Herr Djürken-Karnatz erläutert, dass im letzten Jahr vom Albertinen Diakonieklinikum nach einem Wechsel im Vorstand der Wunsch an die BSW herangetragen wurde, vor der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange die Zustimmung des neuen Vorstands abzuwarten. Eine weitere zeitliche Verzögerung hat sich auch ergeben durch den Wechsel von der Mischgebietsausweisung für den nördlichen Blockrandbereich hin zur Ausweisung eines urbanen Gebietes, woraus eine aufwändige Änderung der Begründung resultierte. Auch die Verhandlungen für den Abschluss eines städtebaulichen Vertrags nahmen Zeit in Anspruch.

Herr Kock macht auf die zeitintensiven Verhandlungen zur Frage der Anzahl der zu errichtenden öffentlich geförderten Wohnungen mit dem Albertinen Diakonieklinikum als Träger aufmerksam. Das Albertinen Diakonieklinikum wird öffentlich geförderte Wohnungen im Plangebiet errichten, wie bereits eingangs berichtet, aber keinen von der BSW gewünschten Anteil an Wohnungen für vordringlich Wohnungssuchende schaffen. Das positive Ergebnis der Verhandlungen ist, dass nun geregelt werden konnte, dass die mit öffentichen Mittel geförderten Wohnungen für die geringverdienenden Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern des Diakonieklinikums errichtet werden.

Herr Kock eröffnet die Erörterung zum Tagesordnungspunkt 2 und bittet um Wortbeiträge.

Herr Duge weist darauf hin, dass in der öffentlichen Plandiskussion am 25. Mai 2015 der Blockrandbereich im Norden des Plangebiets noch mit einer Ausweisung als Mischgebiet (MI) gezeigt wurde. Er fragt, welche Veränderungen sich aus dem Wechsel vom Mischgebiet (MI) zum urbanen Gebiet (MU) im Bebauungsplan-Entwurf ergeben haben. Er fragt ferner in diesem Zusammenhang nach veränderten Lärmschutzanforderungen für die Gebäude an der Pinneberger Straße aufgrund anderer Lärmschutzrichtwerte für den Tag.

Herr Djürken-Karnatz antwortet, dass sich durch den Wechsel der Gebietskategorie keine anderen Anforderungen für den Lärmschutz ergeben. Bei der MU-Ausweisung sind höhere nächtliche Belastungswerte zulässig, die aber an der Pinneberger Straße nicht erreicht werden. In einem urbanen Gebiet ist gegenüber dem Mischgebiet eine höhere Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 möglich. Der städtebauliche Entwurf basiert auf einer GRZ von 0,6, sodass diese GRZ auch weiterhin im Bebauungsplan-Entwurf abgebildet und festgesetzt wird. Aufgrund des Wechsels der Gebietskategorie ergeben sich formale Änderungen in der Begründung, die im Sommer 2017 mit den Trägern öffentlicher Belange abgestimmt worden sind. Es haben sich keine gravierenden Veränderungen ergeben, die die Durchführung einer erneuten öffentlichen Plandiskussion rechtfertigen würden. Die Bürgerinnen und Bürger haben im Rahmen der öffentlichen Auslegung die Gelegenheit, sich mit dem Bebauungsplan-Entwurf zu befassen.

Herr Kienscherf fragt nach der Kontrolle für den Bezug und die Bestandsentwicklung der öffentlich geförderten Wohnungen für geringverdienende Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des Albertinen Diakonieklinikums.

Herr Djürken-Karnatz erläutert, dass sich die Siloah GmbH bereits über den Kaufvertrag verpflichtet hat, einen dreißigprozentigen Anteil mit öffentlich geförderten Wohnungen zu realisieren. Es handelt sich um öffentlich geförderte Wohnungen mit einem Auswahlrecht des Verfügungsberechtigten, also der Siloah GmbH. Die Siloah GmbH möchte ihre eigenen, geringverdienenden Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern die Chance zum Bezug der Wohnungen einräumen, was von der BSW nachvollzogen werden konnte. BSW hatte versucht, auch einen Anteil an Wohnungen für vordringlich Wohnungssuchende durchzusetzen.

Herr Heißner hält die verkehrliche Situation um das Plangebiet für schwierig. Insbesondere sei es mit dem Auto schwierig, aus kleinen Seitenstraßen auf die Pinneberger Straße oder die Holsteiner Chaussee zu gelangen. Er fragt, ob zur Verbesserung der Situation die Einrichtung einer Lichtsignalanlage an der Einmündung des Hogenfelder Kamps in die Holsteiner Chaussee vorgesehen ist.

Herr Djürken-Karnatz erklärt, dass der Hogenfelder Kamp derzeit in einer Kehre für den Straßenverkehr endet und nur mit einem Fußweg an die Holsteiner Chaussee angebunden ist. Der Hogenfelder Kamp soll für die Gewährleistung der Erschließung der neuen Bebauung im Blockinnenbereich ausgebaut und an die Holsteiner Chaussee mit einer Lichtsignalanlage angebunden werden. Noch nicht geklärt ist, ob es sich um eine zur großen Kreuzung Holsteiner Chaussee / Pinneberger Straße in Korrespondenz stehende Lichtsignalanlage handeln soll oder eine Lichtsignalanlage für Fußgänger ausreichen könnte. Die Einmündung der Erschließungsstraße in den Hogenfelder Kamp soll als Gehwegüberfahrt gestaltet werden. Im Blockinnenbereich sind Tiefgaragen vorgesehen. Stellplätze für Besucherinnen und Besucher können am Hogenfelder Kamp eingerichtet werden.

Herr Kock stellt fest, dass es zum Tagesordnungspunkt 2 keine weiteren Wortbeiträge gibt und lässt sodann über die Drucksache Nr. 2017/06 abstimmen. Er stellt fest, dass der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfs Schnelsen 86 (Hogenfelder Kamp) einstimmig zugestimmt wird.

3. Verschiedenes

Herr Kock stellt fest, dass es zum Tagesordnungspunkt 3 keine Wortbeiträge gibt.

Herr Kock macht darauf aufmerksam, dass der Sitzungstermin am 11. Dezember 2017 entfällt. Der nächste Sitzungstermin ist am 22. Januar 2018 vorgesehen.

Herr Kock verabschiedet alle Teilnehmerinnen und Teilnehmer und schließt um 19.30 Uhr die Sitzung.

Klaus Haberlandt
(Protokoll)

Matthias Kock
(Vorsitzender)